
Bebauungsplan Nr. 608 "Polizeiinspektion 2 - Oppau" - Satzungsbeschluss

KSD 20070221/1

ANTRAG :

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 18.06.2007:

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Die im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Anregungen werden, so weit sie keine Berücksichtigung finden, zurück gewiesen.
2. Der Bebauungsplan Nr.6088 „Polizeiinspektion 2, Oppau“ wird gemäß §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß §88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften.

Bebauungsplan Nr. 608
„Polizeiinspektion 2, Oppau“



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Bereich Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	5
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	5
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	5
2	ALLGEMEINES	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Quellenverzeichnis	7
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	8
3.2.1	Städtebauliche Konzeption	8
3.2.2	Verkehrliche Konzeption.....	8
3.2.3	Ver- und Entsorgung.....	9
3.2.4	Immissionsschutz	9
3.2.5	Umweltverträglichkeit.....	9
3.2.6	Hochwasserschutz.....	10
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG ..	10
4.1	Regional- und Landesplanung	10
4.2	Flächennutzungsplanung	10
4.3	Bisheriges Baurecht.....	11
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	11
5.1	Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	12
5.4	Verkehrerschließung	12
5.5	Grünflächen, grünplanerische Festsetzungen	12
5.6	Ver- und Entsorgung	13
5.7	Örtliche Bauvorschriften	14
5.8	Hinweise	14
5.9	Kennzeichnungen.....	14
5.10	Nachrichtliche Übernahmen	14
6	UMWELTBERICHT	14
6.1	Beschreibung des Vorhabens	14
6.2	In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	16
6.2.1	Naturschutz.....	16
6.2.2	Wasserrecht	16
6.2.3	Immissionsschutzrecht	17
6.2.4	Landschaftsplanung der Stadt Ludwigshafen.....	17

6.3	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	17
6.3.1	Zustand von Natur und Landschaft.....	17
6.3.2	Lärmbelastung.....	19
6.3.3	Luftschadstoffe	20
6.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.	20
6.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	20
6.5.1	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	20
6.5.2	Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen.	21
6.6	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	21
6.6.1	Auswirkungen auf Natur und Landschaft.....	21
6.6.2	Immissionsschutz	23
6.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
6.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	24
6.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	24
6.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring).....	24
6.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	25
7	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	26
7.1	Landwirtschaft.....	26
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	26
8.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	26
8.2	Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	27
8.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	27
8.4	Öffentliche Auslegung	28
8.5	Zusammenfassung der Abwägung.....	28
8.5.1	Belange, die gegen die Planung sprechen:	28
8.5.2	Belange, die für die Planung sprechen:.....	29
8.5.3	Abwägung der Belange.....	29
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	30
9.1	Bodenordnung.....	30
9.2	Städtebauliche Verträge.....	30
9.3	Flächen und Kosten	30
10	ANLAGEN	31
10.1	Übersicht des Geltungsbereiches	31

VERFAHREN

Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	08.06.2006 07.03.2007 04.06.2007
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	10.07.2006
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 51/2006 am	21.07.2006
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	27.11. bis 08.12. 2006
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am	30.11.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	30.11.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	15.01.2007
Offenlagebeschluss am	19.03.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 24/2007 am	28.03.2007
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	10.04. bis 09.05.2007
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	02.07.2007

Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan wurde als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB eingeleitet. Vorhabenträger ist der Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) der Niederlassung Landau/Pfalz.

LBB baut im Auftrag des Innenministeriums. Da zum Zeitpunkt der Planaufstellung allerdings nur die Ansiedlung der Polizeiinspektion gesichert ist, nicht jedoch die ebenfalls in Erwägung gezogenen Ergänzungsnutzungen, muss der Bebauungsplan möglichst flexibel sein. Es steht der Angebotsgedanke im Vordergrund.

Dies ist mit dem Instrument des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht in Einklang zu bringen. Die Stadt hat darum beschlossen, das Verfahren als reguläres Bebauungsplanverfahren fortzuführen.

Entsprechend dem absehbar geringeren Flächenbedarf wurde zudem gegenüber dem Aufstellungsbeschluss der Geltungsbereich des Bebauungsplans verkleinert.

ALLGEMEINES

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2005 (BGBl. I S.1757, 2797), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S.3214)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGI I S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2819)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.12.2004 (BGBl. I S.3578).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).
- Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)

Geltungsbereich

Das Planungsgebiet befindet sich an der Friesenheimer Straße am südlichen Ortsrand des Stadtteils Oppau. Das Plangebiet wird im Norden von der Feuerwache Nord und im Süden vom Grünzug der Rosslache begrenzt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 2349/7

- im Osten durch die westliche Grenze der Friesenheimer Straße (Flurstücke Nr. 2360/5, 2363/2, 3415/9)
- im Süden durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 2365/1
- im Westen durch die geradlinige Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 2349/7 nach Süden
- Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 0,47 ha.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst folgende Flurstücke jeweils teilweise: 2360/4, 2361/1, 2363/1 und 2364/2.

Der genaue Verlauf der Plangebietsumgrenzung ist in der Planzeichnung gemäß §9 Abs. 7 BauGB festgesetzt.

Quellenverzeichnis

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplans wurden folgende Fachgutachten erstellt:

- Landschaftsplan zum Bebauungsplan Nr. 608 „Polizeiinspektion Oppau“, erstellt durch Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen, November 2006
- Klimagutachten „Neubau der Polizeiinspektion II in Ludwigshafen-Oppau - Klimatologische Beurteilung“ erstellt durch Dr. Leidinger, Würzburg, November 2006
- Bodengutachten „Geotechnischer Bericht – Neubau der Polizeiinspektion 2 in Ludwigshafen-Oppau“, erstellt durch GEOTECH Geotechnik+Umwelt Consult, Ludwigshafen, Dezember 2006

Auf die Ergebnisse dieser Gutachten wird in den einzelnen Kapiteln der Begründung näher eingegangen.

PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Die Polizeiinspektion PI 2 von Ludwigshafen ist derzeit im Ortszentrum von Oppau in beengter Situation untergebracht. Nachdem der bestehende Standort nicht an die aktuellen Anforderungen der Polizei angepasst werden kann, wurde seitens des Landesbetriebs Liegenschafts- und Baubetreuung (LBB) nach einem alternativen Standort gesucht, auf dem ein zweckentsprechender Neubau errichtet werden kann.

Der Standort südlich der Feuerwache Nord in Oppau erfüllt die polizeilichen Standortvoraussetzungen. Nachdem die zur Verfügung stehende Fläche jedoch größer als der Bedarf der Polizeiinspektion PI 2 ist, wird seitens des LBB eine Ergänzung durch sonstige polizeiliche Nutzungen angestrebt.

Das Planungsgebiet ist derzeit im nördlichen Teil durch den Bebauungsplan Nr. 230a „Feuerwache Nord“ überplant. Der südliche und westliche Teil des Planungsgebiets ist bislang dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen. Weder der rechtskräftige Bebauungsplan noch die Lage im Außenbereich erlauben die angestrebte Nutzung. Daher wird die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Planerische Zielsetzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplanes ist die

- planungsrechtliche Absicherung der Neuerrichtung der Polizeiinspektion Oppau,

nachdem die Polizeiinspektion am bisherigen Standort im Ortszentrum von Oppau nicht mehr entwicklungsfähig ist.

- planungsrechtliche Absicherung der Neuerrichtung potenzieller weiterer polizeilicher Einrichtungen wie Kfz-Werkstätten, Räume für Schieß- und Einsatztraining.

Bei der Planaufstellung ist die Umweltverträglichkeit zu prüfen. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die klimatischen Verhältnisse und die Ortsrandlage zu legen.

Planungsziele und –grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Mit der Verlagerung der Polizeiinspektion soll eine aufgrund ihrer besonderen Auswirkungen problematische Nutzung aus der Ortsmitte an den südlichen Rand von Oppau an einen Standort verlagert werden, der im Hinblick auf nachbarliche Belange unproblematisch und zugleich in Hinblick auf polizeiliche Belange günstig gelegen ist.

Mit der Verlagerung reduzieren sich insbesondere die nächtlichen Einsatzfahrten in der Ortsmitte von Oppau. Dadurch werden eine Verringerung des Störungspotenzials und damit eine Wohnumfeldaufwertung bewirkt. Zugleich wird der Polizei ein Standort zur Verfügung gestellt, der den Anforderungen an eine zeitgemäße polizeiliche Nutzung gerecht werden kann, und der ausreichendes Entwicklungspotenzial bietet. Mit der Lage des geplanten Standorts unmittelbar neben der Feuerwache Nord werden zugleich zwei sicherheitsrelevante Einrichtungen für den nördlichen Bereich des Ludwigshafener Stadtgebiets zusammengefasst.

Verkehrliche Konzeption

Straßenverkehr

Das Planungsgebiet wird unmittelbar von der Friesenheimer Straße erschlossen, die den Stadtteil Oppau über die Brunckstraße und die Langgartenstraße mit dem Stadtteil Friesenheim und dem Stadtzentrum von Ludwigshafen verbindet. Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich bereits die Ausfahrt der Feuerwache Nord. Insofern werden mit der Planung zwei Nutzungen mit speziellen Anforderungen an die Verkehrsinfrastruktur kombiniert.

Im Hinblick auf die verkehrliche Anbindung ist das Planungsgebiet für die vorgesehene Nutzung grundsätzlich geeignet. Der räumliche Einzugsbereich der Polizeiinspektion ist jeweils auf kurzem Wege zu erreichen. Auch die Anbindung an das übergeordnete Straßennetz ist gewährleistet.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der Haltestelle „Oppau Süd“, die durch die Stadtbahnlinie 3 werktags im 10-Minuten-Takt und sonntags im 20-Minuten-Takt bedient wird, an den ÖPNV angeschlossen.

Weiterhin besteht eine Anbindung über die Haltestelle „Horst-Schork-Straße“, die ca. 300 m nördlich des Planungsgebiets liegt. Diese Haltestelle wird sowohl von der Stadtbahnlinie 3 als auch von der Buslinie 160, die die Stadtteilerschließung von Oppau übernimmt.

Das Planungsgebiet ist damit ausreichend an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

Fußgänger- und Radverkehr

Entlang der Friesenheimer Straße verlaufen beidseitig Gehwege in ausreichender Breite. Über diese Wege ist die fußläufige Anbindung an die Ortslage Oppau sichergestellt. Weiterhin verlaufen beidseitig der Friesenheimer Straße Radwege, ebenfalls in ausreichender Breite. Mit diesen Radwegen ist eine angemessene Erreichbarkeit aus Oppau und Friesenheim gegeben.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser soll über die in der Friesenheimer Straße vorhandenen Leitungen sichergestellt werden, die bis in das Planungsgebiet verlängert werden müssen.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über eine Verlängerung des in der Friesenheimer Straße vorhandenen Kanals.

Das Niederschlagswasser soll entsprechend den Vorgaben des Landeswassergesetzes innerhalb des Planungsgebiets zur Versickerung gebracht werden. Die Eignung der Bodenverhältnisse wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch ein Bodengutachten näher geprüft.

Immissionsschutz

Im unmittelbaren Umfeld des Planungsgebiets befinden sich keine schützenswerten Nutzungen. Die nächstgelegenen Wohnnutzungen liegen ca. 150 m in westlicher Richtung und 200 m in südlicher Richtung entfernt.

Aufgrund der geplanten Nutzung als Polizeiinspektion sind auf dem Grundstück selbst keine relevanten Schallemissionen zu erwarten. Die derzeit im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung erkennbaren potenziellen Schallquellen beschränken sich im Wesentlichen auf den Fahrzeugverkehr auf dem Grundstück.

Die Schallemissionen des polizeilichen Verkehrs bei Einsatzfahrten betreffen öffentliche Straßen, die auch bislang für polizeiliche Einsatzfahrten genutzt wurden. Eine grundlegende Erhöhung der Betroffenheit einzelner Gebäude ist nicht erkennbar. Insofern wird hierzu kein gesonderter Untersuchungsbedarf gesehen.

Soweit im Zuge möglicher polizeilicher Ergänzungsnutzungen im Planungsgebiet weitere, derzeit nicht konkretisierbare Emissionsquellen hinzu kommen sollten (z.B. Schieß- und Einsatztraining), ist die Verträglichkeit mit den Umgebungsnutzungen im Rahmen des Bauantrags nachzuweisen.

Umweltverträglichkeit

Nach § 8 (4) Landesnaturschutzgesetz (2005) sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen als Beitrag der Bauleitplanung darzustellen.

Das Gelände des Planungsgebiets stellt sich laut Landschaftsplan „Polizeiinspektion Oppau“ (Planungsbüro PISKE, 2006) als ausgeräumte Agrarflur ohne nennenswerte Bedeutung für das Arten- und Biotoppotenzial dar. Allerdings leistet das Planungsgebiet als Teil der Roßlache klimatisch einen Beitrag für die Siedlungsdurchlüftung von Oppau. Hinsichtlich näherer Angaben wird auf den Umweltbericht Kapitel 6.3 verwiesen.

Landespflegerische Zielsetzung ist es insbesondere, die gegebene klimatische Funktion des Planungsgebiets so zu sichern, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf den Siedlungsraum in Oppau entstehen.

Weiterhin ist eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden, in dem eine ausreichende Eingrünung des Gebäudes sichergestellt wird.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheins, aber innerhalb der durch bauliche Maßnahmen gegen Rheinhochwasser geschützten Flächen. Bei einem Versagen der baulichen Hochwasserschutzanlagen oder bei extremen Hochwasserereignissen kann daher eine Überflutung des Planungsgebiets nicht ausgeschlossen werden. Nachdem diese Flächenrestriktion weite Teile der Stadt Ludwigshafen betrifft, steht dies der geplanten Nutzung nicht grundsätzlich entgegen. Zur Minderung der Schadensrisiken ist jedoch auf die potenzielle Hochwassergefährdung hinzuweisen und eine angepasste Bauweise und Nutzung zu empfehlen.

VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) liegt das Planungsgebiet im Übergangsbereich zwischen einer "Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe" und dem südlich bzw. westlich angrenzenden Vorbehaltsgebiet Wasserwirtschaft – Schwerpunkt Hochwasserschutz und einer Grünzäsur. Nach Osten folgen Siedlungsfreiflächen, nach Norden die Siedlungsflächen Oppaus.

In der Beikarte Landespflege sind zudem die südlich und westlich angrenzenden Flächen als klimatisch wertvoll für Talabwinde sowie als Schwerpunktbereich für die Landschaftsentwicklung gekennzeichnet.

In Vorbehaltsgebieten Wasserwirtschaft – Schwerpunkt Hochwasserschutz – soll gemäß RROP den Belangen des Hochwasserschutzes bei allen raumbedeutsamen Planungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll bei hochwasserangepasster Bebauung dann möglich sein, wenn die Erhöhung des Schadenspotenzials so gering wie möglich gehalten wird.

Grünzäsuren sind zur Verhinderung bandartiger Siedlungsentwicklungen oder zum Erhalt einer Verbindung örtlicher bzw. innerörtlicher Grünbereiche ausgewiesen. Sie dienen als Klimaschneisen, Lebensraum sowie Austauschgebiet für Tiere und Pflanzen, als siedlungsnaher Erholungszonen wie auch der Gliederung von Siedlungsbereichen.

In den Grünzäsuren darf nicht gesiedelt werden. Es dürfen nur Vorhaben zugelassen werden, die die Funktionen der Regionalen Grünzüge nicht beeinträchtigen oder die unvermeidlich und im überwiegenden öffentlichen Interesse notwendig sind.

Das Vorhaben entspricht den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz.

Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 befindet sich der baulich zu nutzende Teil des Planungsgebiets im Übergangsbereich zwischen einer Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr“ und einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Anlagen und Einrichtungen für den Sport“.

Nachdem der Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist und die Grundzüge der Flächennutzungsplanung auch dann gewahrt bleiben, wenn anstelle einer

Gemeinbedarfsnutzung durch die Feuerwehr eine Nutzung durch die Polizei erfolgt, kann der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Bisheriges Baurecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in seinem nördlichen Teil (Flurstück 2360/1) bislang Teil des Bebauungsplans Nr. 230a „Feuerwache Nord“. Mit Rechtskraft des Bebauungsplans 608 „Polizeiinspektion Oppau“ wird der Bebauungsplan Nr. 230a für den Überlappungsbereich ersetzt.

Der Bebauungsplan Nr. 230a „Feuerwache Nord“ sieht für den Bereich des Flurstücks 2360/1 eine Beibehaltung der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung vor. Das Flurstück ist nicht in das nördlich angrenzende Sondergebiet der Feuerwache einbezogen.

Der südliche Teil des Planungsgebiets ist bislang dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zuzuordnen.

BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Polizei“ festgesetzt, da der Nutzungszweck des Geländes abschließend geregelt werden soll.

Eine Festsetzung als Fläche für Gemeinbedarf erfolgt nicht, da keine Erforderlichkeit für eine Anwendung der Bestimmungen der §§ 32 und 40 BauGB besteht. Zudem ist auch die nördlich angrenzende Feuerwache trotz der Darstellung als Gemeinbedarfsfläche im Flächennutzungsplan als Sondergebiet festgesetzt. Die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Polizei“ ist im Übrigen einer Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche mit gleicher Zweckbestimmung gleichwertig.

Zur Klarstellung hinsichtlich immissionsschutzrechtlicher Belange wird eine Wohnnutzung im Sondergebiet generell ausgeschlossen, selbst wenn sie dem Nutzungszweck zu- und untergeordnet ist. Damit wird der Entstehung eines schützenswerten Immissionsorts innerhalb des Planungsgebiets vorgebeugt.

Maß der baulichen Nutzung

Als Maß der baulichen Nutzung wird für die Fläche des Sondergebiets eine Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Damit kann neben dem konkret geplanten Neubau der Polizeiinspektion II auch deren Erweiterung bzw. Ergänzung um sonstige polizeiliche Nutzungen umgesetzt werden.

Nachdem der erforderliche Flächenbedarf für mögliche Erweiterungen bzw. Ergänzungen sonstiger polizeilicher Nutzungen im Hinblick auf die privaten Verkehrsflächen von Seiten des LBB nicht abschließend festgelegt werden kann, wird im Bebauungsplan eine flexible Lösung hinsichtlich der zulässigen Überschreitung der festgesetzten GRZ für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze getroffen.

Als Regelfall ist festgesetzt, dass die festgesetzte Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,6

überschritten werden darf. Die landespflegerischen Ausgleichserfordernisse können in diesem Fall vollständig innerhalb des Planungsgebiets erbracht werden.

Für den Fall eines weitergehenden Flächenbedarfs wird ausnahmsweise eine Überschreitung der Gesamtgrundflächenzahl bis 0,9 zugelassen. Bedingung ist allerdings, dass mittels eines städtebaulichen Vertrags die Herstellung und dauerhafte Unterhaltung einer landespflegerischen Ausgleichsfläche in doppelter Größe der zusätzlich versiegelbaren Fläche gesichert ist. Um ein ausreichendes Aufwertungspotenzial zu gewährleisten, wird darüber hinaus vorgegeben, dass es sich bei der landespflegerischen Ausgleichsfläche um eine ursprünglich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb des Freibereichs der Rossliche handeln muss, die als baumbestandene extensive Wiesenfläche mit kleinen Gehölzgruppen anzulegen ist.

Die Festsetzung, dass die Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche die im Plan festgesetzte Sondergebietsfläche ist, dient der Klarstellung. Die festgesetzten Grünflächen können zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche nicht mit herangezogen werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird auf maximal drei begrenzt. Diese Festsetzung passt sich an die Bestimmungen des nördlich angrenzenden Bebauungsplans 230a an, der für die Feuerwache Nord ebenfalls eine maximal dreigeschossige Bebauung ermöglicht. Unter Beachtung der Geschossigkeit und der angestrebten Dachform (Flachdach) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe auf 10,50 m über Oberkante Geh- und Radweg entlang der Friesenheimer Straße an dessen westlichem Rand festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird unter Beachtung der landespflegerischen Vorgaben zur Randeingrünung mit Mindestabständen von 3 m zur Grundstücksgrenze der Friesenheimer Straße bzw. Richtung Norden sowie von 5 m zur südlichen Randgrünfläche festgesetzt. Die Baufenstertiefe wird entsprechend der Konzeption des LBB mit 100 m Tiefe festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass sich die Hochbauten im vorderen Grundstücksbereich konzentrieren müssen. Die Baufensterbreite, die sich aus den parallel zu den Grundstücksgrenzen verlaufenden Baugrenzen in leicht konischer Ausformung mit ca. 14 bis 15 m ergibt, erlaubt ebenfalls eine angemessene Bebauung entsprechend der vorliegenden Konzeption des Vorhabenträgers.

Verkehrerschließung

Die Verkehrerschließung erfolgt unmittelbar von der Friesenheimer Straße aus. Daher wird keine Festsetzung zu öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich.

Nachdem entlang der Friesenheimer Straße ein alter erhaltenswerter Baumbestand vorhanden ist, wird es jedoch erforderlich, den möglichen Zufahrtbereich im Bebauungsplan so zu fixieren, dass eine Erhaltung der vorhandenen Bäume gewährleistet ist.

Grünflächen, grünplanerische Festsetzungen

Grundlage der grünplanerischen Festsetzungen ist die Landschaftsplanung zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, 2006). Darin sind folgende landespflegerischen Maßnahmen vorgesehen:

- Randeingrünung Richtung Süden durch eine 5 m bzw. 8 m breite Feldhecke, die durch eine Reihe standortgerechter und heimischer Laubbäume ergänzt wird

- Randeingrünung Richtung Westen durch eine 10 m breite Feldhecke, die durch eine Reihe standortgerechter und heimischer Laubbäume ergänzt wird
- Begrünung von 5 % des Sondergebiets mit heimischen Gehölzen sowie von 25 % in Form einer extensiven Wiesenfläche
- Dachflächenbegrünung
- Begrünung der Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen
- Ausbildung der Stellplatzflächen mit begrünbaren Belägen (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine)
- Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel
- Einbindung der Einfriedung in die Begrünung

Die in der Landschaftsplanung vorgeschlagenen Regelungen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Mit Umsetzung der Festsetzungen ist der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Planungsgebiets gewährleistet.

Soweit von der Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 bis auf 0,9 Gebrauch gemacht wird, ist durch eine entsprechende Festsetzung sichergestellt, dass innerhalb des Naturraums der Rosslache ein qualitativ und quantitativ gleichwertige Ausgleichsmaßnahme durchgeführt werden muss. Auch in diesem Fall ist der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet. Geeignete Flächen stehen mit den städteigenen Flächen 2352/3, 2352/6, 2353/3, 2356/7, 2356/8, 2356/9, 2356/10 und 2357/2, gelegen westlich der Feuerwache, zur Verfügung. Diese Flächen sind im Flächennutzungsplan als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt. Gegebenenfalls kann auch auf andere Flächen zurückgegriffen werden. Vor einer Festlegung auf eine bestimmte Fläche wird jedoch eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, der örtlichen Landwirtschaftsvertretung und der Landwirtschaftskammer erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Planungsgebiets erfolgt über die in der Friesenheimer Straße vorhandenen Leitungen. Festsetzungserfordernisse bestehen nicht.

Entsorgung

Die Ableitung des Schmutzwassers erfolgt über die in der Friesenheimer Straße vorhandene Kanalisation, die allerdings bis zum Planungsgebiet zu verlängern ist. Der vorhandene Kanal reicht für die geringen zusätzlich aufzunehmenden Schmutzwassermengen aus.

Niederschlagswasser

Zur Umsetzung landespflegerischer und wasserrechtlicher Zielvorstellungen ist vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser zu versickern oder zu verwerten ist. Zugelassen wird auch eine Brauchwassernutzung.

Parallel zum Bebauungsplan wird eine Entwässerungskonzeption ausgearbeitet. Entsprechend den Ergebnissen der vorliegenden Bodenuntersuchung (Geotech, Dezember 2006) sind ausreichend geeignete Bodenverhältnisse für eine breitflächige Versickerung über die natürliche Bodenzone gegeben.

Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund der örtlichen Situation können die örtlichen Bauvorschriften alleine auf Regelungen zur Dachneigung sowie zur Einfriedung begrenzt werden.

Mit der Regelung, dass nur flach geneigte Dächer bis 15° Neigung zulässig sind, soll eine moderne Architektur ermöglicht werden, die hinsichtlich der Kubatur die nördlich angrenzende Feuerwache beachtet.

Um die Auswirkungen auf das Landschaftsbild möglichst gering zu halten, soll die Einfriedung in die festgesetzte Randeingrünung integriert oder außenseitig mit mindestens je einer Kletterpflanze je 2 Meter Einfriedung begrünt werden.

Hinweise

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass die Bauarbeiten vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen und dass die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei der Ausführung von Bauvorhaben auf Barrierefreiheit zu achten ist.

Entsprechend den Erkenntnissen des Kampfmittelräumdienstes wird eine Untersuchung auf Kampfmittelrückstände empfohlen.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Grün- und Freiflächenfestsetzungen des Bebauungsplans nachvollziehbar darstellt. Eine frühzeitige Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde der Stadt Ludwigshafen wird empfohlen. Aus der Landschaftsplanung sind zudem die für die Bepflanzung geeigneten Arten als Hinweis übernommen.

Kennzeichnungen

Kennzeichnungen entsprechend § 9 Abs. 5 BauGB sind nicht erforderlich. Es liegen insbesondere keine Hinweise auf erhebliche Belastungen mit umweltgefährdenden Stoffen vor.

Nachrichtliche Übernahmen

Nachrichtliche Übernahmen sind keine erforderlich.

UMWELTBERICHT

Im Bauleitplanverfahren ist eine generelle Umweltprüfung erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als ein Verfahren, in dem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 1a BauGB ist zu prüfen, inwiefern die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu vermeiden sind bzw. minimiert werden können. Darüber hinaus ist über Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe nach § 1a BauGB in der Abwägung auf der Ebene der Bauleitplanung zu entscheiden.

Beschreibung des Vorhabens

Planerische Zielsetzungen bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind insbesondere

- planungsrechtliche Absicherung der Neuerrichtung der Polizeiinspektion Oppau, nachdem die Polizeiinspektion am bisherigen Standort im Ortszentrum von Oppau nicht mehr entwicklungsfähig ist.
- planungsrechtliche Absicherung einer möglichen späteren Erweiterung bzw. der Neuerrichtung weiterer polizeilicher Einrichtungen.

Der Bebauungsplan lässt daher im wesentlichen folgende Nutzungen zu:

- Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Polizei“
- Die Grundflächenzahl beträgt – bezogen auf das Sondergebiet – 0,35 und ermöglicht für Gebäude eine maximale Grundfläche von 1.270 m². Zusätzlich sind Nebenanlagen und Stellplätze bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 möglich. Die zulässige Gesamtversiegelung beträgt somit 2.180 m².
- Die zulässige Versiegelung kann bis zu einer Gesamtversiegelung von 90 % des Sondergebiets (3.270 m²) ausgedehnt werden, wenn an anderer Stelle innerhalb des Freiraums des Rosslache eine Fläche in doppelter Größe der zusätzlich versiegelten Fläche als Ausgleichsfläche angelegt wird.
- Es sind maximal drei Vollgeschosse zulässig.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt 10,50 m
- Nach Süden ist eine mindestens 5 m bis 8 m breite, stufig aufgebaute Gehölzeingrünung vorzunehmen.
- Im Westen beträgt die Mindestbreite der Randeingrünung 10 m.

Durch die Planung werden sich gemäß dem im Bebauungsplan festgesetzten Regelfall folgende Veränderungen der Flächennutzungen ergeben:

Biotoptypen	Bestand		Planung	
Bebauung, versiegelte Flächen				
Gebäude mit Dachflächenbegrünung	--		1.270 m ²	
Interne Verkehrsflächen	--		910 m ²	
Summe		--		2.180m²
Offene Flächen				
Landwirtschaftliche Nutzflächen	4.670 m ²		--	
Randeingrünung	--		980 m ²	
interne Begrünung Gehölz	--		180 m ²	
interne Begrünung extensive Wiesenfläche	--		910 m ²	
gärtnerisch gestaltete Flächen			420 m ²	
Summe		4.670 m²		2.490 m²
Gesamtsumme		4.670 m²		4.670 m²

Sofern von der ausnahmsweisen Regelung hinsichtlich der Überschreitung der Grundflächenzahl für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten vollständig Gebrauch gemacht wird, kommt es zu folgenden Veränderungen der Flächennutzungen:

Biotoptypen	Bestand	Planung
--------------------	----------------	----------------

Bebauung, versiegelte Flächen				
Gebäude mit Dachflächenbegrünung	--		1.270 m ²	
Interne Verkehrsflächen	--		2.000 m ²	
Summe		--		3.270m²
Offene Flächen				
Landwirtschaftliche Nutzflächen	6.850 m ²		--	
Randeingrünung	--		980 m ²	
gärtnerisch gestaltete Flächen	--		420 m ²	
externe Ausgleichsfläche	--		2.180 m ²	
Summe		6.850 m²		3.580 m²
Gesamtsumme			6.850 m²	6.850 m²

Somit ergibt sich gegenüber dem Bestand eine maximal zulässige zusätzliche Versiegelung von 2.180 m² bzw. von 3.270 m².

Außerhalb des Bebauungsplan-Geltungsbereichs kommt es jedoch zusätzlich zu einem Verlust von ca. 60 m² Gehölzfläche im Bereich der Feuerwehreingrünung sowie von einem Straßenbaum im Bereich der Friesenheimer Straße.

In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Naturschutz

Im Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz, welches die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ausformt, wird als generelle Zielsetzung dargelegt, dass Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen sind, dass

- die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
- die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
- die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Weiterhin ist in § 10 Landesnaturschutzgesetz geregelt, dass derjenige, der in Natur und Landschaft eingreift, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren hat. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ist jede vermeidbare Beeinträchtigung der Gewässer zu vermeiden. Die vielfältigen ökologischen Funktionen der oberirdischen Gewässer und ihrer unmittelbaren Umgebung sind zu erhalten und zu verbessern. Soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, soll Niederschlagswasser bei

demjenigen, bei dem es anfällt, grundsätzlich verwertet oder versickert oder mittelbar oder unmittelbar in ein oberirdisches Gewässer abfließen.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zusätzlich sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

Die Umsetzung der Zielsetzungen des Immissionsschutzrechtes erfolgt im Bebauungsplan durch eine Verlagerung einer teilweise störenden Nutzung, die bislang im Ortskernbereich von Oppau untergebracht war, an den Ortsrand.

Landschaftsplanung der Stadt Ludwigshafen

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt das Planungsgebiet als Übergangsbereich zwischen einer sonstigen Baufläche und Flächen, die als Acker- und Grünlandflächen mit einem hohen Anteil an naturnahen Vegetationsstrukturen (Ackerrandstreifen, Feldgehölz) entwickelt werden sollen. Weiterhin ist die westlich an die Feuerwache angrenzende Fläche als Fläche für Ersatzmaßnahmen gekennzeichnet.

Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

Zustand von Natur und Landschaft

Die Beschreibung der Umwelt basiert auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung im Rahmen des Landschaftsplans zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, 2006).

Landschaftsstruktur

Naturräumlich gesehen gehört das Planungsgebiet innerhalb des Nördlichen Oberrheintieflandes zur Nördlichen Oberrheinniederung bzw. zu deren Untereinheit "Mannheim-Oppenheimer Rheinniederung".

Die Lage des Planungsgebietes ist geprägt durch den Freiraum der Roßlache, der sich zwischen Oppau und Friesenheim bzw. zwischen Oppau und dem Neubaugebiet Notwende-Melm erstreckt.

Das Planungsgebiet ist unbebaut und weitgehend eben.

Geologie und Böden

Entsprechend dem Entwurf der Bodenkarte Mannheim-Nordwest des Geologischen Landesamts ist im Plangebiet ein brauner, kalkhaltiger Auenboden aus humosem Auenlehm über Hochflutsediment über Terrassensand vorzufinden. Als Bodenart ist stark sandiger bis schluffiger Lehm über Sand bis stark schluffiger Sand oder bis schluffig-lehmigem Sand oder sandig-lehmigem bis lehmigem Schluff anzunehmen.

Gemäß Landschaftsplanung herrschen sehr gute Bodengüten mit Ackerwertzahlen zwischen 60 und 100 vor.

Die Baugrunduntersuchung (Geotech, Dezember 2006) nennt eine Mächtigkeit des Oberbodens von c. 0,40 m. Darunter folgen in einer Mächtigkeit von 3,00 – 3,90 m Decklehme, unter denen wiederum die Terrassensande lagern.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten bestehen nicht.

Gewässerhaushalt

Im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheines. Allerdings befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der durch bauliche Maßnahmen gegen Rheinhochwasser geschützten Flächen. Bei einem Versagen der baulichen Hochwasserschutzanlagen oder bei extremen Hochwasserereignissen kann daher eine Überflutung des Planungsgebietes nicht ausgeschlossen werden.

Der Grundwasserflurabstand beträgt laut Baugrunduntersuchung (Geotech, Dezember 2006) bei Grundwasserhöchststand ca. 1,40 – 1,00 m unter Flur. Im Regelfall ist jedoch mit deutlich größeren Grundwasserflurabständen im Bereich von 3,50 bis 4,00 m zu rechnen.

Laut Landschaftsplanung besteht aufgrund der erhöhten Durchlässigkeit des oberen Tons im Umfeld des Planungsgebiets eine besondere Gefährdung des Grundwassers, wobei dennoch die Empfindlichkeit des oberflächennahen Grundwasserleiters aufgrund des Zusammenwirkens von Grundwasserflurabstand und physikochemischer Filterfähigkeit des Bodens in der Landschaftsplanung als gering eingestuft wird.

Die Versickerungseigenschaften der bindigen Deckschichten wurden mit Infiltrationsraten von $k = 2,6 \times 10^{-6} \text{ m/s} - 3,6 \times 10^{-5}$ ermittelt. Eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer ist damit möglich.

Klima

Ludwigshafen liegt im klimaräumlichen Gefüge des „nördlichen Oberrhein-Tieflandes“, welches sich durch sommerliche Wärme und winterliche Milde auszeichnet. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei über 9°C. Das Niederschlagsaufkommen liegt bei ca. 500 bis 550 mm pro Jahr und ist damit als gering zu bezeichnen. Der Raum zählt zu den wärmsten, aber auch zu den trockensten Gebieten Deutschlands.

Eine klimatische Vorbelastung des gesamten Planungsraumes ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Die klimahygienisch relevanten regionalen Windverhältnisse werden neben den regionalen Winden von den thermischen Unterschieden zwischen Freiland und bebautem Gebiet gesteuert. Diese Unterschiede sind während windschwacher Strahlungswetterlagen im Sommer am größten, so dass dann z. B. mit der höchsten Wärmebelastung der Bevölkerung zu rechnen ist.

Während windschwacher Strahlungswetterlagen kann in den Abend- und Nachtstunden eine seichte, bodennahe Luftströmung (Flurwind) auftreten, die von der Rosslache zu den Bereichen der maximalen Überwärmung in Ludwigshafen (Innenstadt, BASF-Gelände) gerichtet ist. Diese Flurwinde kommen laut „Klimatologischer Beurteilung“ (Leidinger, November 2006) überwiegend aus den Windrichtungssektoren Westsüdwest bis Nordnordwest. Sie treten insbesondere in der ersten Nachthälfte bodennah auf und sind mit geringen Windgeschwindigkeiten von weniger als 2,5 m/s verknüpft. Nach Angaben des Deutschen Wetterdienstes sind im Mittel in ca. 15 % aller Stunden diese Flurwinde zu erwarten.

Die genannten Flurwinde werden überlagert vom im gesamten Stadtgebiet auftretenden nächtlichen Nord- bis Nordwest-Winden (Regionalwind). Der Regionalwind wird bei Windgeschwindigkeiten unter 2,5 m/s auf der Rosslache infolge der starken Überwärmung

(Wärmeinsel) des Werksgeländes der BASF nach Osten abgelenkt. Dieser Wind ist auch am Südrand von Oppau zu beobachten. Aufgrund der geringeren Oberflächenrauigkeit im Bereich der Rosslache kann der Regionalwind bodennah durchgreifen und kann gleichzeitig die dort produzierte Kaltluft verfrachten. Aufgrund der vorhandenen Windrichtungen (N bis W) der Strömungen liegt der Wirkungsraum dabei in erster Linie im Industriegelände der BASF östlich der Roßlache und im Stadtteil Friesenheim sowie im Zentrum Ludwigshafens. Für das geplante Bauvorhaben sind jedoch diejenigen Flurwinde relevant, die von der Rosslache zum Stadtteil Oppau hin strömen, d. h. aus südlichen bis südwestlichen Richtungen kommen. Es ist laut „Klimatologischer Beurteilung“ (Leidinger, November 2006) davon auszugehen, dass in den seltenen Flurwindsituationen mit südlichen Winden zwischen den Freiflächen der Roßlache und dem südlichen Rand Oppaus ein - wenn auch geringer - Luftaustausch stattfindet, der etwa 150 - 200 m in die Bebauung hineinreicht. Die schwächere Ausprägung der südlichen Flurwinde gegenüber den westlichen erklärt sich dabei durch die geringere Stärke der Wärmeinsel im Stadtteil Oppau gegenüber dem BASF-Gelände bzw. der Innenstadt Ludwigshafens.

Vegetation und Fauna

Die Vegetation im Bereich des Plangebietes beschränkt sich angesichts der vorherrschenden intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf typische Ackerwildkräuter. Eine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz kommt der Fläche damit nicht zu.

Unmittelbar nördlich angrenzend befindet sich die Randeingrünung der Feuerwache Nord. Diese besteht aus einer dichten, etwa dreireihigen Baumhecke, die aus standortgerechten und heimischen Sträuchern und Bäumen aufgebaut ist. Vorzufinden sind insbesondere Feldahorn, Salweide, Hainbuche, Kirschlorbeer, roter Hartriegel, Robinie (Sämlinge), Holunder, Hundsrose, Walnuss (Sämlinge), Gemeine Heckenkirsche.

Entlang der Friesenheimer Straße erstreckt sich ein ca. 2 m breiter Krautsaum, der mit einzelnen niedrigen Strauchgehölzen durchsetzt ist.

Die Friesenheimer Straße selbst ist geprägt durch eine einreihige Platanenreihe. Die mittelalten Bäume weisen eine Höhe von ca. 15 m und einen Kronendurchmesser von ca. 10 m auf. Die Vitalität der Bäume ist offenkundig gut. Der Pflanzstreifen, in dem die Bäume stehen, ist jedoch nur ca. 1 m breit.

Östlich der Friesenheimer Straße schließen ausgedehnte Kleingartenflächen mit einem typischen Vegetationsbestand an.

Eine detaillierte Untersuchung der Tierwelt erfolgte nicht. Aufgrund der Vegetations- und Biotopstrukturen und des gegebenen Störpotenzials ist nur mit unempfindlichen Arten den siedlungsangepassten Fauna zu rechnen.

Landschaftsbild/Erholungspotenzial

Das Landschaftsbild ist geprägt durch die Lage im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Freiraum. Der Ortsrand ist durch die dichte Randeingrünung und die klare Akzentuierung der Friesenheimer Straße durch die Baumallee klar ausgebildet.

Der Landschaftsraum ist weitgehend, aber nicht völlig ausgeräumt. Neben den klimatologischen Funktionen kommt dem Freiraum insbesondere eine hohe Bedeutung als siedlungsgliederndes Element sowie als Naherholungsraum zu.

Innerhalb des Planungsgebiets und seines unmittelbaren Umfeld besteht jedoch keine mit Ausnahme des geh- und Radweges entlang der Friesenheimer Straße erholungsrelevante Infrastruktur.

Lärmbelastung

Verkehrslärm

Das Planungsgebiet unterliegt Schallimmissionen von der Friesenheimer Straße. Angesichts der mäßigen Verkehrsbelastung und der angestrebten Nutzung erwächst hieraus kein relevantes Konfliktpotenzial, so dass auf eine nähere Erfassung verzichtet werden kann.

Gewerbelärm

Im Umfeld des Planungsgebiets besteht mit der angrenzenden Feuerwache Nord eine Nutzung, deren Emissionen analog zu Gewerbelärm zu betrachten sind. Für die Planung sind diese angesichts der geringen Störeffindlichkeit der geplanten Nutzung nicht relevant.

Luftschadstoffe

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Ludwigshafen ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Insofern ist eine gesonderte Betrachtung der Luftschadstoffsituation entbehrlich. Gleiches gilt für Geruchsemissionen. Auch hier liegt derzeit keine besondere Belastungssituation vor.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen. Hinsichtlich des Zustands von Natur und Landschaft und den einzelnen Landschaftsfaktoren Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaftsbild ist bei Nichtdurchführung der Planung von keiner Veränderung der bestehenden Situation auszugehen. Die Flächen des Planungsgebietes werden weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden. Insofern bleiben die Belastungen des Bodens und des Wasserhaushalts durch den Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln unverändert erhalten; die Fläche wird auch weiterhin keine weitergehende Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz entwickeln können. Die klimatische Funktion des Planungsgebiets bleibt ebenso unverändert. Auch im Umfeld ist keine Veränderung der Durchlüftungssituation zu erwarten, da die Randeingrünung der Feuerwehr sowie das Kleingartengelände östlich der Friesenheimer Straße – in Zusammenwirken mit dem Baumbewuchs entlang der Straße – bereits heute dichte Riegel bilden, die die Luftströmungen behindern. Die bestehenden Immissionsbelastungen bleiben auf dem gegebenen niedrigen Niveau erhalten. Zugleich bleiben die Belastungen im Ortszentrum von Oppau, die durch den bisherigen Standort der Polizeiinspektion verursacht werden, ebenso erhalten.

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 6.6 des Umweltberichts.

Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen, die sich aufgrund der Baumaßnahmen ergeben, sind im Bebauungsplan verschiedene grünordnerische Maßnahmen getroffen:

- Randeingrünung Richtung Süden durch eine 5 m bis 8 m breite Feldhecke, die durch eine Reihe standortgerechter und heimischer Laubbäume ergänzt wird
- Randeingrünung Richtung Westen durch eine 10 m breite Feldhecke, die durch eine Reihe standortgerechter und heimischer Laubbäume ergänzt wird
- Begrünung von 5 % des Sondergebiets mit heimischen Gehölzen sowie von 25 % in Form einer extensiven Wiesenfläche
- Extensive Dachflächenbegrünung mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm.
- Begrünung der Stellplatzflächen durch Pflanzung von je einem Laubbaum je 4 Stellplätze
- Ausbildung der Stellplatzflächen mit begrünbaren Belägen (Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine)
- Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer über die belebte Bodenzone
- Verwendung insektenfreundlicher Beleuchtungsmittel
- Einbindung der Einfriedung in die Randeingrünung
- Begrenzung der Versiegelung im Sondergebiet

Die im Landschaftsplan dargestellten Maßnahmen sind als textliche oder zeichnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Durch die vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen innerhalb des Planungsgebiets können die Eingriffe in Natur und Landschaft ausgeglichen werden.

Soweit von der Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen Gesamtgrundflächezahl von 0,6 bis auf 0,9 Gebrauch gemacht wird, ist in doppelter Flächengröße eine ursprünglich intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche innerhalb des Freibereichs der Rossliche als baumbestandene extensive Wiesenfläche mit kleineren Gehölzgruppen anzulegen. Auch in diesem Fall ist der Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gewährleistet.

Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich von Schallimmissionen

Mit der Verlagerung der Polizeiinspektion an den Ortsrand von Oppau wird eine innerörtliche Störungsquelle (insbesondere nächtliche Einsatzfahrten) an einen Standort verlagert, in dessen näherem Umfeld keine relevante schützenswerte Nutzung vorhanden ist. Das nächstgelegene Wohnhaus weist eine Entfernung von ca. 100 m auf. Mit der Verlagerung der Polizeiinspektion werden daher Schallimmissionen vermindert.

Maßnahmen zur Minderung der vom neuen Planungsstandort ausgehenden Lärmemissionen sind angesichts der geplanten Nutzungen und der Entfernung zu möglichen Immissionsorten nicht erforderlich. Die Schallemissionen, die insbesondere durch Einsatzfahrten der Polizei entstehen, werden räumlich nur verlagert.

Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Maßgebend für die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft ist insbesondere die Veränderung der Flächennutzungen zwischen Bestand und Planung.

Bezogen auf die einzelnen Landschaftspotenziale ergeben sich folgende Auswirkungen:

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch die Planumsetzung kommt es zu einem Verlust von Vegetationsflächen. Betroffen davon sind:

innerhalb des Planungsgebiets:

- landwirtschaftliche Nutzflächen 4.670 m²

angrenzend an das Planungsgebiet:

- ein Straßenbaum entlang der Friesenheimer Straße
- Baumhecke ca. 60 m²

Soweit von der Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen Gesamtgrundflächezahl von 0,6 bis auf 0,9 Gebrauch gemacht wird, erhöht sich der Verlust landwirtschaftlicher Flächen um 2.180 m².

Die Verluste an Vegetationsflächen werden ausgeglichen durch verschiedene Pflanzmaßnahmen:

- Anpflanzung von Gehölzen als Randeingrünung (980 m²)
- Anpflanzung von Gehölzen innerhalb des Sondergebiets (180 m²)
- Anlage von extensiven Wiesenflächen innerhalb des Sondergebiets (910 m²)
- sonstige Anpflanzung ohne bauleitplanerische Bindungen (420 m²)

Soweit von der Möglichkeit einer Überschreitung der zulässigen Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 bis auf 0,9 Gebrauch gemacht wird, sind die Gehölzpflanzungen bzw. extensiven Wiesenflächen nicht innerhalb des Sondergebiets, sondern auf einer gesonderten Fläche extern nachzuweisen. Dabei ist als Ausgleich für die zusätzlich versiegelbare Fläche eine gleich große Fläche analog herzustellen.

Mit der Anlage einer Wiesenfläche, von Feldgehölzen sowie von Hochstämmen im gesamten Planbereich ist laut Landschaftsplanung der Ausgleich für den Eingriff als gegeben anzusehen.

Schutzgut Boden

Der Bebauungsplan sieht die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen auf 2.180 m² bzw. 3.270 m² vor.

Zugleich wird auf einer Fläche von 2.490 m² bzw. 6.850 m² die bisherige intensive landwirtschaftliche Nutzung aufgehoben. Die Dachflächen werden darüber hinaus begrünt. Damit kann der Eingriff in das Bodenpotenzial ausgeglichen werden.

Schutzgut Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 2.180 m² bzw. 3.270 m² offener Bodenfläche als Versickerungsfläche verloren.

Da das anfallende Niederschlagswasser jedoch breitflächig vor Ort versickert und somit dem Grundwasserhaushalt wieder zugeführt wird, entsteht keine wesentlichen Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt.

Schutzgut Klima

Gemäß „Klimatologischer Beurteilung“ (Leidinger, November 2006) ist von folgenden Auswirkungen durch die Planung auszugehen:

Es ist mit einem Anstieg der (Minimum-) Temperatur um ca. 0,6 Kelvin pro 10 % Versiegelung zu rechnen

Die Flurwinde aus nordwestlichen Richtungen werden von der geplanten Baumaßnahme nur geringfügig beeinträchtigt. Mit der geplanten Ausrichtung der Gebäude in Strömungsrichtung können die geringen Einflüsse zudem minimiert werden. Die Wirkungen auf den westlichen Flurwind können als vernachlässigbar eingestuft werden.

Die Flurwinde aus südlichen Richtungen in Richtung Oppau treten selten auf und sind nur schwach ausgeprägt. Dieser Flurwind kann durch die geplante Nutzungsänderung zwar grundsätzlich beeinflusst werden, es ist jedoch zu beachten, dass die geplante Bebauung nur zu einer Reduzierung derjenigen Flurwinde aus südlichen Richtungen führen wird, die direkt auf die Feuerwache Nord zuwehen. Die bestehende, hohe Bebauung mit dem dichten Vegetationsbestand der Feuerwache verhindert bereits aktuell ein Eindringen des Flurwindes von Süden her in den nördlich liegenden Stadtteil. Die südlichen Flurwinde von der Rosslache in Richtung Oppau können im Bereich der Wohnbebauung von Oppau nur deutlich wirksam werden, wenn sie das bestehende Hindernis der Feuerwache umströmen. Folglich sind relevante Flurwinde aus südlichen Richtungen nur östlich der Feuerwache im Bereich der Friesenheimer Straße und den Kleingärten oder im Bereich der bestehenden Baulücke westlich der Feuerwache in relevantem Ausmaß zu erwarten. Damit können die lokalklimatischen Auswirkungen der geplanten Baumaßnahme auf den südlichen Flurwind und somit auf die Wohnbebauung von Oppau als gering eingestuft werden. Der Regionalwind aus nordwestlichen oder auch aus südlichen Richtungen wird von der geplanten Baumaßnahme nur geringfügig betroffen werden. Da die Regionalwinde immer mit höheren Windgeschwindigkeiten verbunden sind, reagieren diese nicht so empfindlich auf Nutzungsänderungen. Infolge dessen kann eine Beeinträchtigung der von diesen Winden mit hervorgerufener Ausgleichsleistung infolge der geplanten Bebauung nicht angenommen werden.

Schutzgut Landschafts- und Siedlungsbild

Durch die Planung kommt es zu einer Bebauung einer bisherigen Freifläche im Außenbereich. Der ausgedehnte Landschaftsraum der Roßlache, der im Norden von Ludwigshafen eine klare Zäsur zwischen den einzelnen Stadtteilen ausbildet, wird – wenngleich geringfügig – verringert.

Die Randeingrünung der Feuerwehr verliert durch die Planung ihre Funktion als Übergang zwischen freier Landschaft und Siedlung am südlichen Ortsrand von Oppau. Die geplante Bebauung der Polizei wird daher – im Zeitraum, bis sich die Randeingrünung angemessen entwickelt hat – weiträumig in der freien Landschaft sichtbar werden.

Für das Erholungspotenzial ergibt sich über die Einschränkung der Fläche des Freiraums und die visuelle Beeinträchtigung einer Bebauung in der freien Landschaft keine weitergehende Beeinträchtigung, da erholungsrelevante Infrastrukturen von der Planung nicht betroffen sind.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Aus denkmalpflegerischer Sicht schützenswerte Gebäude sowie sonstige Sachgüter sind von der Planung nicht betroffen.

Immissionsschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind durch die Planung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Im Wesentlichen werden bestehende Belastungen räumlich in einen Bereich mit geringeren Schutzwürdigkeiten im Umfeld verlagert.

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die vorgesehenen Maßnahmen stehen in engem funktionalem Zusammenhang mit der geplanten Verlagerung der Polizeiinspektion 2. Insofern stellt sich die Frage nach Nutzungsalternativen für das Planungsgebiet nicht. Ohne die geplante Nutzung durch die Polizei würde die Fläche in ihrer bisherigen Nutzung verbleiben.

Hinsichtlich des Standorts für einen Neubau der Polizeiinspektion 2 wurden vom zuständigen Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung verschiedene Standorte geprüft, insbesondere im Bereich Briefverteilzentrum. Der Standort Briefverteilzentrum wurde jedoch aufgrund vorhandener Bodenbelastungen verworfen.

Sonstige potenzielle Standorte auf bislang un bebauten Freiflächen werden hinsichtlich der Umweltauswirkungen keine grundlegenden Vorteile bieten können, da der gewählte Standort durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung landespflegerisch nur eine geringe Bedeutung hat.

Sonstige potenzielle Standorte auf bislang bereits bebauten Grundstücken stehen derzeit nicht zur Verfügung. Bei einem Standort auf einem bislang bereits bebauten Grundstück ist zudem zwar mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft, dafür aber mit erhöhten Störwirkungen im Umfeld zu rechnen.

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und –gesetze sowie unter Einbeziehung der Fachgutachten.

Zur Beurteilung der Bestandsituation von Natur und Landschaft wurde auf den Landschaftsplan zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, 2006) zurückgegriffen. Die Ergebnisse der Bodenuntersuchungen wurden durch Sondierbohrungen gewonnen.

Die Bodenproben wurden mit 8 Bohrsondierungen und 4 Rammsondierungen mit der schweren Rammsonde gezogen. Die Versickerungseigenschaften wurden mit open-end-Tests ermittelt.

Die klimatologische Beurteilung basiert auf amtlichen Gutachten des Deutschen Wetterdienstes (DWD) aus den Jahren 1982, 1983, 1987, 1989 und 1990 sowie auf dem Klimagutachten für den Flächennutzungs- / Landschaftsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein der Arbeitsgruppe „Klima-Luft-Lärm“ der Universität Trier aus dem Jahr 2000.

Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen. Dies wird insbesondere dann der Fall sein, wenn das eingeräumte Baurecht nicht vollständig ausgeschöpft werden wird.

Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die Gemeinde erhält gem. § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Gemeinde als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich. Im Rahmen der Überwachung der Umweltauswirkungen durch die Gemeinde sollten solche Umweltauswirkungen konzentriert betrachtet werden, die bereits dem Umweltbericht zugrunde lagen, bei denen aber Prognoseunsicherheit bestand.

Im Planungsverfahren ergaben sich jedoch keine relevanten Prognoseunsicherheiten. Insofern werden zusätzliche Maßnahmen zur Überwachung der Umweltauswirkungen nicht für erforderlich gehalten.

Allgemein verständliche Zusammenfassung

Kurzbeschreibung des Vorhabens:	
Das Vorhaben dient der Verlagerung der Polizeiinspektion 2 aus dem Ortszentrum von Oppau an den südlichen Ortsrand. Zusätzlich soll die Möglichkeit geschaffen werden, neben der Polizeiinspektion weitere Dienststellen der Polizei anzusiedeln. Vorgesehen sind bis zu dreigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von bis zu 1.440 m ² sowie Stellplätze und Verkehrsflächen auf insgesamt 2.300 m ² .	
Beschreibung der Umwelt:	
Beim Planungsgebiet handelt es sich um eine ausgeräumte Ackerfläche ohne nennenswerte Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Bedeutsam ist jedoch die kleinklimatische Funktion der Fläche in Zusammenwirken mit der Siedlungsdurchlüftung von Oppau.	
Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Festsetzungen auf die Schutzgüter	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen durch zusätzliche Lärm- oder Luftschadstoffimmissionen sind in Folge der Planung nicht zu erwarten, da im wesentlichen eine bestehende Nutzung räumlich verlagert wird. Der kleinräumig wirksamen geringen zusätzlichen Belastung im Bereich des Planungsgebiets steht eine Entlastung in der Ortslage Oppau gegenüber.
Tiere und Pflanzen	Der Verlust von Vegetationsflächen kann durch höherwertige Neupflanzungen insgesamt ausgeglichen werden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Boden	Die Eingriffe in das Bodenpotenzial durch eine Versiegelung von bis zu 2.180 m ² bzw. 3.270 m ² werden durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf einer gleich großen Fläche kompensiert.
Wasser	Eine Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes entsteht nicht, da das anfallende Niederschlagswasser vor ort breitflächig zur Versickerung gebracht wird.
Klima	Die geplante Baumaßnahme wird nur zu geringen Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse im Stadtteil Oppau führen. Die Flurwinde aus südlichen Richtungen werden gering beeinflusst. Die Bebauungsstruktur der Feuerwache Nord verhindert bereits aktuell ein Einströmen des Flurwindes in die dahinter liegende Bebauung.
Landschaftsbild	Mit Durchführung der Bepflanzungsmaßnahmen wird die geplante Bebauung angemessen in die Landschaft eingebunden; das Landschaftsbild wird neu gestaltet. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild ergeben sich nicht.
Kultur- und Sachgüter	Es ergeben sich keine Auswirkungen.

WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Landwirtschaft

Durch die Planung kommt es zu einem Verlust gut nutzbarer landwirtschaftlicher Flächen in einer Größe von 4.670 m². Betroffen davon ist ein landwirtschaftlicher Betrieb, der die Flächen angepachtet hat.

Sofern von der Möglichkeit einer Erhöhung der zulässigen Versiegelung Gebrauch gemacht wird, vergrößert sich die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen auf bis zu 6.850 m².

Die Flächenabgrenzung des Planungsgebiets setzt den bereits durch die Feuerwache Nord gegebenen Einschnitt in die landwirtschaftliche Nutzfläche fort. Insofern ergeben sich für die angrenzend verbleibenden Flächen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Bewirtschaftbarkeit. Ebenso ergeben sich keine nachteiligen Veränderungen der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen.

Mit der Festsetzung, dass die Bepflanzungen und Einfriedungen unter Beachtung des Nachbarrechts zu erfolgen haben, wird ebenfalls eine relevante Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der angrenzenden Flächen vermieden.

ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die in Form eines Erörterungstermins am 30.11.2006 stattfand, wurden keine Anregungen vorgebracht.

Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte mit Schreiben vom 30.11.2006.

Von Seiten des **Landesbetriebs Liegenschafts- und Baubetreuung** wurde gebeten, das Baufenster an die aktualisierte Planung anzupassen. Dieser Anregung wurde Rechnung getragen.

Die **Landwirtschaftskammer** verweist auf die entstehenden agrarstrukturellen Nachteile, erklärt jedoch zugleich keine grundsätzlichen Bedenken, da ein planinterner Ausgleich und eine Einhaltung des Nachbarrechts vorgesehen ist

Das **Landesamt für Denkmalpflege** verweist auf die im Rahmen der Bauausführung zu beachtenden denkmalpflegerischen Belange. Mangels Festsetzungsmöglichkeiten können diese Belange jedoch keinen Niederschlag im Bebauungsplan finden.

Kabel Deutschland verweist auf die Erkundungspflicht nach vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen hin. Festsetzungserfordernisse ergeben sich nicht.

Die **Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie** hält die vorgesehenen extensiv zu nutzenden Wiesenflächen für wertvolle Ausgleichsflächen. Diese sollten mittels Übertragung artenreichen Mähguts von regionaler Herkunft entwickelt werden. Weiterhin sollten Flächen für Spontanvegetation freigehalten werden. Die Anregung, bei den vorgeschlagenen Pflanzen auf einige Arten zu verzichten und statt dessen hochstämmige regionstypische Obstbäume vorzusehen, wurde aufgegriffen.

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

Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 3 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.01.2007.

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz**, weist darauf hin, dass die Ver- und Entsorgung durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die Ortskanalisation sicher gestellt sein muss. Das Niederschlagswasser ist in der Fläche zu halten und über die belebte Bodenzone zu versickern. Das Entwässerungskonzept ist mit der SGD Süd abzustimmen. Weiterhin wird auf die Lage in der durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung hingewiesen. Es wird empfohlen, auf eine Unterkellerung zu verzichten oder die Unterkellerung wasserdicht auszuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Den Anregungen ist bereits durch entsprechende Hinweise entsprochen bzw. wird im Zuge der ver- und entsorgungstechnischen Erschließung entsprochen werden. Das Entwässerungskonzept wird zu gegebener Zeit mit der SGD Süd abgestimmt. Festsetzungserfordernisse ergeben sich nicht.

Beim **Kampfmittelräumdienst** hat die Luftbilddauswertung Anhaltspunkte für Kriegseinwirkungen in Form von Trichtern detonierter Bomben ergeben. Im Bebauungsplan wurde daher ein Hinweis aufgenommen, dass Flächen, die für bauliche Maßnahmen vorgesehen sind, auf im Boden verbliebene Kampfmittel untersucht werden sollten.

Die **Technischen Werke Ludwigshafen** weisen auf die Rahmenbedingungen bei der versorgungstechnischen Erschließung hin. Diese kann grundsätzlich gewährleistet werden. Festsetzungserfordernisse ergeben sich nicht.

Die **Landwirtschaftskammer** fordert, dass der im Falle der ausnahmsweise gegebenen Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl erforderliche landespflegerische Ausgleich auf einer bereits zum gegebenen Zeitpunkt bestehenden und mit der örtlichen

Landwirtschaftsvertretung einvernehmlich festgelegten Öko-Konto-Fläche durchzuführen oder im Bedarfsfall unter frühzeitiger Beteiligung der örtlichen Landwirtschaftsvertretung und der Landwirtschaftskammer einvernehmlich festzulegen ist. Das Ausgleichsverhältnis sei auf das Verhältnis 1:1 zu reduzieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

Laut Auskunft der Unteren Naturschutzbehörde stehen in der Rosslache aktuell keine Öko-Konto-Flächen zur Verfügung. Insofern wird auf bislang landwirtschaftlich genutzte Flächen zurückgegriffen werden müssen. Die Beteiligung der örtlichen Landwirtschaftsvertretung und der Landwirtschaftskammer soll in dem dann ohnehin erforderlichen städtebaulichen Vertrag festgeschrieben werden. Zudem wurde ein diesbezüglicher Hinweis ergänzt.

Das Ausgleichsverhältnis versiegelte Fläche/Ausgleichsfläche beträgt grundsätzlich 1:1. Wird jedoch von der ausnahmsweise gegebenen Möglichkeit der Überschreitung der Grundflächenzahl Gebrauch gemacht, ist sowohl ein Ersatz für die entfallende Ausgleichsfläche als auch ein Ausgleich für die zusätzliche Versiegelung zu erbringen. Daher ergibt sich in diesem Fall ein Faktor von 1:2. Eine Reduzierung erfolgt nicht.

Die Untere Naturschutzbehörde schlägt für den Fall der Inanspruchnahme der Überschreitungsmöglichkeit der Grundflächenzahl verschiedene Flurstücke vor, die im Flächennutzungsplan als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ dargestellt sind. Sie sollten in den Festsetzungen oder an anderem geeigneten Ort wegen des Bestimmtheitsgebots öffentlich-rechtlicher Bauleitplanung explizit genannt werden. Bei der Festsetzung sollte zusätzlich aufgenommen werden, dass auch die Grundstückskosten vom Antragsteller zu tragen sind.

Für die Randeingrünung wird eine höhere Pflanzqualität für Sträucher gefordert. Zudem ist für Bäume der Zusatz „erster oder zweiter Ordnung“ und für Pflanzbeete eine Mindestgröße zu ergänzen. Die Baumreihe der südlichen Randeingrünung ist im Westen fortzuführen. Dachflächenbegrünungen sind mit einer mindestens 10 cm starken Substratschicht auszuführen. Mit dem Bauantrag solle ein Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die von der Unteren Naturschutzbehörde benannten möglichen Ausgleichsflächen werden in der Begründung benannt. Eine abschließende Festsetzung im Bebauungsplan findet jedoch nicht statt, da die Fläche damit abschließend als Ausgleichsflächen für die Polizeiinspektion gebunden wären, selbst wenn die ausnahmsweise zulässige höhere Versiegelung nicht durchgeführt wird. Eine Realisierung über andere ausgleichspflichtige Maßnahmen wäre dann nicht mehr möglich. Die sonstigen Anregungen wurden in die textlichen Festsetzungen bzw. Hinweise aufgenommen.

Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

Zusammenfassung der Abwägung

Belange, die gegen die Planung sprechen:

- Das Vorhaben führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft
- Das Vorhaben führt zu einer Versiegelung einer bislang unbebauten Freifläche und zu einer Veränderung des südlichen Ortsrands von Oppau

- Das Vorhaben führt lokal zu einem erhöhten Verkehrs- und damit Schall- und Luftschadstoffaufkommen
- Landwirtschaftliche Nutzfläche geht verloren
- Die Bewirtschaftbarkeit der westlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen wird durch die Verkürzung der Schlaglänge erschwert.

Belange, die für die Planung sprechen:

- Mit der Planung wird der Polizei die Möglichkeit für die Errichtung einer Polizeiinspektion eingeräumt, die den aktuellen Anforderungen an einen zeitgemäßen und sicheren Polizeibetrieb erfüllt.
- die Planung führt zu einer Entlastung des Ortskerns von Oppau von Verkehrs- und Luftschadstoffemissionen
- Die Planung sichert eine weiterhin starke Präsenz in den nördlichen Stadtteilen
- Die Planung erlaubt eine Bündelung von Feuerwehr und Polizei
- Die Stadt erzielt Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf

Abwägung der Belange

Verkehr

Durch die Planung ergibt sich eine Verlagerung der Polizeiinspektion II aus einer zentralen Ortslage in den Randbereich. Damit kommt es zu einer – wenngleich geringen – Entlastung der Ortslage von verkehrsbedingten Beeinträchtigungen. Insbesondere vermindern sich die Lärmimmissionen aufgrund nächtlicher Einsatzfahrten. Diese Entlastungswirkung überwiegt die zusätzlichen Belastungen im Planungsgebiet angesichts der dort geringeren Empfindlichkeit der benachbarten Nutzungen erheblich. Die zusätzlichen Belastungen im Planungsgebiet können daher hingenommen werden.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Grundlage dafür ist die gemäß §8 Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz zu erstellende Landschaftsplanung zum Bebauungsplan.

Das Planvorhaben verursacht in erster Linie eine Beeinträchtigung der Schutzgüter Klima sowie Arten- und Biotope. Auch das Landschafts- bzw. Siedlungsbild wird betroffen. Als Ergebnis des Fachbeitrages Naturschutz zeigt sich, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden können. Die Eingriffe in Natur und Landschaft können daher hingenommen werden.

Hinsichtlich der klimatologischen Auswirkungen ergeben sich durch die geplante Maßnahme gemäß der durchgeführten klimatologischen Beurteilung nur geringe Veränderungen der lokalklimatischen Verhältnisse im Stadtteil Oppau. Die Flurwinde aus südlichen Richtungen werden gering beeinflusst. Der Wirkungsraum liegt in diesen Situationen zwar in Oppau, die geplante Baumaßnahme schließt jedoch unmittelbar an das bestehende Hindernis der Feuerwache Nord an. Diese Bebauungsstruktur verhindert bereits aktuell ein Einströmen des Flurwindes in die dahinter liegende Bebauung. Der Luftaustausch findet vor allem über die westlich gelegene Baulücke statt, die als wichtige Belüftungsbahn für Oppau freigehalten werden muss.

Der Erwärmung innerhalb der Bauflächen wird mit dem Einsatz von Dachbegrünungen, Anpflanzungen von Einzelbäumen und Baumreihen ausreichend entgegengewirkt.

Nicht ausgleichen lässt sich der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche. Hinsichtlich des Standorts für einen Neubau der Polizeiinspektion 2 wurden vom zuständigen Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung verschiedene Standorte geprüft, insbesondere im Bereich Postverteilzentrum. Der Standort Postverteilzentrum kam jedoch aufgrund vorhandener Bodenbelastungen nicht in Frage. Sonstige potenzielle Standorte, insbesondere auf bislang bereits bebauten Grundstücken, stehen derzeit nicht zur Verfügung. Bei einem Standort auf einem bislang bereits bebauten Grundstück ist zudem zwar mit geringeren Eingriffen in Natur und Landschaft zu rechnen, landwirtschaftliche Flächen blieben unberührt. Dafür aber wäre mit erhöhten Störwirkungen im besiedelten Umfeld zu rechnen.

Die Flächenabgrenzung des Planungsgebiets setzt den bereits durch die Feuerwache Nord gegebenen Einschnitt in die landwirtschaftliche Nutzfläche fort. Insofern bleibt die angrenzende Fläche bewirtschaftbar. Ebenso ergeben sich keine nachteiligen Veränderungen der Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen.

Mit der Festsetzung, dass die Bepflanzungen und Einfriedungen unter Beachtung des Nachbarrechts zu erfolgen haben, wird ebenfalls eine relevante Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzbarkeit der angrenzenden Flächen vermieden. Der Verlust an landwirtschaftlicher Fläche scheint somit auch aus der Sicht der Landwirtschaftskammer vertretbar.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß §1(7) BauGB kommt der Stadtrat zu dem Ergebnis, dass die Vorteile der Planung überwiegen.

UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Bodenordnung

Innerhalb des Bebauungsplangebiets sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach BauGB erforderlich.

Städtebauliche Verträge

Die Stadt hat mit dem Vorhabenträger einen Kooperationsvertrag geschlossen. Wesentlicher Inhalt dieses Vertrages sind Regelungen zum Verfahren und zu den Verfahrenskosten.

Flächen und Kosten

Der Stadt entstehen durch die Planung keine Kosten.

