
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 628 "Ärztehaus Leininger Straße "
Satzungsbeschluss

KSD 20101847/1

A N T R A G

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 29.11.2010:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Anregungen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren (vgl. Kapitel 6.1, 6.2 und 6.3 dieser Vorlage) vorgetragen wurden, werden, soweit sie keine Berücksichtigung finden konnten, zurückgewiesen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 628 "Ärztehaus Leininger Straße" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan.

1 VERFAHREN

Verfahrensschritte	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	20.11.2009
Einleitungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	7.12.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 91/2009 am	18.12.2009
Anwohnerinformation am	27.11.2009 und 15.03.2010
Information / Anhörung Fraktionssprecher Ortsbeirat und Ortsvorsteher	8.2.2010
Ergänzung des Einleitungs- und Offenlagebeschlusses	19/04/2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 31/2010 am	28.04.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	1. 07. 2010
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	8.9.2010
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	20.9.2010 bis 20.10.2010
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	

Der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan 628 „Ärztelhaus Leininger Straße“ wird auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes beruhen. In Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des §12 BauGB mit der Vorhabenträgerin, GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller Planungs- und Durchführungskosten.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB i.V.m. §13 BauGB für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB und umfasst eine Fläche von ca. 3.270 m². Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaufläche) ebenfalls weit unterhalb der in §13a, Abs. I, Nr. 1 definierten Schwelle von 20.000 m² bewegen. Da es sich bei dem geplanten Ärztelhaus zudem nicht um ein Vorhaben handelt, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 b bestehen, sind die Voraussetzungen des §13a BauGB erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. IV sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. I und § 4 Abs. I BauGB kann verzichtet werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 09.12.2004
(BGBl. I S. 3214)

Bundes-Bodenschutz- und Altlasten- verordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 16 G vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2585)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 11.08.2010
(BGBl. I S. 1163)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009
(BGBl. I S. 2585)

Gesetz über die Umweltverträglich- keitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 11 G vom 11.08.2010 (BGBl. I
S. 1163)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaus- halts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 12 G vom 11.08.2010
(BGBl. I S. 1163)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Art. 2 G vom
28.09.2010 (GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 2 G vom
28.09.2010
(GVBl. S. 272)

Landesabfallwirtschaftsgesetz

(LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom
27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch Art. 8 G vom
27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom
28.09.2010
(GVBl. S. 299)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
zuletzt geändert durch Art. 7 G vom
27.10.2009
(GVBl. S. 358)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteils Gartenstadt. Es handelt sich um eine ehemals mit Reihenhäusern der GAG bebaute Baulücke an der Leiningen Straße. Er umfasst eine Teilfläche von rund 3.270 m² aus dem Grundstück Flst.-Nr. 1102/353 der Gemarkung Mundenheim. Er ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.

Begrenzt wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes:

- Im Westen: durch die Freinsheimer Straße und den Verbindungsfußweg vom Wendehammer der Freinsheimer Straße zum Freinsheimer Weg
- Im Süden: durch eine gedachte Verlängerung der Längsachse des Hermann-Löns-Weges zur Freinsheimer Straße
- Im Osten: durch die Leiningen Straße
- Im Norden: durch die südliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 1102/26, Gemarkung Mundenheim

Lageplan des Geltungsbereiches



3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

3.1 Beschreibung des Vorhabens

Die Vorhabenträgerin GAG Ludwigshafen beabsichtigt die Errichtung eines dreigeschossigen Ärztehauses (2 Geschosse und ein zurück gesetztes Staffelgeschoss) mit insgesamt etwa 1.940m² Gesamtnettogrundfläche (nach DIN 277) und der dazugehörigen Stellplatzanlage mit insgesamt ca. 60 Stellplätzen. Im Ärztehaus soll neben verschiedener Praxen (Arztpraxen, aber auch andere der Gesundheit dienende therapeutische Einrichtungen, wie z.B. Physiotherapiepraxis) eine Apotheke mit rund 300 m² Nettogrundfläche (nach DIN 277) untergebracht werden. Lageplan und Gestaltungsprinzip zum geplanten Ärztehaus sind in Anlage 1a und 1b dargestellt.

3.2 Planungsanlass/städtebauliche Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Das beschriebene Vorhaben soll auf der im Plangebiet liegenden Grundstücksteilfläche realisiert werden. Derzeit ist dieser Bereich aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur gemäß § 34 Abs. II BauGB als Wohngebiet einzustufen. Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist durch bis zu zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Das geplante Ärztehaus würde sich aufgrund seiner Nutzung als Gebäude für freie, medizinische Berufe, aber auch aufgrund seiner Gebäudekubatur bisher planungsrechtlich nicht ohne weiteres in die nähere Umgebung einfügen. Um Baurecht für die Errichtung des Ärztehauses zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der sich in Verbindung mit Vorhaben- und Erschließungsplan auf das konkrete Vorhaben bezieht. Die GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft hat zu diesem Zweck am 13. November 2009 einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 Abs. 2 BauGB gestellt.

3.3 Planungsziele und –grundsätze

Im Plangebiet soll ein Ärztehaus für mehrere medizinische Fachdisziplinen entstehen. Durch die zeitgemäße, wohnortnahe und gebündelte Unterbringung von Ärzten verschiedener Fachrichtungen an dem Standort sollen für Ärzte und Patienten Synergieeffekte und kurze Wege ermöglicht und damit auch langfristig eine gute ärztliche Versorgung des Stadtteils gesichert werden.

Es gelten folgende wesentlichen Planungsziele:

- Als Art der baulichen Nutzung wird keine Gebietsart nach BauNVO festgesetzt. Es werden stattdessen – konkret auf das geplante Vorhaben bezogen – die im Ärztehaus zulässigen Nutzungen festgesetzt.
- Angemessene städtebauliche und gestalterische Einbindung der Bebauung (max. 3 Geschosse) in die Umgebungsbebauung durch entsprechende vertikale und horizontale Gliederung des Baukörpers.
- Erschließung (Lieferverkehr-, Müllentsorgung) bzw. Zufahrt und Zuordnung der erforderlichen Kundenparkplätze über die Leininger Straße
- Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle auf der Leininger Straße in Höhe des Ärztehauses.

Nach Anhörung der Anwohner zum 1. Planentwurf wurde die Planung in Abstimmung mit Ärzteschaft, GAG und Vertretern der Ortsbeiratsfraktionen weiter bearbeitet. Die Planungsziele wurden dahingehend ergänzt bzw. überarbeitet, dass

- auf eine zunächst angedachte, eigene Fußwegeverbindung zwischen Freinsheimer Straße und Leininger Straße auf dem Vorhabengrundstück verzichtet wird.

- das Stellplatzangebots von ursprünglich 49 auf insgesamt 60 Stellplätze (-> Vergrößerung des Geltungsbereichs) erhöht wird. Davon werden 6 Stellplätze westlich des Ärztehauses untergebracht sein. Um zu gewährleisten, dass es durch die 6 Stellplätze zu keiner unzumutbaren Belastung der anliegenden Wohnstraßen durch Parksuchverkehr kommt, ist sicher zu stellen, dass diese 6 Stellplätze nur einer eingeschränkten Personengruppe zur Verfügung gestellt werden (personengebundene Stellplätze).

Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Eingriff / Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 628 „Ärztehaus Leininger Straße“ ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB). Die durch ihn ermöglichte zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaufläche) bewegt sich weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m². Daher gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe bereits als ausgeglichen (§13a, Abs. II Nr. 4 BauGB).

Grünordnungsplanung

Nach §11 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) liegt es im Ermessen der Gemeinde einen Grünordnungsplan aufzustellen. Im vorliegenden Fall wurde aus folgenden Gründen auf die Erstellung eines Grünordnungsplans verzichtet:

- Für das Plangebiet existiert bereits heute Baurecht. Es handelt sich also nicht um eine erstmals für eine Bebauung bereitzustellende Grün-/Freifläche.
- Obwohl es durch die Erstellung des Bebauungsplans zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades kommt, wird durch die Festsetzungen von Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur, und Landschaft sichergestellt, dass dies zu keinen grundsätzlichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Landespflege führt.
- Auf der Brachfläche befinden sich keine erhaltenswerten Grünbestände. Es handelt sich vielmehr um eine typische innerstädtische Sukzessionsfläche, die vor allem von Neophyten (Essigbaum, Goldrute) geprägt ist. Daneben sind vereinzelt kleinere Offenbodenbereiche (verfallene Baugruben der früheren Wohnbebauung) zu finden.

Artenschutz

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde auf das Vorkommen der nach Bundesnaturschutzverordnung besonders geschützten Blauflügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulea*) im Geltungsbereich hingewiesen. In Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde wurde ein Vorgehen entwickelt, wie mit der geschützten Art umzugehen ist. (-> 6.2)

Bodenschutz

Sollten im Zuge von Baugrunduntersuchungen oder der Baumaßnahme organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen abzustimmen. Ein entsprechender Hinweis wurde in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

3.4 Verkehr

Ohne Verwirklichung des Vorhabens (Prognose-Nullfall) verkehren auf den relevanten Abschnitten der Leininger Straße laut Fortschreibung des Gesamtverkehrsplanes von 2004 aktuell zwischen 8.800 und 9.100 Kfz / 24 h, für das Jahr 2020 werden bis zu 13.800 Kfz / 24 h prognostiziert.

Täglich werden 900 Besucher/Kunden für das Ärztehaus erwartet. Die Beschäftigtenzahlen belaufen sich auf 50 bis maximal 70 Personen. Bei den folgenden Überlegungen wird im

Sinne einer worst-case-Abschätzung von einer Beschäftigtenzahl von 70 ausgegangen. Aufgrund der integrierten Lage im Wohngebiet und der ÖPNV-Erreichbarkeit kann von dem für den Gesamtverkehrsplan Ludwigshafen ermittelten Modal Split ausgegangen werden: Kfz MIV 50 %, zu Fuß 20%, Fahrrad 15% und ÖV 15%.

Hieraus ergeben sich etwa 1.180 zusätzliche Kfz-Fahrten (590 Quell- und 590 Zielfahrten), die Kunden, Patienten und Bedienstete am Tag erzeugen. Diese verteilen sich wiederum etwa hälftig auf die Zu- und Abfahrt von Norden und Süden. Zusätzlich werden täglich bis zu 22 Liefervorgänge mit Pkws und Transportern (insgesamt also 44 Fahrten) und 1 LKW-Lieferung erwartet.

Insbesondere bei den Kfz-Fahrten kann man davon ausgehen, dass die Patienten den Weg zur Praxis mit anderen Wegen z.B. zur/von der Arbeit oder Einkauf verbinden werden, so dass der zusätzlich erzeugte Neuverkehr in den Teilbereichen der Leininger Straße geringer als die prognostizierten 590 MIV Fahrten ausfallen wird. Die Leistungsfähigkeit der Leininger Straße wird durch diese Erhöhung der Verkehrsbelastung nicht eingeschränkt.

Für die Linksabbieger aus südlicher Fahrtrichtung ist die Wendefläche innerhalb der Mittelinsel vorhanden. Die Leistungsfähigkeit ist damit gegeben, da sich dort ein Kfz aufstellen kann ohne den fließenden Verkehr zu behindern. Nach den gültigen Richtlinien erfordert zudem die Verkehrsstärke der erwarteten Linksabbiegerströme keine eigene Linksabbiegespur.

Die Ermittlung des Stellplatzbedarfes erfolgt nach der Landesbauordnung anhand der geplanten Nutzfläche unter Berücksichtigung der Versorgung mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Hiernach ergeben sich rechnerisch 48 notwendige Stellplätze.

Bei der geplanten Anzahl von 60 Stellplätzen ist somit davon auszugehen, dass keine Beeinträchtigungen durch Parkplatzsuchverkehr in den benachbarten Anliegerstraßen entstehen werden. Aufgrund der gewährleisteten Leistungsfähigkeit der Leininger Straße ist zudem nicht von einer Zunahme der Kfz-Belastung in den benachbarten Anliegerstraßen durch das Vorhaben auszugehen.

Eine geringfügige, jedoch zumutbare Zunahme der Kfz- Belastung wird sich in der Friedelsheimer, Gimmeldinger, und Freinsheimer Straße durch die Einrichtung der 6 rückwärtigen, personengebundenen Stellplätze ergeben.

Bushaltestelle vor dem geplanten Ärztehaus in der Leininger Straße

In Fahrtrichtung Maudacher Straße sind die vorhandenen Bushaltestellen ca. 350 m entfernt, in Fahrtrichtung Richtung Raschigstraße ca. 210 bzw. 250m. Zur besseren Erreichbarkeit des Ärztehauses und damit auch zur Vermeidung von zusätzlichen Kfz-Fahrten soll eine zusätzliche Haltestelle in Richtung Maudacher Straße in unmittelbarer Nähe zum geplanten Ärztehaus eingerichtet werden. Durch das Ärztehaus werden pro Tag in der Summe ca. 135 ein- und aussteigende Fahrgäste erwartet. Darüber hinaus kann eine neue Haltestelle auch die ÖPNV-Erreichbarkeit der umliegenden Straßen bzw. Wohnbereiche verbessern.

Die Haltestelle soll möglichst nahe am Eingangsbereich zum Ärztehaus liegen. Um eine verbesserte Erschließungswirkung auch für die umliegenden Straßen zu erzielen, sollte - auch auf Empfehlung der RNV - die Haltestelle deshalb im Plangebiet möglichst weit südlich gelegen sein. Der diesbezüglich günstigste Standort befindet sich somit am südlichen Ende des Grundstückes unmittelbar nördlich der geplanten Ausfahrt.

Die Haltestelle soll analog zu den schon vorhandenen Haltestellen in der Leininger Straße (Haltestelle „Leininger Straße“ und „Königsbacher Straße“) und der Raschigstraße auch im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes barrierefrei ausgebildet werden.

3.5 Immissionsschutz

Für den Bereich des Bebauungsplans wurde eine schalltechnische Untersuchung durch die Firma FIRU GFI mbH aus Kaiserslautern durchgeführt (Bericht-Nr. P10-018/2). Untersucht wurden sowohl die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet durch den Kfz-Verkehr insbesondere auf der Leininger Straße, als auch die Auswirkungen des Vorhabens auf die Geräuschverhältnisse in der Umgebung des Geltungsbereichs durch Gewerbe-geräusche innerhalb des Plangebietes (durch insbesondere Kfz-, Park und Liefervorgänge). Darüber hinaus sind auch die indirekten Auswirkungen des Vorhabens auf die Geräuschverhältnisse in der Umgebung durch vorhabenbezogene Kfz-Verkehre auf den Zufahrtsstraßen zum Plangebiet – vor allem auf der Leininger Straße – betrachtet worden.

Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet / das Ärztehaus

Im Gutachten wird festgestellt, dass im Plangebiet relevante Verkehrslärmeinwirkungen durch den Kfz-Verkehr auf der Leininger Straße zu erwarten sind. Zur Beurteilung der zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet wurde die Immissionssituation ohne und mit Verwirklichung des Vorhabens gegenübergestellt. Ohne Verwirklichung des Vorhabens (Prognose-Nullfall) werden auf den relevanten Abschnitten der Leininger Straße laut Fortschreibung des Gesamtverkehrsplanes von 2004 für das Jahr 2020 bis zu 13.800 Kfz / 24 h prognostiziert. Der maßgebliche LKW-Anteil wurde entsprechend Tabelle 3 der RLS-90 mit 10% am Tag und 3 % in der Nacht angesetzt.

Mit Verwirklichung des Vorhabens (Prognose-Planfall) werden 15.673 Kfz / 24h prognostiziert, wobei der maßgebliche Lkw-Anteil bei 9,3 % am Tag und 3 % in der Nacht liegen wird. Der Prognose zugrunde gelegt wurden bis zu 1.180 Pkw-Fahrten (Kunden, Patienten, Bedienstete mit An- und Abfahrten) und bis zu 42 Transporter-/Lkw-Fahrten (An- und Abfahrten) am Tag. Für die Nachtprognose wurde der vom Betreiber angegebene Maximalwert von 2 Anlieferungen mit Pkw in den Nachtstunden (entspricht 4 Pkw-Fahrten) angesetzt.

Die zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen innerhalb des Plangebietes wurden anhand der Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 beurteilt. Als maßgeblicher Orientierungswert wurde hier der für Mischgebiete definierte Wert von 60dB(A) am Tag und 45dB(A) in der Nacht angenommen, da Mischgebiete zu den Gebietsarten der BauNVO gehören, in denen Gebäude für freie Berufe allgemein zulässig sind. Es hat sich gezeigt, dass sowohl im Prognose-Nullfall, als auch im Prognose-Planfall die maßgeblichen Orientierungswerte überschritten werden.

Zunächst wurde die Möglichkeit aktiver Lärmschutzmaßnahmen geprüft. Es hat sich jedoch gezeigt, dass auch mit Errichtung einer 3m hohen und 65 m langen Lärmschutzwand entlang der Leininger Straße die Orientierungswerte an den straßenzugewandten Fassaden des geplanten Ärztehauses nicht eingehalten werden können. Hinzu kommt der Umstand, dass zwischen Ärztehaus und Lärmschutzwand der Kundenparkplatz liegt, so dass dessen Geräuscheinwirkungen mit der Wand in keiner Weise gemindert werden können. Passive Lärmschutzmaßnahmen sind daher in jedem Fall erforderlich und werden entsprechend der gutachterlichen Empfehlung festgesetzt. Die Lärmpegelbereiche, auf die in den Festsetzungen Bezug genommen wird, gehen von dem Fall aus, dass es nicht zur Errichtung einer Lärmschutzwand kommt.

Gewerbelärmeinwirkung

Untersucht wurde wie sich der Betrieb des Vorhabens auf das geplante Ärztehaus selbst, aber auch auf die Wohnnutzung in der Umgebung auswirkt. Berücksichtigt wurde hier die Lärmeinwirkung durch Anlieferung und den Parkplatzverkehr (Kunden- und Bedienstete), sowie die Pegelspitzen, die sich bei Lkw-Anlieferungen ergeben. Abschließende Angaben zu gebäude- und raumluftechnischen Anlagen des geplanten Ärztehauses lagen zu dem dem

Gutachten zu Grunde gelegten Planungsstand noch nicht vor. Daher soll im Zuge der Baugenehmigung nachgewiesen werden, dass durch diese Anlagen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen

Als Basis der Berechnungen wurde von folgenden Eckdaten ausgegangen:

Andienung: Die Andienung erfolgt östlich des Ärztehauses. Es erfolgen täglich bis zu 20 Lieferungen per Transporter / Lieferwagen im Tagzeitraum. Zusätzlich wird die Apotheke in der lautesten Nachstunde gem. TA Lärm mit einem Pkw beliefert. Das Entladen erfolgt per Hand. Zusätzlich erfolgt die Andienung mit einem großen Lkw bis zu 5 mal wöchentlich. Der Gutachter hat täglich eine Lkw-Andienung, Entladung per Hand, einkalkuliert.

Parkverkehr: Durch die erwarteten Kunden/Patienten wird es zu etwa 900 Bewegungen (An- und Abfahrt) auf dem Parkplatz kommen. Hinzu gerechnet wurden für jeden der maximal 70 Bediensteten – diese sind nicht alle zur gleichen Zeit anwesend – bis zu 4 Fahrten und Pkw-Parkbewegungen am Tag. So werden im Tagzeitraum insgesamt bis zu 1.180 Pkw-Parkbewegungen, erwartet. Diese verteilen sich auf die 54 Stellplätze östlich und die 6 personengebundenen Stellplätze westlich des geplanten Ärztehauses:

Die 6 personenbezogenen Stellplätze westlich des Ärztehauses werden von der Freinsheimer Straße her angefahren und sind ausschließlich Bediensteten des Ärztehauses vorbehalten. Angenommen werden also bis zu 4 Bewegungen je Stellplatz im Tagzeitraum. Dies sind für die 6 Stellplätze insgesamt 24 Bewegungen pro Tag bzw. 1,85 Bewegungen je Stunde zwischen 7 Uhr und 20 Uhr. Die restlichen der 1.180 Pkw-Parkbewegungen erfolgen auf den geplanten 54 Stellplätzen östlich des geplanten Ärztehauses. Dies sind 1.156 Pkw-Parkbewegungen am Tag bzw. 88,9 Bewegungen je Stunde zwischen 7 Uhr und 20 Uhr. Die Zu- und Abfahrt erfolgt über die Leininger Straße.

Pegelspitzen: Bei Anlieferung mit Lkws kann es zu schalltechnisch relevanten Pegelspitzen kommen. Zur Überprüfung des Spitzenpegelkriteriums wurde auf Höhe der Rangierfläche für die Anlieferung eine Punktschallquelle mit einer Schalleistung von LWA =108 dB(A) angesetzt, was dem Entlüftungsgeräusch einer Lkw-Betriebsbremse entspricht.

Auswirkungen:

Es hat sich gezeigt dass *außerhalb des Plangebietes* (Wohnnutzung in der Umgebung) die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete an allen Immissionsorten deutlich unterschritten werden (Tag- und Nachtwerte). Wenn man die Richtwerte für reine Wohngebiete zugrunde legt, wird der Immissionsrichtwert am Tag an drei Immissionsorten in der Leininger Straße nur geringfügig um bis zu 0,8 dB(A) überschritten. Während der Nacht wird der Immissionsrichtwert an zwei dieser Immissionsorte ebenfalls geringfügig, jedoch nur um bis zu 0,3 dB(A) überschritten. Diese Überschreitungen liegen in einem nicht messbaren Bereich und können daher auch dann toleriert werden, wenn man davon ausgeht, dass im Umfeld des Ärztehauses weiterhin im Wesentlichen nur gewohnt wird.

Innerhalb des Plangebietes ist die Ostfassade des Ärztehauses den Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung der Stellplätze und durch die Anlieferung am stärksten ausgesetzt. Für die Gewerbelärmeinwirkungen am bedeutsamsten ist der Kundenparkplatz östlich des Ärztehauses. An der Ostfassade werden im Gutachten bis zu 59,9 dB(A) am Tag und bis zu 45,9 dB(A) in der Nacht prognostiziert. Damit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag eingehalten. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Mischgebiete in der lautesten Nachtsstunde wird geringfügig um bis zu 0,9 dB(A) überschritten. Dies wird jedoch durch die aufgrund der Verkehrslärmeinwirkungen ohnehin erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen abgefangen werden.

Vorhabenbezogener Verkehr auf den Zufahrtsstraßen zum Ärztehaus

Laut TA Lärm sollen Geräusche des An- und Abfahrtsverkehrs auf öffentlichen Straßen durch Maßnahmen organisatorischer Art soweit wie möglich verhindert werden, soweit

1. Sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch (d.h..aufgerundet) um mindestens 3db (A) erhöhen,
2. keine Vermischung mit den übrigen Verkehren erfolgt ist und
3. die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV erstmals oder weitergehend überschritten wird.

Für Freinsheimer, Friedelsheimer und Gimmeldinger Straße kommt das Gutachten zu dem Schluss, dass aufgrund des durch das Vorhaben verursachten Mehrverkehrs keine verkehrslärmindernden Maßnahmen erforderlich sind. Denn die Hauptzufahrt zum Ärztehaus erfolgt über die Leininger Straße. Für die Freinsheimer, Friedelsheimer und Gimmeldinger Straße sind aufgrund des durch die 6 Stellplätze im Westen des geplanten Ärztehauses verursachten Zusatzverkehrs keine relevanten Pegelerhöhungen zu erwarten, durch welche die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten werden.

Gegenüber der heute bereits vorhandenen Verkehrslärmbelastung (durch den Verkehr auf der Leininger Straße) der Wohnbebauung in den drei Straßen ergeben sich durch den Bau des Ärztehauses zum Teil sogar Verbesserungen der schalltechnischen Situation, da das Ärztehaus abschirmend wirkt.

Auch für die Bebauung an der Leininger Straße sind keine verkehrslärmindernden Maßnahmen aufgrund des vorhabenspezifischen Mehrverkehrs erforderlich. Planbedingte Erhöhungen der Verkehrslärmbeurteilungspegel aufgrund des planbedingten Mehrverkehrs von mehr als 2 db(A), das sind gerundet 3db(A) treten nicht auf.

Fazit

An den bestehenden Wohngebäuden in der Umgebung des Geltungsbereichs sind gemäß des erstellten schalltechnischen Gutachtens keine vorhabenbezogenen Lärmeinwirkungen zu erwarten, die Schallminderungsmaßnahmen erfordern. Die dem Gutachten zugrundeliegenden Betriebszeiten und Anlieferungsvorgänge finden Eingang in den Durchführungsvertrag. Was gebäude- und raumluftechnische Anlagen des geplanten Ärztehauses anbelangt, ist im Zuge der Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass durch diese Anlagen an den nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden. Daher wird ein entsprechender Hinweis „Immissionsschutz“ in den Bebauungsplan aufgenommen.

An dem neu geplanten Ärztehaus sind jedoch aufgrund der bestehenden Verkehrslärmeinwirkungen der Leininger Straße passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Anforderungen sind abhängig von den nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ermittelten Lärmpegelbereichen und den in den jeweiligen Bereichen liegenden Raumarten bzw. Nutzungen. Das Gutachten hat folgende Lärmpegelbereiche ermittelt: An der Ostfassade und dem 2.OG der Südfassade des Ärztehauses Lärmpegelbereich IV, an der Nordfassade, dem EG und dem 1.OG der Südfassade Lärmpegelbereich III und an der Westfassade Lärmpegelbereich II. Dementsprechend wird durch den Gutachter folgender Festsetzungsvorschlag gemacht und in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 628 aufgenommen:

Zum Schutz vor Außenlärm sind für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe Nov. 1989,

einzuhalten. Die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Tabelle aufgeführten Lärmpegelbereichen. Nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Räumen sind so auszuführen, dass sie die folgenden resultierenden Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
II	30	30
III	35	30
IV	40	35

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu korrigieren.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit im Einzelfall nachgewiesen wird, dass durch bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwände, vorgesetzte Fassaden,...) geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Ein Ärztehaus dient der wohnungsnahen, gesundheitlichen Versorgung und wäre in einem Mischgebiet regelmäßig zulässig. Ein Mischgebiet von solch untergeordneter Größenordnung, welches zudem auf der Maßstabsebene eines Flächennutzungsplanes kaum darstellbar ist, wäre stets aus einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche zu entwickeln. Daher kann der Bebauungsplan Nr. 628 „Ärztehaus Leininger Straße“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsfestsetzung ergibt sich aus dem Planungsziel im Stadtteil Gartenstadt, eine wohnortnahe, zeitgemäße und qualitativ hochwertige medizinische Versorgung zu sichern. Therapeutische Angebote, wie z.B. Logopädie, Physiotherapie, aber auch die zulässige Apothekennutzung ergänzen die ärztlichen Leistungen und runden das medizinische Angebot an die Patienten ab.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche, der zulässigen Gesamtversiegelung auf dem Grundstück und der maximalen Wand- und Gebäudehöhen bestimmt.

Überbaubare Grundstücksfläche / Gesamtversiegelung

Der Bebauungsplan Nr. 628 setzt keine Gebietsart im Sinne der BauNVO fest., Dennoch wurde bei Festsetzung der zulässigen Grundflächen und der zulässigen Gesamtversiegelung darauf geachtet, dass die von der der BauNVO definierten Obergrenzen für Gebiete, in denen Gebäude für freie Berufe nach §13 BauNVO zulässig sind, eingehalten werden:

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus der geplanten Grundfläche des Ärztehaus und wird auf maximal 900m² begrenzt. Dies entspricht einer Überbauung des Grundstücks durch das Hauptgebäude (Ärztehaus) von etwa 30% was deutlich unter den zulässigen Obergrenzen des §17 BauNVO liegt. Die durch die Stellplatzanlage und die notwendigen Zufahrten verursachte Gesamtversiegelung darf 80% nicht überschreiten. Damit wird auch die in §19 der BauNVO bestimmte Obergrenze eingehalten.

Die Höhe des Baukörpers wird mit einer maximalen Wandhöhe von 8,50 m und einer maximalen Gebäudehöhe von 11,50 m so festgesetzt dass es zu keinen unverträglichen Maßstabssprüngen zwischen Umgebungsbebauung und neuem Baukörper kommt.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Diese sind an den Außenmaßen des vorgesehenen Ärztehauses orientiert. Das Gebäude wird so auf dem Grundstück platziert, dass zwischen Leininger Straße und dem neuen Baukörper ausreichend Fläche entsteht, um den Patienten-/ Kundenparkplatz auf der vom westlich des Plangebietes liegenden Wohngebiet abgewandten Seite zu organisieren. Die Stellung des Gebäudes dient auch dem Ziel, mögliche Beeinträchtigungen durch das Vorhaben (insbesondere den Kundenparkplatz) zu minimieren.

5.1.4 Stellplätze und Nebenanlagen

Stellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll sind zum Betrieb des Ärztehauses notwendig. Die zu ihrer Unterbringung erforderlichen Flächen werden jedoch nicht als überbaubare Fläche festgesetzt. So wird verhindert, dass es zu einem späteren Zeitpunkt, zu einer ungewollten Überbauung der Fläche kommt. Stattdessen werden außerhalb der überbaubaren Flächen sowohl nicht überdachte Stellplätze, als auch Anlagen zur Unterbringung von Müll als zulässig festgesetzt.

Andere Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sind ausgeschlossen, um eine ungeordnete Bebauung zu unterbinden und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden.

5.1.5 Führung von Versorgungsleitungen

Durch die Festsetzung, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind, soll sichergestellt werden, dass stadtgestalterisch nicht gewollte Leitungen z.B. zur Stromversorgung über Dachständer o.ä. zu dem Bauvorhaben geführt werden.

5.1.6 Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft

Alle getroffenen Regelungen dienen in erster Linie als Kompensationsmaßnahmen für entstehende Beeinträchtigungen durch die Neubebauung sowie als Vermeidungsmaßnahmen. Sie sollen dazu beitragen, die Funktionen des Naturhaushaltes langfristig zu erhalten

5.1.7 Passiver Schallschutz

Wegen der Verkehrslärmeinwirkungen der Leininger Straße auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans sind an dem geplanten Ärztehaus passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Festsetzung übernimmt den Vorschlag des von der FIRU Gfl aus Kaiserslautern erstellten schalltechnischen Gutachtens (->3.5 Immissionsschutz).

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die gestalterischen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung sowie der nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß dem mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan „Ärztehaus Leininger Straße“ getroffen.

Um sicherzustellen, dass es nach Inbetriebnahme des Ärztehauses in den umliegenden Wohnstraßen nicht zu Parksuchverkehr durch Bedienstete, Kunden oder Patienten kommt, wird der Nachweis von mindestens 60 Stellplätzen gefordert.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Sorge geäußert, dass es dennoch vorkommen könne, dass Kunden/Patienten im Wohngebiet westlich des Ärztehauses parken, um das Ärztehaus dann im Sinne einer Abkürzung von der Freinsheimer Straße her zu erreichen. Um dies zu verhindern, muss das Grundstück auf der Süd-, West- und Nordseite derart eingefriedet werden, dass ein Überwinden dieser Einfriedung erschwert bzw. ausgeschlossen wird. Auf der östlichen Grundstücksseite wird die Einfriedung aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen.

Um den negativen optischen Wirkungen einer ungeordneten und von jedermann einsehbaren Müllsammelanlage vorzubeugen, wird festgesetzt, dass diese der Sicht durch geeignete Maßnahmen entzogen wird.

Die Regelungen zu Werbeanlagen werden getroffen, um der Dominanz von Werbeanlagen entgegenzuwirken und einer durch diese verursachte Beeinträchtigung der benachbarten Wohnbebauung zu vorzubeugen. Es soll nur solche Werbung zulässig sein, die angemessen und ausreichend ist, um auf die Einrichtung aufmerksam zu machen.

5.3 Hinweise

Die Kennzeichnungen und schriftlichen Hinweise weisen auf besonders zu beachtende Belange während der Baudurchführung hin.

6 ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER UND PRIVATER BELANGE

6.1 Information der Öffentlichkeit (gem. §13a Abs. III, Nr. 2) und informelle Informationsveranstaltungen

Noch vor Fassung des 1. Einleitungsbeschlusses wurden die unmittelbaren Nachbarn des zukünftigen Ärztehauses über den ersten Planentwurf zum Ärztehaus informiert. Es wurden keine grundsätzlichen Bedenken formuliert. Nach Fassung des Einleitungsbeschlusses hatte die Öffentlichkeit zwischen dem 4.1.2010 und dem 13.1.2010 die Möglichkeit sich gem. §13a, Abs. III, Nr. 2 über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren. In dieser Zeit haben Teile der Anwohnerschaft Anregungen und Kritik zu dem geplanten Vorhaben formuliert.

Schreiben der anwaltlichen Vertretung von Frau Vogt und Frau Haussmann vom 13.1.2010

Es wird bezweifelt, dass sich der Bebauungsplan aus dem FNP entwickeln lässt. Ebenso bestehen Bedenken gegen die Annahme, dass die Planung im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung steht. Es wird zudem angemerkt, dass es sich bei der im 1. Planentwurf vorgenommenen Satus-Quo-Gebietseinstufung des Geltungsbereichs – angenommen wurde ein allgemeines Wohngebiet – um eine Fehleinschätzung handele und dass den Auswirkungen auf das Wohngebiet westlich des Geltungsbereichs nicht die gebotene Aufmerksamkeit geschenkt wurde. Dies gelte vornehmlich hinsichtlich der Erschließungssituation. Besonders kritisiert wird die Müllentsorgung und die geplante Andienung über die Freinsheimer Straße, aber auch die 6 westlich des Ärztehauses vorgesehenen Stellplätze für Bedienstete des Ärztehauses, was zu einer Belastung der Wohnstraßen führen würde. Zudem wird die Befürchtung formuliert, dass die vorgesehenen Stellplätze (49) insgesamt nicht ausreichen könnten und es so zu unzumutbaren Mehrverkehren in den dafür nicht ausgelegten Anwohnerstraßen westlich des Ärztehauses käme. Dies könne auch derzeit dort ungestört spielende Kinder verdrängen. Abschließend betont das Schreiben noch einmal die wesentliche Rolle der korrekten Gebietseinstufung des Plangebietes und seiner Umgebung zum Zeitpunkt der Planaufstellung.

Stellungnahme der Verwaltung

Der FNP stellt Wohnbauflächen für das betreffende Gebiet dar. Zunächst ist festzustellen, dass im Bebauungsplan 628 keine Gebietsart festgesetzt werden wird. Vielmehr werden die im Ärztehaus zulässige Nutzungen definiert. Da es sich bei dem so konkretisierten Ärztehaus um eine der medizinischen Grundversorgung dienende Einrichtung handelt, und davon abweichende Nutzungen (wie sie z.B. in einem Mi-Gebiet allgemein zulässig wären) ausgeschlossen sind, wird an der Aussage festgehalten, dass die Planung zum einen als aus dem FNP entwickelt betrachtet werden kann und zum anderen mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung in Einklang steht.

Was die Auswirkungen auf das sich im Westen des Ärztehauses befindlichen Wohngebäude angeht ist festzuhalten, dass diesem Aspekt entgegen der Annahme durchaus die gebotene Aufmerksamkeit geschenkt wurde. So wurde im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens geprüft, ob die geplante Nutzung mit der bestehenden Wohnnutzung vereinbar ist. Es wurde festgestellt, dass im Wohngebiet westlich des Ärztehauses bei Umsetzung der Planung die von der TA Lärm vorgegebenen Orientierungswerte für reine Wohngebiete sowohl am Tag als auch in der Nacht eingehalten werden. Da für die schalltechnische Überprüfung die maßgeblichen Werte für die störepfindlichste Nutzung herangezogen wurden, ist es unerheblich welche Gebietseinstufung (WA oder WR) für die umliegende Wohnbebauung im Einzelnen vorzunehmen wäre.

Die Erschließung betreffend wird die Kritik wie folgt aufgegriffen und gewürdigt:

Um den befürchteten Parksuchverkehr zu vermeiden, wird nach Überarbeitung des ersten Planentwurfs über das rechnerisch notwendige Maß hinaus, das Stellplatzangebot von zuvor 49 auf insgesamt 60 Stellplätze erhöht. Diese werden für Patienten, Angestellte und Kunden des Ärztehauses dauerhaft gebührenfrei vorgehalten.

Beibehalten wird ein Anteil von 6 Bediensteten-Stellplätzen hinter dem Ärztehaus. Denn bereits heute besteht für den Geltungsbereich Baurecht und eine Wohnbebauung mit einer diesen 6 Stellplätzen entsprechenden Stellplatzanzahl wäre nach §34 Bau GB auch heute genehmigungsfähig. Um aber zu gewährleisten dass es tatsächlich nur zu solchen Mehrverkehren kommt, wie sie eine bereits heute mögliche Wohnbebauung auch verursacht hätte, wird mit Hilfe des Durchführungsvertrages sicher gestellt werden, dass diese 6 Stellplätze ausschließlich von 6 konkreten Einzelpersonen genutzt werden können. Ausnahmen hiervon sind nur dann zu akzeptieren, wenn die jeweilige Nutzungszeit je Mitarbeiter eindeutig geregelt ist (beispielsweise zwei Teilzeitbeschäftigte teilen sich tages- bzw. halbtagesweise einen Stellplatz).

Die so sichergestellte Minimierung des Mehrverkehrs gewährleistet, dass sich dieser auch im Hinblick auf das angesprochene Kinderspiel, welches im Übrigen nicht primäre Zweckbestimmung eines Wendehammers darstellt, auf der Straße nicht grundsätzlich auswirken wird. Was die Erhöhung des Verkehrslärms durch die 6 Stellplätze betrifft, so bestätigt das schalltechnische Gutachten, dass durch den von den 6 Stellplätzen verursachten Mehrverkehr keine relevante Erhöhung des Verkehrslärms zu erwarten ist. Die Müllentsorgung und die Andienung erfolgt nach Überarbeitung des 1. Planentwurfs über die Leininger Straße und verursacht somit keinen Mehrverkehr im Wohngebiet westlich des Ärztehauses.

Um zusätzlich zu verhindern, dass in den Wohnstraßen hinter dem Ärztehaus geparkt wird, um das Ärztehaus dann im Sinne einer „bequemen Abkürzung“ über den im 1. Entwurf vorgesehenen Fußweges zu erreichen, wird auf den zunächst vorgeschlagenen Fußweg verzichtet und das Grundstück auf der Süd-, West- und Ostseite eingefriedet. Ein Parken hinter dem Ärztehaus führt dann zu den „weitestmöglichen“ Laufwegen und ist damit unattraktiv.

Anwohnerversammlung am 15.03.2010

Nach Überarbeitung des 1. Planentwurfs – das Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens lag zu diesem Zeitpunkt noch nicht vor - wurde ein 2., überarbeiteter Entwurf (siehe Anlage 1a – Vorentwurf Lageplan) zunächst den Fraktionssprechern und dem Vorsteher des Ortsbeirates unterbreitet und dann im Rahmen einer Anwohnerversammlung am 15.03.2010 vorgestellt. Während die Ortsbeiratsvertreter die Planung mehrheitlich begrüßten und auch Teile der Anwohnerschaft die Überarbeitung der Planung positiv zur Kenntnis nahmen, konnten bei einem anderen Teil der Anwohnerschaft die Bedenken weiterhin nicht vollständig ausgeräumt werden. Es wurde an der Befürchtung, die Stellplatzzahl von jetzt 60 Stellplätzen könne immer noch nicht ausreichen und die Mehrbelastung der Wohnstraßen durch die 6 Bediensteten-Stellplätze könne weiterhin bedeutend sein, festgehalten. Es wurde angeregt, zu prüfen, ob es sinnvoll sei, auf der heute grünen Mittelinsel auf der Leininger Straße zusätzliche Parkstände anzubieten.

Die Prüfung durch die Verwaltung hat folgendes ergeben:

Grundsätzlich wäre es möglich, zwischen max.16 (beidseitiger Längsaufstellung) und max. 22 (Schrägaufstellung) zusätzliche Stellplätze zu schaffen. Allerdings sind hier folgende Punkte zu beachten:

- *Es können auf dem Grundstück selbst bereits ausreichend Stellplätze ausgewiesen werden (-> 3.4)*
- *Da die Parkstände im öffentlichen Raum entstünden, könnten diese nicht für das Vorhaben, also die Kunden des Ärztehauses, reserviert werden.*
- *Diese öffentlichen Stellplätze wären auf Kosten der Stadt, also der Allgemeinheit, herzustellen. Dies kommt aus finanziellen Gründen nicht in Frage. Eine Übernahme der Kosten durch den privaten Vorhabenträger scheidet aus Wirtschaftlichkeitsgründen ebenfalls aus. Dies ist aus Sicht des Vorhabenträgers um so mehr nachzuvollziehen, da die Stellplätze nicht für die private Nutzung reserviert werden könnten und er bereits eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen auf seinem Grundstück nachweist.*
- *Das vorhandene, charakteristische Straßenbild der Leininger Straße, das von dem zentralen, baumbestandenen Grünstreifen als typischem Gestaltungsmerkmal geprägt wird, würde durch den Umbau stark beeinträchtigt werden.*
- *Das Ein- und Ausparken, insbesondere das rückwärtige, stellt ein Unfallrisiko bzw. eine Behinderung des fließenden Verkehrs dar. Zudem werden regelmäßige ungesicherte Fahnbahnquerungen durch den Weg zwischen Ärztehaus und dem in der Mittelinsel parkenden Kfz induziert.*
- *Die Versiegelung der Grünfläche würde zudem Ausgleichsmaßnahmen erfordern, z.B. durch Stellplatz gliedernde Baumpflanzungen im Mittelinselbereich. Hier wäre die Vereinbarkeit mit der vorhandenen Leitungsführung vorab zu prüfen.*

Unter Beachtung all dieser Punkte und unter Kenntnisnahme der Tatsache, dass die 60 privaten Stellplätze zusammen mit den nach Errichtung der Bushaltestelle noch verbleibenden öffentlichen Stellplätze im Straßenraum aus verkehrsplanerischer Sicht als ausreichend angesehen werden, wird von der Herstellung zusätzlicher, nicht notwendiger Stellplätze auf der Mittelinsel der Leininger Straße abgesehen.

Unterschriftenliste vom 16. April 2010

Nach Durchführung der Anwohnerversammlung wurde die weiterhin bestehende Sorge einer unzumutbaren Verkehrsmehrbelastung der Anwohnerstraßen noch einmal schriftlich formuliert. Eine Unterschriftenliste, in der man sich „Gegen jegliche Erschließung und Zufahrt zum Ärztehaus durch das Wohngebiet Friedelsheimer Straße, Gimmeldinger Straße und Freinsheimer Straße“ ausspricht wurde der Stadtplanung am 16. April 2010 überreicht.

Stellungnahme der Verwaltung

Unter Würdigung der bereits oben angeführten Argumente, die die Belastung durch die 6 Stellplätze betreffen, wurde am 19. April 2010 ein ergänzender Einleitungs- und Offenlagebeschluss auf Basis des 2. Planentwurfs gefasst. Im weiteren Verfahren wurde das schalltechnische Gutachten durchgeführt (->siehe 3.5 Immissionsschutz), das mittlerweile vorliegt und die Verträglichkeit der 6 Bediensteten-Stellplätze mit der vorhandenen Wohnnutzung bestätigt..

6.2 Trägerbeteiligung gem. §4, Abs. II BauGB

Schreiben der Deutschen Telekom vom 28. Juli 2010

Da sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Deutsche Telekom AG befinden ist der Bauherr darauf hinzuweisen, frühzeitig eine Abstimmung mit der Telekom vorzunehmen.

Bei der Umsetzung geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Überbauung vorhandener Anlagen ist nicht vorgesehen. Der Schutz und die Sicherung vorhandener Anlagen erfolgt im Rahmen der Bauausführung. Das Schreiben der Telekom incl. des erwähnten Merkblattes wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet und findet entsprechende Beachtung.

Die Abstimmung zwischen Telekom und Vorhabenträger im Hinblick auf die telekommunikationstechnische Anbindung des Ärztehauses erfolgt frühzeitig im Rahmen der Bauausführungsplanung.

Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe; Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer vom 13. Juli 2010

In der Fundstellenkartierung der stellungnehmenden Behörde sind keine archäologischen Funde im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens verzeichnet. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist, wird die Zustimmung zur Planung an die Aufnahme eines Hinweises auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz geknüpft.

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis ist bereits in die Planung aufgenommen.

Schreiben der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH + Co. KG vom 19. Juli 2010

Da sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland befinden, ist darauf zu achten, dass diese im Zuge des Bauvorhabens nicht geschädigt werden. Sollte eine Verlegung erforderlich sein, hat eine frühzeitige Abstimmung (3 Monate vor Baubeginn) zwischen Vorhabenträger und der Kabel Deutschland zu erfolgen.

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Überbauung vorhandener Anlagen ist nicht vorgesehen. Die Anregung findet im Rahmen der Bauausführungsplanung bzw. Bauausführung Beachtung. Das Schreiben der Kabel Deutschland AG wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

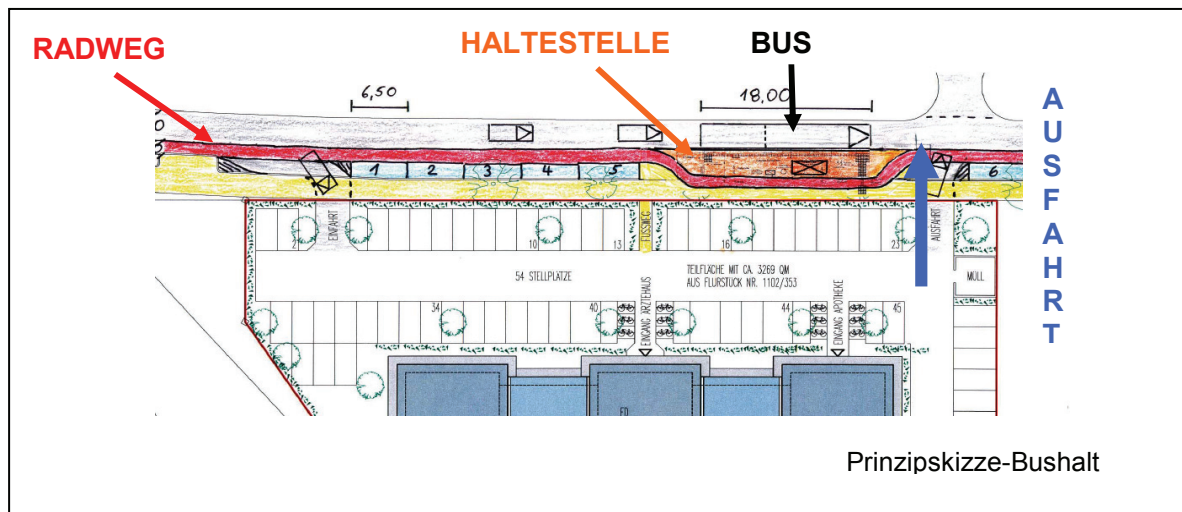
Schreiben der Polizeidirektion Ludwigshafen, Polizeiinspektion LU 1 vom 14. Juli 2010

Man regt die Verlegung der Bushaltestelle in nördliche Richtung an. Begründet wird der Vorschlag mit einer befürchteten erhöhten Unfallgefahr aufgrund schlechter Sicht für vom Ärztehaus-Gelände ausfahrende PKW auf den von links kommenden Individualverkehr (PKW und Fahrräder).

Stellungnahme der Verwaltung

Nach telefonischer Rückfrage bei der Polizei, hat sich gezeigt, dass deren Stellungnahme aufgrund der irrtümlichen Annahme getroffen wurde, es würde eine Busbucht erstellt, an der der fließende Verkehr auch bei einem Bushalt vorbeifahren könne. Die Haltestelle soll jedoch analog zu den schon vorhandenen Haltestellen in der Leininger Straße (Haltestelle „Leininger Straße“ und „Königsbacher Straße“) und der Raschigstraße auch im Sinne eines einheitlichen Erscheinungsbildes als barrierefreie Fahrbahnrandhaltestelle ausgebildet werden. Im Fall der am Ärztehaus geplanten Haltestelle wird dies bei einem Bushalt dazu führen, dass der stehende Bus die Fahrbahn für andere Fahrzeuge blockiert, und somit keine Fahrzeuge von links heranfahren können. Die befürchteten Unfallsituationen werden so vermieden. Der Radweg wird rechts an der Haltestelle vorbei geführt, so dass von links kommende Räder – da nicht vom Bus verdeckt - von ausfahrenden Fahrzeugen nach wie vor rechtzeitig gesehen

werden können. Dies ist in der unten stehenden Prinzipskizze-Bushalt nachzuvollziehen. Die Lage der Haltestelle soll daher beibehalten werden. Im Rahmen der Detailplanung wird dafür Sorge getragen das die Position des Fahrgastunterstandes so gewählt wird, dass auch durch ihn keine Einschränkung der Sichtverhältnisse verursacht wird.



Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 7. Juli 2010

Die Verpflichtung zum Erstellen eines schalltechnischen Gutachtens für das geplante Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens und die passiven Schallschutzmaßnahmen durch Beachtung der beschriebenen Schalldämmmaße zum Schutz der Beschäftigten im Ärztehaus sind verbindlich festzuschreiben bzw. zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung

Die passiven Schallschutzmaßnahmen sind bereits unter dem Punkt Passiver Schallschutz als verbindliche textliche Festsetzung aufgenommen. Um sicherzustellen, dass durch die zum Zeitpunkt der Planaufstellung noch nicht konkretisierten gebäude- und raumluftechnischen Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen, ist folgender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden: „Es ist sicher zu stellen, dass durch am Ärztehaus eingesetzte gebäude- und raumluftechnische Anlagen keine schädlichen Umwelteinwirkungen verursacht werden. Daher ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass durch diese Anlagen an den nächstgelegenen, schutzbedürftigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen entstehen.“

Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 15. Juli 2010

Es wird auf die Bestimmungen des WHG, „Niederschlagswasserbewirtschaftung“ hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die textlichen Festsetzungen legen fest, dass das anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser auf dem Grundstück zu versickern ist, sofern das mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Zusätzlich ist ein Hinweis aufgenommen worden, dass das Entwässerungskonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit den betroffenen Fachdienststellen (hier insbesondere Untere Wasserbehörde und Stadtentwässerung Ludwigshafen) abzustimmen ist.

Schreiben des Katasteramtes vom 30. Juli 2010

Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass die Abgrenzung des Geltungsbereichs im Norden durch das Flurstück Nr. 1102/26 und nicht 1102/25 erfolgt.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Flurstücksnummer wurde bereits korrigiert.

Schreiben der Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz vom 5. August 2010

Zunächst wird bemerkt, dass es sich bei dem geplanten Gebäude aufgrund der vorgeschlagenen Architektur um einen Fremdkörper im bestehenden Umfeld handele. Diese negative Wirkung solle mit einer intensiven Eingrünung (wintergrüne Fassadenbegrünung) abgemildert werden. In einem zweiten Punkt wird angezweifelt, dass die 6 rückwärtigen Bedienstelen-Stellplätze nur 24 Fahrten (wie in der schalltechnischen Untersuchung angenommen) am Tag erzeugen würden, die tatsächliche Fahrten-Anzahl jedoch darüber läge. Man schlägt vor, die 6 Stellplätze zur Leininger Straße hin zu orientieren.

Zuletzt verweist das Schreiben auf das Vorkommen der unter besonderem Artenschutz stehenden „Blauflügeligen Ödlandschrecke“ im Geltungsbereich. Es wird vorgeschlagen, „...darüber nachzudenken, ob dieser Art an anderer Stelle ein neuer Lebensraum zur Verfügung gestellt werden kann.“

Stellungnahme der Verwaltung

Geplant ist ein Ärztehaus. Durch diese spezifische Nutzung ergibt sich zwangsläufig auch eine sich von der umgebenden 1-Familienhaus-Wohnbebauung unterscheidende Architektur. Dies führt im vorliegenden Fall jedoch nicht dazu, dass das Gebäude ein störender Fremdkörper ist. Vielmehr wurde durch die Festsetzung maximaler Höhen, den Einsatz eines zurückgesetzten Staffelgeschosses und die Koppel-Elemente zwischen den 3 Hauptbaukörpern erreicht, dass das Gesamtgebäude untergliedert wird und so auf die umgebenden kleinteiligeren Strukturen reagiert. Eine komplette Eingrünung der Fassade würde dazu führen, die bewusst herbeigeführte Gliederung wieder aufzulösen, es entstünde ein zwar grüner, aber dennoch massiver wirkender Bauriegel was nicht Ziel der Planung sein kann. Die Eingrünung erfolgt im vorliegenden Fall durch Baumpflanzungen und Begrünungen der Freiflächen auf dem Baugrundstück.

Die 24 Fahrten wurden aus der einschlägigen Literatur abgeleitet und sind in diesem Sinne fundiert. Eine Verlagerung der Stellplätze hin zur Leininger Straße wäre nur mit einem den Belangen der Umwelt nicht zuträglichen weiteren Flächenverbrauch, sprich einer Grundstücksvergrößerung, zu erreichen und soll daher nicht realisiert werden. Es muss auch festgehalten werden, dass der durch die 6 Stellplätze verursachte Mehrverkehr dem bestehenden Wohnumfeld durchaus zuzumuten ist. Denn er entspricht dem Mehrverkehr, der auch dann entstanden wäre, wenn man eine bereits heute nach §34 BauGB zulässige Wohnbebauung realisiert hätte,

*Auf der Brachfläche finden sich vereinzelt kleinere Offenbodenbereiche, die zum Teil innerhalb zum Teil südlich des Geltungsbereichs liegen. Hier konnte das Vorkommen der geschützten Rote-Liste-Art Blauflügelige Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) bei einer Ortsbesichtigung bestätigt werden. Es war daher ein Vorgehen zu entwickeln, wie mit dieser und möglicherweise anderen noch vorhandenen geschützten Arten umzugehen ist. Zu diesem Zweck wurde durch die Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr.Ott mbH aus Trippstadt eine Stellungnahme zum Artenschutz erarbeitet.*

*Darin wird festgestellt, dass neben der bereits erwähnten Rote-Liste-Art Blauflügelige Ödlandschrecke zwei weitere Rote-Liste-Arten nachgewiesen werden konnten. Es sind dies die Gemeine Sichelschrecke (*Phaneroptera falcata*) und das Weinhähnchen (*Oecanthus pellucens*). Beide gehören wie die Blauflügelige Ödlandschrecke zur Ordnung der Heuschrecken und wurden wie diese in den verbliebenen Offenbodenstrukturen gefunden. In der Stellungnahme wird aber gleichzeitig darauf hingewiesen, dass sich seit Aufnahme dieser Arten in die maßgebliche Rote Liste in Rheinland-Pfalz (die Liste stammt aus dem Jahr 1991) infolge der Klimaerwärmung deutliche Arealverschiebungen bei den Arten ergeben haben. So ist*

laut Stellungnahme das ehemals seltene Weinhähnchen in der Rheinebene bis an den Haardtrand praktisch omnipräsent und auch die Sichelschrecke hat sich massiv ausgedehnt. Eine wirkliche Gefährdung dieser Arten – ebenso wie auch der Blauflügeligen Ödlandschrecke – liegt also derzeit nicht (mehr) vor und eine solche Gefährdung ist auch nicht zu erwarten.

Dennoch sollte die Baumaßnahme auf das Vorhandensein dieser Arten Rücksicht nehmen. Zum Schutz der gefährdeten Arten wurden in der Stellungnahme nach Abstimmung mit der Oberen Naturschutzbehörde Vorschläge erarbeitet, welche Maßnahmen im Einzelnen durchzuführen sind:

Maßnahmen zum Artenschutz: Die sich südlich des Geltungsbereich befindliche Teilfläche des Brachgrundstücks (hier wurden ebenfalls alle geschützten Heuschreckenarten gefunden) bleibt bis zum Sommer 2011 unangetastet. Sie darf weder bebaut noch als Lagerplatz für z.B. Baustelleneinrichtung oder Baumaterialien in Anspruch genommen werden. Der Fortbestand der Populationen ist somit, wenn auch in geringerer Anzahl, gewährleistet. Um die nächstjährigen Populationen darüber hinaus zu stärken ist bis spätestens Mai 2011 auf der beschriebenen Fläche der Anteil der Offenbodenstrukturen zu erhöhen.



Abschließend sind dann entweder

- im Sommer 2011 die erwachsenen Heuschrecken abzufangen oder aber
- im Herbst 2011 (nach Eiablage) das Bodensubstrat mit den Eiern aufzunehmen

und an eine geeignete Stelle zu verbringen. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit Unterer und Oberer Naturschutzbehörde durchzuführen.

Zur Umsetzung dieser Maßnahmen zum Artenschutz hat sich die Vorhabenträgerin im Rahmen des Durchführungsvertrags zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verpflichtet.

Schreiben des NABU vom 6. August 2010

Der NABU regt an die 6 Stellplätze hinter dem Ärztehaus von der Leininger Straße her anzufahren, um die hintere Abgrenzunghecke, die als Abschirmung zur Wohnbebauung diene, nicht unterbrechen zu müssen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Zufahrt zu den 6 Stellplätzen über die Freinsheimer Straße soll aus folgenden Gründen beibehalten werden:

- Die 6 Mitarbeiter-Stellplätze selbst verursachen wie im schalltechnischen Gutachten nachgewiesen keine unzumutbare Belastung für die umliegende Wohnnutzung.
- Abzuschirmen ist die Wohnnutzung vielmehr vom Kundenparkplatz an der Leininger Straße. Diese Abschirmung erfolgt durch die Stellung des Ärztehauses selbst und ist von der Lage der 6 Stellplätze unabhängig.
- Die Hecke unterstützt diese Wirkung optisch. Dieser Effekt wird durch die Anfahrt der 6 Stellplätze von der Freinsheimer Straße her nicht eingeschränkt, da eine Unterbrechung der Pflanzung nicht zwangsläufig erfolgt. Denn die Hecke kann hinter den 6 Stellplätzen weiterlaufen.
- Ein Verlagern der Stellplätze bzw. die Neuorganisation von deren Anfahrt würde zudem zu weiterem Flächenverbrauch führen, was zum einen den wirtschaftlichen Rahmen sprengen würde, zum anderen aber auch nicht im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wäre.

Schreiben der Unteren Bodenschutzbehörde vom 29. Juli 2010

Nach Auswertung des Abfalldeponiekatasters Rheinland-Pfalz ist der Geltungsbereich des B-Plans nicht von einer registrierten Altablagerung betroffen.

Im „Kataster potentieller Altstandorte und Ablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen“ sind lediglich 4 Betriebsadressen (An- und Abmeldungen liegen zwischen 1958 und 1998) mit entsprechender Branchenbezeichnung dokumentiert. Über Art und Größe der Betriebes bzw. mit welchen Stoffen umgegangen wurde liegen keine Angaben vor. Es ist nicht ausgeschlossen, dass es sich lediglich um die Wohnadressen der Gewerbetreibenden handelt. Daher begründet auch diese Information derzeit keinen behördlichen Handlungsbedarf.

Auch eine Auswertung historischer Luftbilder ergab nur im Jahr 1939 eine auffällige ungeordnete Ablagerung im nördlichen Teil des Grundstücks. In den Bildern der Jahre 1964, 1969, 1983 und 1992 wurde die Ablagerung kleiner bzw. war gar nicht vorhanden. Über Art und Umfang der Ablagerungen liegen keinerlei Informationen vor. Auch dieser Hinweis begründet derzeit keinen weiteren behördlichen Handlungsbedarf.

Aus Sicht der Unteren Bodenschutzbehörde liegt derzeit daher insgesamt kein behördlicher Handlungsbedarf vor. Es wird jedoch empfohlen, die oben genannten Hinweise an den Vorhabenträger weiterzuleiten und im Zuge von Baugrunduntersuchungen insbesondere im nördlichen Bereich des Grundstücks auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Sollten sich dabei Hinweise auf schadstoffbelastete Ablagerungen ergeben sind in Abstimmung mit dem Bereich Umwelt umwelttechnische Untersuchungen durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ein allgemeiner Bodenschutzhinweis („Sollten im Zuge von Baugrunduntersuchungen oder der Baumaßnahme organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen abzustimmen“) wurde in die Planung und dementsprechend in die Begründung zum Bebauungsplan unter dem Abschnitt 3.3 Planungsziele und Grundsätze, Bodenschutz, aufgenommen.

Gefahrenschutztechnische Stellungnahme vom 12. Juli 2010

Die Feuerwehr verweist auf die geltenden Normen und gesetzlichen Bestimmungen. Sie empfiehlt zudem die Einrichtung einer Wendeschleife für Großfahrzeuge der Rettungsdienste (Absolutes Halteverbot, Feuerwehrfläche) im Bereich der Freinsheimer Straße. Alternativ wird der Ausbau einer 3m breiten Feuerwehrdurchfahrt zum Freinsheimer Weg und weiter in die Leininger Straße vorgeschlagen.

Stellungnahme der Verwaltung

Auf Nachfrage stellt die Feuerwehr klar, dass bei Beibehaltung der bisherigen Planung (also auch bei Nichtaufnahme ihrer Anregung) sowohl die Zufahrt im Brandfall als auch wirksame Löscharbeiten gewährleistet sind. Dies gilt für die bestehende Bebauung außerhalb des Plangebietes zum einen, und für das geplante Ärztehaus im Besonderen, da hier sowohl Zu- und Abfahrt als auch das Aufstellen der Fahrzeuge während des Brandfalles auf dem geplanten Kundenparkplatz erfolgen.

Die Anregung der Feuerwehr zielt vielmehr darauf ab, bei einem Brandfall an der bestehenden Bebauung in der Freinsheimer Straße, das Wiederausfahren aus der Freinsheimer Straße nach Abschluss der Löscharbeiten im Vergleich zur heutigen Situation zu erleichtern. In diesem Sinne wurde auch der Vorschlag diskutiert, die Ausfahrt aus dem Wendehammer zukünftig über das Ärztehausgrundstück zu ermöglichen.

Obwohl nachzuvollziehen ist, dass es im Interesse der Fahrzeugführer wäre, die seit Jahren bestehende Situation noch weiter zu verbessern, wird von einer Änderung der Planung abgesehen. Auch wenn man das grundsätzliche Argument außer Acht lässt, dass sich die Planung aus Sicht des Brandschutzes auf die bestehende Situation in keiner Weise negativ

auswirkt, sprechen im Einzelnen folgende Gründe gegen die Aufnahme der Anregungen: Das „Absolute Halteverbot“ im Wendehammer würde zum Wegfall bestehender Parkmöglichkeiten für die Anwohner und deren Besucher führen. Die Herstellung einer „Feuerwehdurchfahrt zum Freinsheimer Weg“ würde Investitionskosten verursachen, die weder dem Vorhabenträger noch der Stadt angelastet werden können. Die „Ausfahrt über das Ärztehausgrundstück“ würde die Unterbrechung der vom Bebauungsplan festgesetzten Eingrünung erfordern. Diese Festsetzung ist jedoch im Sinne der Anwohneranregungen getroffen worden und soll beibehalten werden.

6.3 Offenlage gem. §3, Abs. II BauGB

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB während der bekannten Dienstzeiten für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 20.09.2010 bis einschließlich 20.10.2010 in den Räumen der Stadtplanung Ludwigshafen öffentlich ausgelegt.

Anruf von Dr. Rolf Schneider (Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz) am 20. November 2010

Herr Dr. Schneider verweist noch einmal auf die von ihm im Rahmen der Trägerbeteiligung (->6.2) gemachten Anregungen sowie auf die Stellungnahme des NABU vom 6. August 2010 (->6.2). Nachdem ihm die unter 6.2 formulierten Stellungnahmen der Verwaltung zu den von ihm und dem NABU vorgebrachten Anregungen telefonisch erläutert wurden, schlägt er ergänzend vor, zur Umsetzung der festgesetzten Eingrünung der westlichen Grundstücksgrenze (hin zur Freinsheimer Straße) auf die hier bereits befindliche Feuedornhecke zurückzugreifen.

Stellungnahme der Verwaltung

Bezüglich der im Rahmen der Trägerbeteiligung bereits vorgebrachten Anregungen wird an der unter 6.2 aufgeführten Stellungnahme festgehalten. Der Vorschlag die Feuedornhecke aufzugreifen, wurde an den Vorhabenträger weitergegeben. Er hat dies nicht nur im Hinblick auf eine mögliche Kostenersparnis positiv aufgenommen und wird die Anregung soweit dies möglich ist – im Bereich der 6 Stellplätze muss eine Neupflanzung z.B. hinter den Stellplätzen vorbeigeführt werden, ein Erhalt der bestehenden Hecke an gleicher Stelle wird sich hier nicht realisieren lassen - bei Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen aufgreifen.

Darüber hinaus gingen keine weiteren Stellungnahmen ein.

6.4 Zusammenfassung der Abwägung

Für die Planung spricht:

- Durch Bündelung der verschiedenen ärztlichen und therapeutischen Fachdisziplinen in einem Haus werden Synergieeffekte erzielt, die sowohl Ärzten und Therapeuten, als auch den Patienten zu Gute kommen. Es wird eine langfristige, gute medizinische Versorgung für den Stadtteil Gartenstadt gesichert.
- Durch die Lage des Baugrundstücks inmitten von Wohngebieten werden kurze Wege ermöglicht.
- Im Zuge des Bauvorhabens kommt es zur Einrichtung einer zusätzlichen Bushaltestelle auf der Leininger Straße. Dies wirkt sich auch über die Patientenschaft hinaus für die Bewohner im Umfeld positiv aus.
- Die Häuser in der Freinsheimer Straße sind heute bereits Verkehrslärmeinwirkungen von der Leininger Straße ausgesetzt. Das neue Ärztehaus wirkt sich diesbezüglich im

Sinne einer Abschirmung positiv auf die unmittelbar dahinterliegenden Wohngebäude am Wendehammer Freinsheimer Straße aus.

Gegen die Planung spricht:

- Durch die Ärztehausnutzung kommt es zu Mehrverkehr auf der Leiningener Straße.
- Durch die Anordnung von insgesamt 6 Mitarbeiterstellplätzen am Wendehammer Freinsheimer Straße kommt es in den zuführenden Wohnstraßen zu einer Zunahme von Verkehr gegenüber der heutigen Situation.
- Durch das Ärztehaus wird eine bisher von reinem Wohnen geprägte Nutzungsstruktur aufgebrochen. Dieser Bruch spiegelt sich auch in der Architektur des Ärztehauses wieder, die die spezifische Nutzung abbildet
- Mit Umsetzung der Baumaßnahme kommt es zu einer höheren Gesamtversiegelung als dies bei Beibehaltung der reinen Wohnnutzung der Fall gewesen wäre.

Durch das Vorhaben wird langfristig eine zeitgemäße medizinische Versorgung des Stadtteils Gartenstadt gewährleistet. Obwohl ein idealtypischer Standort für eine solche Nutzung - wie z.B. ein bestehendes Stadtteilzentrum- aufgrund dort fehlender geeigneter Flächen bzw. Bestandsobjekte – nicht gefunden werden konnte, bietet die Fläche an der Leiningener Straße eine gute Alternative. Denn durch die integrierte Lage inmitten von Wohngebieten und die Einrichtung einer neuen Bushaltestelle sind kurze Wege für die Patienten garantiert. Es ergibt sich zusätzlich der positive Nebeneffekt, dass auch für Nichtpatienten im Einzugsbereich der neuen Bushaltestelle die ÖPNV-Situation verbessert wird.

Günstig wirkt sich die verbesserte ÖPNV-Erreichbarkeit auch im Hinblick auf vorhabenbezogene Verkehrs- bzw. Verkehrslärmerhöhungen aus. Die Leistungsfähigkeit der Leiningener Straße, aber auch der Wohnstraßen, die der Erschließung der 6 Mitarbeiterstellplätze westlich des Ärztehauses dienen, werden auch zukünftig gewährleistet sein. Den Verkehrslärm betreffend kommt die im Zuge des Bauleitplanverfahrens erarbeitete schalltechnische Untersuchung zu dem Schluss, dass es weder auf der Leiningener Straße, noch in den westlich des Geltungsbereichs liegenden Wohnstraßen zu planbedingten relevanten Mehrbelastungen kommt. Die unmittelbar hinter dem Ärztehaus bestehende Wohnnutzung wird hinsichtlich des Verkehrslärms sogar von dem neuen Gebäude profitieren, da dieses die bestehenden Wohngebäude vom Verkehr auf der Leiningener Straße abschirmt. Lärmindernde Maßnahmen sind lediglich am Ärztehaus selbst erforderlich.

Nicht von der Hand zu weisen ist, dass mit dem Ärztehaus eine bisher von reiner Wohnnutzung geprägte Struktur aufgebrochen wird. Dies wirkt sich zum einen auf die Architektur, aber auch auf den Ausnutzungsgrad des Grundstücks aus. Um zu vermeiden, dass das Gebäude, dessen Architektur sich von seiner spezifischen Nutzung ableitet, inmitten einer homogenen 1-2-Familienhausbebauung wie ein Fremdkörper wirkt, wurden nicht nur maximale Höhen festgesetzt. Durch den Einsatz eines zurückgesetzten Staffelgeschosses und die Koppel-Elemente zwischen den 3 Hauptbaukörpern wird das Gesamtgebäude zudem untergliedert und reagiert so auf die umgebenden kleinteiligeren Strukturen. Auch die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen werden dazu beitragen, den Neubau in die bestehenden Strukturen einzubinden. Nutzungsbedingt wird es außerdem zu einem höheren Versiegelungsgrad kommen, als dies bei Beibehaltung der Wohnnutzung der Fall gewesen wäre. Durch die Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft festgesetzt (Pflanzung von 21 standortgerechten Bäumen, intensive Eingrünung des Grundstücks nach Westen, Norden und Süden, wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze, Rückführung des anfallenden Niederschlagswassers in den Wasserkreislauf) werden die sich daraus ergebenden negativen Auswirkungen jedoch ausgeglichen bzw. stark abgemildert.

Zusammenfassend kann die Planung unter Würdigung der genannten öffentlichen und privaten Belange als vertretbar und ausgewogen betrachtet werden. Den Vorteilen der Planung sollte daher der Vorrang eingeräumt werden.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

7.1 Bodenordnung

Das Teilgrundstück im Geltungsbereich befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine Bodenordnung im Sinne des §45 BauGB findet nicht statt.

7.2 Durchführungsvertrag

In Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des §12 BauGB mit der Vorhabenträgerin, GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin werden im Wesentlichen folgende Punkte geregelt:

- Beschreibung des Vorhabens und Umfang der Erschließung
- Durchführungsverpflichtung
- Maßnahmen zum Artenschutz
- Betriebszeiten / Anlieferung / Stellplatznutzung
- Durchführungsfristen
- Kostentragung
- Sicherung der Durchführungsverpflichtung
- Haftungsfragen

7.3 Flächen und Kosten

Die Gesamtfläche des Baugrundstücks umfasst ca. 3.270 m².

Versiegelung durch Baukörper beträgt maximal 900 m².

Gesamtversiegelung durch Baukörper, Stellplätze, Fahrgassen, Zugänge, Fahrradabstellplätze und Müllplatzanlage beträgt maximal ca. 2.616 m² (0,8 der Grundstücksfläche).

Die bepflanzten Flächen belaufen sich auf mindestens 654 m² (0,2 der Grundstückfläche)

Der Stadt Ludwigshafen entstehen keine Kosten.

Anlage 1a : Lageplan

Anlage 1b – Prinzipskizze Gestaltung

**Anlage 2 – Vorhabenbezogener B-Plan-Entwurf 628 „Ärztehaus Leininger Straße“
Vorhaben- und Erschließungsplan**