

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Geltungsbereich.....	6
2.3	Quellenverzeichnis.....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>7</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>9</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	9
4.2	Flächennutzungsplanung .....	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
4.4	Informelle Planungen.....	9
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>10</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.1.3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	11
5.1.4	Private Grünfläche .....	11
5.1.5	Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen .....	12
5.1.6	Grünordnerische Festsetzungen .....	12
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
5.3	Hinweise .....	13
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>15</b>
7.1	Verkehr.....	15
7.2	Umweltbelange.....	15
<b>8</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>16</b>
8.1	Bodenordnung .....	16
8.2	Altlastenbeseitigung.....	16
8.3	Flächen und Kosten .....	16
<b>9</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>16</b>
9.1	Belange die für die Planung sprechen.....	16
9.2	Belange die gegen die Planung sprechen.....	17
9.3	Abwägung der Belange.....	17
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>18</b>
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	18
10.2	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren .....	19

## **1 VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	15.11.2018
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	10.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 73/2018 am	21.12.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	25.07.2019
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	29.08.2019
Offenlagebeschluss am	19.08.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 51/2019 am	11.09.2019
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	19.09.2019 – 21.10.2019
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Das Verfahren wurde als Bebauungsplan Nr. 249a „Östlich der Speyerer Straße, 1. Änderung“ gestartet. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 10.12.2018 im Stadtrat gefasst.

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes handelte es sich um eine Teil-Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 249 „Östlich der Speyerer Straße“ aus dem Jahr 1981. Die teilbereichsbezogene Änderung dient der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie der Innenentwicklung und wird demnach als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt.

Im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses für das Bebauungsplanverfahren Nr. 249a „Östlich der Speyerer Straße, 1. Änderung“ sollte geprüft werden ob die südlichen Flurstücke in Hinblick auf eine harmonische Stadtentwicklung und Ortsabrundung mit Berücksichtigung finden können.

Da für die zwei nördlichen Grundstücke allerdings ein höherer Handlungsbedarf sowie eine hohe Notwendigkeit für eine frühere Planreife besteht, wird der Geltungsbereich vor Durchführung der Offenlage geteilt.

Um die Ziele aus dem Aufstellungsbeschluss für die südlich liegenden Grundstücke aufrecht zu erhalten, sodass ggf. zu einem späteren Zeitpunkt das Bebauungsplanverfahren für diesen südlichen Teilbereich weiter geführt werden kann, wird das Verfahren für den nördlichen Geltungsbereich als Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 – 49“ weitergeführt.

Der Bau- und Grundstücksausschuss wurde somit hierüber in Kenntnis gesetzt.

Für die südlich liegenden Grundstücke sind weitere Untersuchungen bzw. Abstimmungen notwendig, weshalb das Verfahren für diesen Teilbereich als Bebauungsplan Nr. 249a „Östlich der Speyerer Straße, 1. Änderung“ gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt weitergeführt wird. Die Bezeichnung aus dem Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan Nr. 249a „Östlich der Speyerer Straße, 1. Änderung“ bleibt für die südlichen Grundstücke erhalten.

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“

Somit bleiben die Ziele des Aufstellungsbeschlusses vom 10.12.2018 für den südlichen Teilbereich auch weiterhin bestehen.

Der Ortsbeirat Oggersheim wurde vor Durchführung der Offenlage am 29.08.2019 beteiligt.

Der vorläufige Geltungsbereich aus dem Aufstellungsbeschluss des Stadtrates am 10.12.2018 umfasst eine Gesamtfläche von rund 29.465 m<sup>2</sup>. Aufgrund des Planungszieles zur Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und der zulässigen GRZ von 0,6 wird die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO demnach weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Aufgrund dessen kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB verwendet werden.

Die getrennten Geltungsbereiche sind aus nachstehender Abbildung ersichtlich.

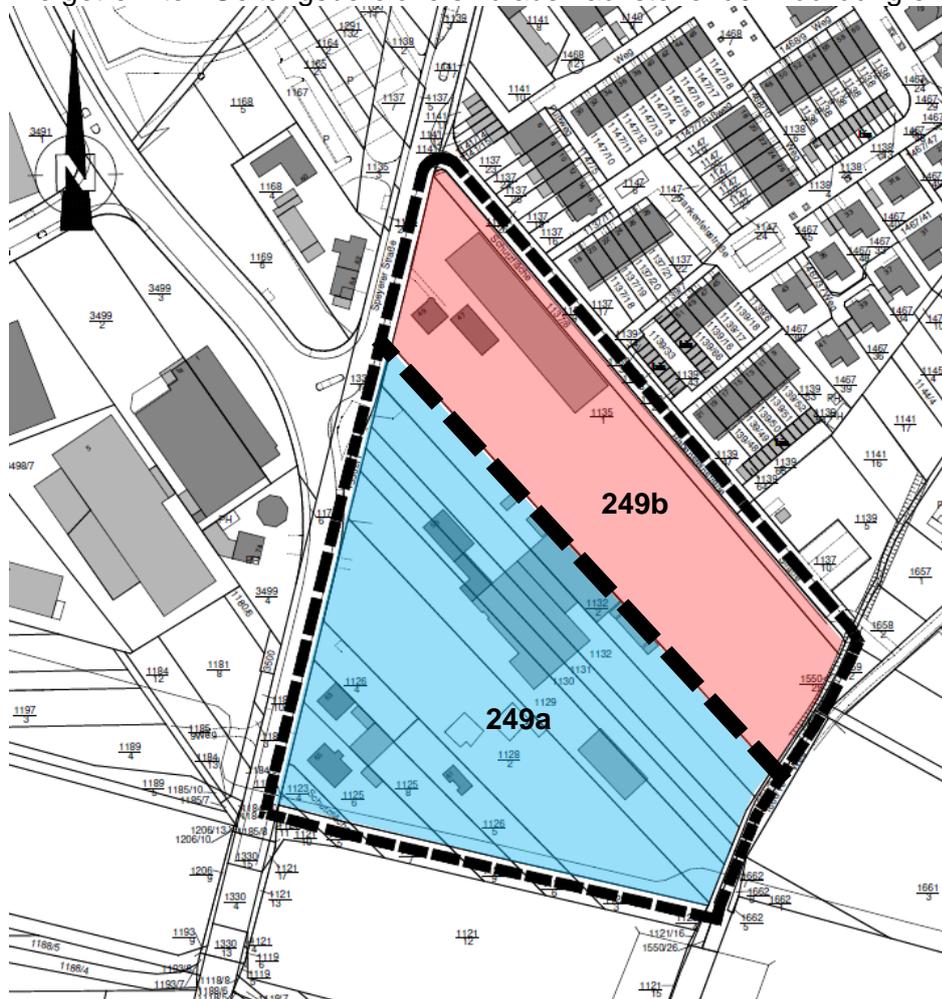


Abbildung 1: Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 249a und Nr. 249b

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Anspruch genommen. Somit wird von der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht nach § 2a BauGB enthält. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

# **RECHTSGRUNDLAGEN** Stand: 01.08.2019

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017  
(BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017  
(BGBl. I S. 3465)

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom  
27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019  
(BGBl. I S. 706)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom  
13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2  
des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

#### **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirt- schaftung von Abfällen**

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des  
Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des  
Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§ 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018  
(GVBl. S. 448)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),  
§§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3  
des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019  
(GVBl. S. 112)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),  
§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom  
19.12.2018 (GVBl. S. 469)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),  
§ 12 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018  
(GVBl. S. 448)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),  
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016  
(GVBl. S. 583)

## 2.2 Geltungsbereich

Der geänderte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“ ergibt sich aus dem nachstehenden Lageplan. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die Rabensteinstraße (Flurstück 1137/9) und an die Rabensteinstraße angrenzende Wohnbebauung,
- im Osten: durch den „Saumgraben“ und die angrenzenden Flächen der Gewanne „Mittagsweiden“ bzw. „Obere Bruchwiesen“,
- im Süden: durch die Flurstücke des landwirtschaftlichen Betriebes,
- im Westen: durch die Speyerer Straße (Flurstück 1330/14) und die daran anschließende Bebauung Speyerer Straße Nr. 62 – 64 mit Wohngebäuden und Gebäuden für Wirtschaft oder Gewerbe (Flurstück 1168/4).



Abbildung 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 249b, ohne Maßstab.

## 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen 1999
- [3] Bebauungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Nr. 249 Östlich der Speyerer Straße, Stadt Ludwigshafen, 1980
- [4] Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigshafen am Rhein

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

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

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 249b befindet sich im Süden des Stadtteils Oggersheim und umfasst eine Fläche von rund 11.224 m<sup>2</sup>. Es beinhaltet die Flurstücke und baulichen Anlagen, einschließlich der betriebszugehörigen Wohngebäude, eines ehemaligen Gärtnereibetriebes. Diese liegen seit mehreren Jahren brach und sind, mit Ausnahme des Wohngebäudes an der Speyerer Straße, hauptsächlich ungenutzt.

Von den Grundstückseigentümern wurde in den vergangenen Jahren intensiv nach einer alternativen Nutzung gesucht. Aufgrund des bestehenden Baurechts eines Dorfgebietes für Betriebseinrichtungen für Gartenbau und Landwirtschaft, sowie der zusätzlichen Zulässigkeit von betriebszugehörigen Wohngebäuden entlang der Speyerer Straße, ist die derzeit zulässige Nutzung allerdings klar eingeschränkt und vorgegeben sowie aus heutiger Sicht nicht mehr realistisch vollziehbar. Zwar gab es in der Vergangenheit zahlreiche Interessensbekundungen für eine Nachnutzung des Grundstücks, diese sind auf der Grundlage des bestehenden Baurechts allerdings nicht zulässig. Da für die Entwicklung und Wiedernutzung dieser Flächen ein großer Handlungsbedarf sowie auch Potenziale gesehen werden ergibt sich das städtebauliche Erfordernis, den Bebauungsplan für andere Nutzungsmöglichkeiten und somit für eine zukunftsorientierte Entwicklung dieses Standortes zu ändern.

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

##### **Vorhandene Situation**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“ zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung sowie der Lage gegenüber dem Gewerbegebiet „Wingertsgewanne“ mit hohen Kundenfrequenzen aus. Die Flurstücke des Geltungsbereiches werden durch ein teilweise bereits zerfallenes und ungenutztes Gewächshaus, einem Wohnhäuser und im rückwärtigen Bereich durch eine brachgefallene/ungenutzte Freifläche gekennzeichnet.

Die Fläche unterliegt starken Lärmeinflüssen von der Autobahn, der Speyerer Straße und der Ruchheimer Straße. Darüber hinaus gibt es Geruchseinwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb.

Die südlich des Geltungsbereiches liegenden Grundstücke sind geprägt durch einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung, sowie einem betriebszugehörigen Wohnhaus und weiteren baulichen Anlagen, welche dem Betrieb dienen. Nördlich des Geltungsbereiches schließt die Wohnbebauung Rabensteinstraße an.

##### **Städtebauliche Konzeption**

Durch diese Rahmenbedingungen ergeben sich sowohl Nutzungschancen als auch Einschränkungen.

Aufgrund des derzeitigen Planungsrechts durch die im Bebauungsplan Nr. 249 „Östlich der Speyerer Straße“ getroffene Festsetzung eines Dorfgebietes für „Wohnungen und Betriebseinrichtungen für Gartenbau und Landwirtschaft“ entlang der Speyerer Straße bzw. für „Betriebseinrichtungen für Gartenbau und Landwirtschaft“ im rückwärtigen Bereich, sind die möglichen Nutzungen erheblich begrenzt und klar vorgegeben.

Um eine Entwicklung des Gebietes weiter zu unterstützen und zu fördern, sollen geeignete neue Rahmenbedingungen für eine anderweitige Nutzungsmöglichkeit geschaffen werden, welche mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar sind.

Die von der Stadtverwaltung formulierten Ziele sind:

- Entwicklung des Gebietes für wohnumfeldverträgliche Gewerbenutzungen.
- Zu- und Abfahrt über die Speyerer Straße.
- Erhalt der, bereits im Bebauungsplan Nr. 249 festgesetzten, privaten Grünfläche auf dem heutigen Flurstück 1137/8, welche als Schutzfläche zwischen Wohngebiet und den Nutzungen der Bebauungsplanänderung dienen soll.
- Der östliche Bereich des Flurstückes 1135/1 soll nicht überbaut werden, sondern als Freifläche erhalten bleiben.

Diese Ziele können nur mit einer Bebauungsplanänderung erreicht werden.

Aufgrund der Rahmenbedingungen muss eine zukünftige Nutzung „robust“ gegenüber dem Verkehrslärm und den Störungen des bestehenden benachbarten Landwirtschaftsbetriebes sein. Sie darf aber auch selbst keine störenden Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung oder Beeinträchtigungen des Landwirtschaftsbetriebs in seiner Existenz hervorrufen.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Speyerer Straße im Westen des Gebietes bereits vollständig erschlossen. Aufgrund der Nähe zum Autobahnanschluss der A650 oder zum Anschluss an die B9 über das Gewerbegebiet „Westlich B9“ ist das Plangebiet gut an den örtlichen sowie überörtlichen Verkehr angebunden.

Durch die Bushaltestelle „Speyerer Straße“ direkt am Plangebiet ist das Plangebiet zudem gut an den Öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Zufahrt zum Plangebiet darf keine Veränderungen der vorhandenen Bushaltestelle oder Einschränkungen deren Nutzung hervorrufen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die vorhandene Bebauung entlang der Speyerer Straße ist bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen. Eine Bebauung entlang der Speyerer Straße könnte ggf. an den Abwasserkanal angeschlossen werden. Ein entsprechender Anschluss ist jeweils vorhabenbezogen zu prüfen.

Das bestehende Wohnhaus Speyerer Straße 49 soll erhalten bleiben.

Bei Bauvorhaben können deshalb Anschlüsse an das öffentliche Kanalnetz erforderlich werden. Im Falle einer Bebauung oder Nutzung der Grundstücke und der Herstellung von erforderlichen Anschlüssen wären – unabhängig vom Bebauungsplan – entsprechende Beiträge zu entrichten.

Das anfallende Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern oder einer geeigneten Versickerung zuzuführen. Denkbar wäre eine Rigolenversickerung und die Einleitung in eine Versickerungsmulde, sowie teilweise auch die Einleitung in den östlich liegenden Bach.

### **Umweltverträglichkeit**

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da bereits heute bestehendes Baurecht vorhanden ist und der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich erweitert wird. Der Bebauungsplan ermöglicht auch keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sondern dient der geordneten städtebaulichen Ent-

wicklung. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig.

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

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

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar [1] stellt die Fläche als „Siedlungsfläche Wohnen, Bestand“ dar.

Aufgrund des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 249 „Östlich der Speyerer Straße“ besteht für die Flurstücke bereits Baurecht, welches nicht hauptsächlich der Wohnbebauung und somit nicht als „Siedlungsfläche Wohnen“ dient.

Bei den Ausweisungen des Regionalplanes Rhein-Neckar handelt es sich allerdings um keine parzellenscharfen Darstellungen, weshalb keine Feinabgrenzung von Planungen zulässig ist. Die verwendeten Flächen, Symbole, Linien und Schraffuren bezeichnen den räumlichen Bereich, der für die weitere Ausformung der regionalplanerischen Zielsetzungen vorgesehen ist. Die Ausformung der entsprechenden Interpretationsspielräume erfolgt in der Regel durch die Bauleitplanung oder andere nachfolgende Planungsverfahren.

Da im Flächennutzungsplan der Stadt für diesen Bereich bereits „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist und der Regionalplan anhand des Flächennutzungsplanes abgestimmt wurde, kann man von der Vereinbarkeit mit den Zielen des Regionalplanes ausgehen. Ein eingeschränktes Gewerbegebiet widerspricht zudem der Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ nicht.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein (rechtskräftig seit 05.10.1999) [2] stellt die Fläche des Plangebiets als „Gemischte Baufläche“ dar. Derzeit ist bereits sicher, dass das nördliche Flurstück als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden soll. Dies kann aus der Darstellung einer Mischbaufläche entwickelt werden, weshalb keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für den Plangeltungsbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 249 „Östlich der Speyerer Straße“ [3], mit der Festsetzung eines Dorfgebietes (MD).

Das Dorfgebiet wird in zwei Bereiche untergliedert: Entlang der Speyerer Straße sind Wohnungen und Betriebseinrichtungen für Gartenbau und Landwirtschaft“ zulässig, im rückwärtigen Bereich nur „Betriebseinrichtungen für Gartenbau und Landwirtschaft“.

Diese Festsetzungen werden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 – 49“ geändert.

### **4.4 Informelle Planungen**

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigshafen [4] aus dem Jahr 2011 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes als sonstige städtebauliche Pla-

nung zu berücksichtigen. Aufgrund der in den vergangenen Jahren mehrfach angefragten Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels ist dieses auch für das Verfahren von Bedeutung. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept schließt den vorliegenden Standort als Standort für zentrenrelevanten Einzelhandel oder als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel aus.

Für den westlich angrenzenden Ergänzungsstandort „In den Wingertsgewannen“ sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch keine Vergrößerung dieses Nahversorgungsstandortes vor, sondern einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten zugunsten von klassischen gewerblichen, produzierenden und handwerklichen Nutzungen.

## **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Aus Gründen des Immissionsschutzes in Bezug auf das nord-östlich angrenzende Wohngebiet sowie dem südlichen landwirtschaftlichen Betrieb, wird die Entwicklung eines eingeschränkten Gewerbegebietes angestrebt.

*Die Planbehörde muss bei der Aufstellung eines Bebauungsplans im Rahmen ihrer Abwägung beachten, dass die Bauflächen einander so zugeordnet werden, dass „schädliche Umwelteinwirkungen auf [...] ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete ... so weit wie möglich vermieden werden“ (§ 50 Satz 1 BImSchG).*

Um diesem Trennungsgebot zu entsprechen ist die Festsetzung eines uneingeschränkten Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO nicht zulässig.

Da allerdings aufgrund des benachbarten landwirtschaftlichen Betriebes im Geltungsbereich auch keine Wohnnutzung entstehen kann, da dem Betrieb dadurch u. a. Abwehransprüche zustehen, wird ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt, dessen Nutzungen die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes einzuhalten haben.

Das eingeschränkte Gewerbegebiet dient somit als Abstufung zwischen südlich angrenzendem landwirtschaftlichen Betrieb und dem nördlich angrenzenden Allgemeinen Wohngebiet und führt eine verträgliche und dem Trennungsgrundsatz entsprechende Staffelung der Nutzungen herbei.

Demnach sollen nur Gewerbebetriebe zulässig sein, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören und damit auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet soll die Verträglichkeit der zukünftigen Gewerbenutzung hinsichtlich des nördlich angrenzenden Wohngebietes, sowie des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes gewährleistet werden. Hierdurch werden der Trennungsgrundsatz und auch die Bestandssituation angemessen berücksichtigt.

Lagerhäuser sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, welche die einschlägigen Lärmgrenzwerte eines Mischgebietes nicht überschreiten, sind denkbar.

Tankstellen, Anlagen für sportliche und kirchliche Zwecke, Vergnügungs- und Versammlungsstätten sollen nicht zulässig sein. Als Versammlungsstätten zählen Veranstaltungsräume mit mehr als 200 Besucher, wie zum Beispiel Festsäle und Tagungsräume. Aufgrund des zu erwartenden erhöhten Verkehrsaufkommens sollen diese Nutzungen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden.

Im Hinblick auf die raumordnerischen Zielvorgaben und das städtische Einzelhandelskonzept sind zentrenrelevante und großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Aufgrund der Rahmenbedingungen (angrenzender Landwirtschaftsbetrieb, Verkehrslärm) ist zum vorbeugenden Schutz jegliche Wohnnutzung unzulässig, hierunter fallen demnach auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke können ausnahmsweise zugelassen werden.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl sowie die maximale Höhe der baulichen Anlagen.

Die Grundflächenzahl, welche angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind wird mit  $GRZ = 0,6$  festgesetzt.

Die Grundfläche darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen und Zufahrten bis zu einer  $GRZ = 0,8$  überschritten werden. Somit wird ein für gewerbliche bzw. auch gemischt genutzte Flächen übliches Maß gewährleistet. Die zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung festgesetzten Flächen dürfen bei der GRZ-Berechnung mit angerechnet werden.

Um ein harmonisches Einfügen hinsichtlich der angrenzenden Bebauung sowie eine harmonische Ortsabrundung gewährleisten zu können, wird eine gestaffelte maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese Staffelung ist angelehnt an das derzeit bestehende Baurecht und seiner Grenze zwischen 2-geschossiger und 1-geschossiger Bauweise.

Da Gewerbebetriebe allerdings andere Anforderungen an eine Gebäudekubatur stellen wie Gartenbau- und Landwirtschaftsbetriebe wird auf die Festsetzung von Vollgeschossen verzichtet. Anstatt dessen werden maximale Gebäudehöhen festgesetzt.

Durch die Festsetzung eines Bezugspunktes mit einer fixen geodätischen Höhe ist die Höhenangabe somit genau bestimmt.

### **5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch die Festsetzung einer Baugrenze bestimmt. Im Osten ergibt sich der Verlauf der Baugrenze aufgrund der bereits vorhandenen nördlichen Bebauung des Wohngebietes und soll einen harmonischen und einheitlichen Abschluss des Ortsrandes gewährleisten.

Von der Speyerer Straße wird die Baugrenze mit einem Abstand von 4,00 m, in Anlehnung an den rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt, um einen angemessenen Abstand der Bebauung zur Speyerer Straße gewährleisten zu können.

Um zusätzlich eine gewisse Flexibilität zu gewährleisten, wird zudem eine ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Baugrenze Richtung Rabensteinstraße festgesetzt. Für die Ausnahme der Überschreitung darf eine gewisse Höhe nicht überschritten werden. Das bedeutet, dass bauliche Anlagen über 6,00 m von der Überschreitung ausgeschlossen sind und lediglich im Baufenster errichtet werden dürfen. Die Überschreitung wird somit durch eine Höhenbeschränkung deutlich begrenzt.

Trotz Überschreitung ist die GRZ von 0,8 zwingend einzuhalten, d. h. die Überschreitung ist auf jeden Fall an anderer Stelle auszugleichen.

### **5.1.4 Private Grünfläche**

Im Osten des Geltungsbereiches wird eine private Grünfläche festgesetzt, sodass sich die Bebauung nicht über den bestehenden Ortsrand hinaus erstreckt und die Planung somit zur harmonischen Ortsabrundung beiträgt. Durch diese Grünfläche soll zudem ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Flächen der Gewannen „Mittagsweisen“ bzw. „Obere

Bruchwiesen“ sowie der nördlich liegenden öffentlichen Grünfläche hergestellt werden. Eine Grünfläche ist eine Fläche frei von fester Bebauung, welche durch naturbelassene oder angelegte, mit Pflanzen bewachsene oder zumindest dem Aufenthalt im Freien dienende Flächen geprägt ist (vgl. Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt, 13. Aufl. 2016, BauGB § 9 Rn. 85). Die Festsetzung einer Grünfläche ermöglicht grundsätzlich nur die Anlage einer begrünten Fläche (vgl. EZBK/Söfker, 132. EL Februar 2019, BauGB § 9 Rn. 128). Die Errichtung einer Versickerungsmulde widerspricht nicht der Festsetzung.

#### **5.1.5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Um das nördlich angrenzende Wohngebiet bzw. die Rabensteinstraße nicht mit zusätzlichem Verkehrsaufkommen zu belasten wird festgesetzt, dass Grundstückszu- und abfahrten nur entlang der Speyerer Straße zulässig sind.

#### **5.1.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Aufgrund des Ziels der Abgrenzung und Eingrünung zu der Rabensteinstraße und somit zum Schutz des angrenzenden Wohngebietes, wurde entlang der Rabensteinstraße eine Fläche zum „Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstiger Bepflanzung“ überlagernd zur Festsetzung des Gewerbegebietes festgesetzt. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass eine angemessene Eingrünung des Gewerbegebietes realisiert wird. Aufgrund der Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze wird durch die Festsetzung einer zwingend herzustellen 2,50 m breiten blickdichten Eingrünung der Abgrenzung und dem Sichtschutz zur Wohnbebauung angemessen Rechnung getragen.

Um auch zu dem südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb eine angemessene Eingrünung zu gewährleisten, wurde in diesem Bereich auch eine Fläche zum Anpflanzen von Grünstrukturen festgesetzt, diese ist ebenfalls mit blickdichten Gehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Anpflanzung soll mit heimischen Gehölzen erfolgen, um den Erhalt der Vielfalt an heimischen Gehölzen zu fördern.

Für eine zusätzliche Eingrünung entlang der Speyerer Straße und zur Vermeidung von Schotterflächen wurde aus klimatologischen Gründen sowie zur Sicherung eines ansprechenden Ortsbildes die Eingrünung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Pflanzung von insgesamt 4 Laubbäumen festgesetzt.

### **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Abgesehen von bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden auch bauordnungsrechtliche Regelungen zu Werbeanlagen sowie zur Dachbegrünung getroffen.

Werbeanlagen können wesentlich das Bild der Stadt prägen. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung von Werbeanlagen wird gewährleistet, dass sich die Werbeanlagen harmonisch, homogen und ansprechend in das Gesamtbild der unmittelbaren Umgebung einfügen.

Aus siedlungsökologischen und klimatologischen Gründen wurde festgesetzt, dass Flachdächer sowie flach geneigte Dächer bis 10° Dachneigung extensiv zu begrünen sind, sofern die Dachflächen nicht durch technische Geräte oder Anlagen für Solarenergienutzung genutzt werden.

### **5.3 Hinweise**

#### **Wasserrechtliche Belange**

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone versickert oder verrieselt werden. Auch eine Sammlung und Verwertung als Brauchwasser ist denkbar. Eine Versickerung oder die Sammlung und Verwertung für Brauchwasserzwecke ist nur möglich, wenn weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung innerhalb des Plangebietes im Sinne des WHG ist hierbei zu favorisieren. Der Einleitung von Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal kann von städtischer Seite nicht zugestimmt werden, um der hydraulischen Überlastung in den städtischen Kanälen entgegenzuwirken. Das anfallende Schmutzwasser soll über die städtische Kanalisation der Kläranlage zugeführt werden.

Zudem ist vor dem Hintergrund immer häufiger auftretender Starkregenereignisse eine hydraulische Überlastung der städtischen Kanäle durch übermäßige Regenwassereinleitung zu vermeiden. Verschiedene Maßnahmen, wie beispielsweise eine gezielte oberflächige Wasserableitung durch ein vom Gebäude abgewandtes Grundstücksgefälle oder die Vermeidung von Flächenbefestigungen, wirken sich dabei nicht nur positiv auf den Wasserhaushalt aus, sondern tragen auch zu einer Überflutungssicherheit bei. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt im Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) die Abteilung Grundstücksentwässerung.

#### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Rheinniederung, welche durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützt ist. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Hieraus lässt sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlage ableiten.

#### **Kampfmittel**

Aufgrund der Bombardierung Ludwigshafens während des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

#### **Natürliches Radonpotenzial**

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m<sup>3</sup>) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen. Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m<sup>3</sup> können z. B. der Abschluss des Treppenhau-

ses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein. Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

### **DIN-Regelwerke**

Der Hinweis dient zur Klarstellung, dass die verwendeten Normen einsehbar sind.

### **Artenschutz**

Zur Einhaltung der Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten**

Die Pflanzliste bietet eine Auswahl heimischer Baum- und Straucharten, welche bei der Gestaltung der Eingrünung sowie der privaten Grünfläche vorzugsweise verwendet werden sollen.

### **Bodenschutz**

Die Auswertung des städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen ergab, dass ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“ von einer ungeordneten Ablagerung bzw. einer verfüllten Hohlform betroffen ist. Das Grundstück ist allerdings nicht von einer Altlastverdachtsfläche betroffen und nähere Informationen über die abgelagerten Stoffe liegen nicht vor. Dennoch begründen die vorliegenden Informationen keinen behördlichen Handlungsbedarf.

Da bereits heute Baurecht besteht und durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe in den Boden ausgelöst werden, die nicht auch heute schon möglich wären, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter. Angesichts dieser Voraussetzungen kann davon ausgegangen werden, dass eine potentielle Altlastenproblematik im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann.

### **Grundwasser**

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

Der Hinweis zur Grundwasserabsenkung /-haltung dient zur Klarstellung gesetzlicher Vorgaben.

### **Archäologische Funde**

Derzeit befindet sich in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie keine archäologische Fundstelle. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist, wird ein Hinweis zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind, aufgenommen.

### **Versorgungsleitungen**

Im Plangebiet befindet sich eine oberirdische Versorgungsleitung. Ein Hausanschluss befindet sich auf dem Wohnhaus Speyerer Straße 49, das zunächst erhalten bleibt, weshalb diese Leitung erhalten bleiben soll und bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden muss.

### **Gewässer**

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich der Saumgraben. Zur Sicherung der Erhaltung und Förderung der biologischen Wirksamkeit des Gewässers und seiner Ufer ist ein Freistreifen von mind. 10,00 m Breite von jeglicher Bebauung, jeglichen baulichen Anlagen, Zäunen, Mauern und sonstiger Nutzung mit Ausnahme der Gewässerpflege dauerhaft freizuhalten. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

## **6 UMWELTBERICHT**

Der Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält.

## **7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Verkehr**

Aufgrund der Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes kann es je nach geplanter Nutzung zeitweise zu einem Mehrverkehr kommen. Da zu diesem Gebiet lediglich eine Zufahrt über die Speyerer Straße zulässig ist, kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Kreuzungsbereich vermehrt in Anspruch genommen wird. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich allerdings um einen Angebotsbepauungsplan, bei welchem noch keine konkreten Vorhaben zu Grunde liegen. Die zulässigen vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten sind unweigerlich mit mehr Verkehr zu verknüpfen, allerdings zieht jede Nutzung auch unterschiedlich viele Verkehrsmengen an. Eine vorab Untersuchung des Kreuzungsbereiches im Rahmen des Bauleitplanverfahrens würde demnach nicht den späteren möglichen Rahmen abdecken und wäre nicht zielführend. Aus diesem Grund wird diese Thematik auf die nachfolgende Baugenehmigungsebene verlagert. Bei einem Bauantrag ist demnach nachzuweisen, dass das Vorhaben zu keinen erheblichen negativen Verkehrsauswirkungen kommt.

### **7.2 Umweltbelange**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung führt die Planung zu einer Flächeneinsparung in der Peripherie sowie im bislang un bebauten Außenbereich.

Die Grundstücke waren früher mit Gewächshäusern bebaut, von welchen heute lediglich noch eines vorhanden ist. Bereits nach heutigem Baurecht wäre eine Bebauung zulässig, weshalb keine Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht werden, welche nicht bereits auf der Grundlage des heutigen Baurechts zugelassen werden können. Der Bebauungsplan dient der Steuerung einer zukünftigen geordneten städtebaulichen Entwicklung.

## **8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich vollständig in privatem Besitz. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

### **8.2 Altlastenbeseitigung**

Sollten sich im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für Bauvorhaben im Plangebiet Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind vom Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotential anzustellen und ggf. geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

### **8.3 Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“ keine Kosten.

## **9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

Die Anregungen bzw. Bedenken, welche im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, sind der Anlage zur Begründung (siehe Kapitel 10.2) zu entnehmen.

### **9.1 Belange die für die Planung sprechen**

- Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird das Baurecht an heutige Bedürfnisse bzw. Gegebenheiten angepasst und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten geschaffen.
- Die Bebauungsplanänderung trägt zu einer Aufwertung des derzeit überwiegend ungenutzten und brachgefallenen Grundstückes bei.
- Es werden höhere Nutzungsmöglichkeiten für Interessenten geschaffen, wodurch die Chancen für eine Wiedernutzung der derzeitigen Brachfläche erhöht werden.
- Durch den Ausschluss potentiell störender Nutzungen werden die angrenzenden Nutzungen angemessen berücksichtigt, weshalb eine unangemessene Beeinträchtigung der Nachbarschaft ausgeschlossen wird.
- Der Standort zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit und direkte ÖPNV-Anbindung aus.
- Durch die Ausweisung eines eingeschränkten Gewerbegebietes können neue Arbeitsplätze generiert werden.
- Durch die Einschränkung der Einzelhandelsansiedlung im Plangebiet werden die Vorgaben des städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes umgesetzt. Die Planung trägt damit zur Stärkung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche bei. Einzelhandelsansiedlungen an städtebaulich nicht geeigneten Standorten bzw. mit möglichen negativen Auswirkungen werden vermieden und damit möglichen Beeinträchtigungen benachbarter Stadtteilzentren und der Innenstadt sowie Fehlentwicklungen aufgrund von Verdrängungseffekten und Umstrukturierungen im Gebiet selbst vorgebeugt.

- Es wird eine durchgehende Eingrünung der festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietsfläche entstehen.

## **9.2 Belange die gegen die Planung sprechen**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249b werden mehr Nutzungsmöglichkeiten geschaffen, wodurch es je nach Bauvorhaben gegebenenfalls zu einer höheren verkehrlichen Belastung der Speyerer Straße kommen kann.

Der Bebauungsplan schafft die Möglichkeit einer höheren Versiegelung eines Grundstücksteiles.

## **9.3 Abwägung der Belange**

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind bereits seit Jahren untergenutzt bzw. in den größten Bereichen ungenutzt. Eine Nutzung, welche den Festsetzungen des derzeit bestehenden Baurechts durch den Bebauungsplan Nr. 249 „Östlich der Speyerer Straße“ entspricht, konnte nicht gefunden werden, da die Nutzungsmöglichkeiten stark eingeschränkt und nicht mehr für heutige Verhältnisse passend und rentabel sind.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden deshalb diese Nutzungsmöglichkeiten erweitert, wodurch eine Wiederbelebung des Grundstückes durch neue Nutzungen geschaffen wird und die Ortseingangssituation deutlich aufwertet. Durch die angrenzenden Nutzungen sowie die Nähe zur Autobahn sind allerdings Restriktionen für neue Nutzungen vorgegeben, welche bei den Festsetzungen des Bebauungsplanes angemessen berücksichtigt wurden.

Durch die Bebauungsplanänderung werden zwar in geringfügigem Maß Entwicklungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken eingeschränkt, wie zum Beispiel durch die Veränderung der Baugrenze oder die Änderung der Bauweise, allerdings bleibt im Gegensatz zu dieser Einschränkung ein harmonischer und einheitlicher Ortsrand Richtung Osten erhalten und die Nutzungsmöglichkeiten werden erhöht. Die Einschränkungen und Nachteile werden demnach als vertretbar und für den Erhalt und die Entwicklung der beabsichtigten Gebietsstruktur, sowie die Umsetzung der Planungsziele als notwendig erachtet.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung ermöglicht, Nutzungskonflikte und Beeinträchtigungen durch Immissionen ausgeschlossen sowie Entwicklungsperspektiven für das Grundstück gesichert.

Insgesamt ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Die Belange, die für und gegen die Planung sprechen, sind miteinander und untereinander gerecht abgewogen worden. Nach eingehender Würdigung aller Argumente wird den Belangen, die für die Planung sprechen, der Vorrang eingeräumt.

Ludwigshafen am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

## 10 ANLAGEN

### 10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



**10.2 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren**

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

Im Zeitraum vom 02.01.2019 bis einschließlich 18.01.2019 hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Am 08.01.2019 fand ein Termin mit 4 interessierten Bürgerinnen und Bürgern bzw. Anwohnerinnen und Anwohnern statt, an welchem die Ziele erläutert wurden und ein allgemeiner inhaltlicher Austausch stattfand. Änderungswünsche wurden keine genannt und es wurden keine Anregungen vorgebracht, die zu einer Änderung der Planung geführt hätten.

**10.2.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 25.07.2019 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	<b>Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Keine Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme ohne Anregungen</b>	<b>Stellungnahme mit Anregungen</b>
1.	Amprion GmbH, Betrieb/Projektierung		X	
2.	Bauern- und Winzerverband Rheinland-Pfalz Süd e. V.	X		
3.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz			X
4.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		X	
5.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	X		
6.	CREOS Deutschland GmbH		X	
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest			X
8.	Ericsson Services GmbH		X	
9.	GASCADE Gastransport GmbH (früher WINGAS), Abt. GNL		X	
10.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie Außenstelle Speyer			X
11.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte -		X	
12.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.	X		
13.	Gesundheitsamt, Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis			X
14.	Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach			X
15.	Handwerkskammer der Pfalz	X		

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“

16.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz		X	
17.	Interessengemeinschaft Behinderter und ihrer Freunde Ludwigshafen e.V.	X		
18.	KNS Kommunale Netzgesellschaft Südwest mbH			
19.	Landesamt für Geologie und Bergbau			X
20.	Landesbetrieb Mobilität Autobahnamt Montabaur			X
21.	Landesbetrieb Mobilität Speyer		X	
22.	Landwirtschaftskammer Dienststelle Neustadt			X
23.	Naturschutzbund Rheinland-Pfalz	X		
24.	Open Grid Europe GmbH		X	
25.	PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH		X	
26.	Pfalzwerke Netz AG, NB Netzbau Externe Planungen/Kreuzungen	X		
27.	Polizeidirektion Ludwigshafen		X	
28.	POLLICHIA - Geschäftsstelle	X		
29.	Rhein-Haardt-Bahn GmbH	X		
30.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.			X
31.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Bereich Infrastruktur, Abteilung IS6			X
32.	Rheinpfalzbus GmbH	X		
33.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht-			X
34.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle WAB -			X
35.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Abteilung 4	X		
36.	Technische Werke AG			X
37.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG		X	
38.	Untere Naturschutzbehörde			X
39.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH		X	
40.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz		X	
41.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	X		
42.	Wintershall Holding GmbH		X	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“**

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 22.07.2019 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>BUND Landesverband Rheinland-Pfalz Süd e. V. - Kreisgruppe Ludwigshafen;</b> Stellungnahme vom 22.08.2019  anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs 1 BauGB:</p> <p><u>LFD. NR 34992 AZ BUND 1670-LU-54 Zum B-Plan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47-49“</u></p> <p>Das Gebiet rückt an die Grenze zum Maudacher Bruch. Deshalb spielt das Rand-Grün der Siedlung eine besondere Rolle. Gartenausgänge, die diese Begrünung durchschneiden sollten nicht genehmigt werden.</p> <p>Die Ausführungen zu Dach- und Flächenbegrünung sind letztendlich vom Käufer umzusetzen. Die Erfahrung aus der jüngsten Vergangenheit zeigt, dass sich die Besitzer nicht immer oder nur teilweise an die Vorschriften halten. Folien und Schottergärten halten immer mehr Einzug. Bekanntlich werden in Ludwigshafen derartige Regelungen nicht überprüft; die Ignorierung der umweltrelevanten Festsetzungen ist die Regel. Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können. Wir empfehlen in Anlehnung an das neue Vorgehen der GAG, den Einsatz von Nistplätzen in der Bauvorschrift einzufordern und zu kontrollieren.</p>	<p>Im Bebauungsplan wurde eine Randeingrünung (Herstellung einer blickdichten Begrünung), auch zum Maudacher Bruch hin, festgesetzt. Des Weiteren wurde der östliche Bereich des Geltungsbereiches als Grünfläche festgesetzt, sodass in diesem Bereich keine baulichen Anlagen zulässig sind.</p> <p>Die Kontrolle und Ahndung von Verstößen gegen umweltrelevante Festsetzungen ist kein Belang der Bauleitplanung und kann somit nicht im laufenden Bauleitplanverfahren berücksichtigt werden. Eine Überprüfung erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.</p> <p>Der Forderung des Einsatzes von Nistplätzen wird nicht gefolgt. Für das Plangebiet besteht durch den Bebauungsplan Nr. 249 „Östlich der Speyerer Straße“ bereits Baurecht, weshalb eine Bebauung schon heute zulässig ist. Die Festsetzung von Artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist ein Eingriff in das Eigentumsrecht zu deren Begründung eine Artenschutzrechtliche Untersuchung erforderlich wäre. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechtes und der Durchführung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB ist eine solche Untersuchung nicht Bestandteil des Verfahrens.</p> <p>Die Belange des Artenschutzes sind im Rahmen der nachgelagerten Genehmigungsebene dennoch zu berücksichtigen, weshalb ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz bereits Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, Stellungnahme vom 12.08.2019</b></p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Gegen den Bebauungsplan haben wir <u>keine</u> Einwände. Wir bitten jedoch nachfolgende <u>Hinweise</u> zu beachten: Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage können Sie dem beiliegenden Lageplan entnehmen. Die Hausanschlüsse sind bei Baumaßnahmen zu sichern bzw. es ist der Rückbau der Anschlüsse zu beauftragen. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013 zu beachten.</p>	<p>Die Anregungen zu den vorhandenen Telekommunikationsanlagen sowie zu den Vorschriften werden zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind für das Bebauungsplanverfahren nicht von Relevanz, sondern betreffen mögliche nachfolgende Baumaßnahmen. Bei den genannten Vorschriften handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften welche im Rahmen eines Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen sind, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist.</p>
3.	<p><b>GDKE RLP, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer, Stellungnahme vom 29.07.2019</b></p> <p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</li> <li>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</li> <li>3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere</li> </ol>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich bedarf eine Bauleitplanung keiner Zustimmung der Direktion Landesarchäologie, da die vorgebrachten Belange im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt werden müssen.</p> <p>Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.</p> <p>Da allerdings nicht alle Denkmale bekannt sind, wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen, um auf die Belange der Direktion Landesarchäologie aufmerksam zu machen.</p> <p>Eine verbindliche Festsetzung hinsichtlich der archäologischen Belange ist nicht erforderlich, da es sich bei den nebenstehend genannten Punkten bereits um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften handelt, welche im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen sind.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Anregungsträgerin wurde im weiteren Verlauf dieses Verfahrens über die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert.</p> <p>Die Direktion Landesdenkmalpflege wurde am Verfahren nicht beteiligt, da keine Baudenkmäler im Geltungsbereich und dessen Umgebung vorhanden sind. Die Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte wurden im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB angemessen beteiligt. Es wurden keine Bedenken vorgebracht.</p>
4.	<p><b>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis (Gesundheit, Verbraucherschutz), Stellungnahme vom 01.08.2019</b></p> <p>vielen Dank für die Übermittlung der o.g. Unterlagen, Pläne und Begründungen.</p> <p>Die textliche Festsetzung sowie die Begründung zum o.g. Bebauungsplan wurden unter dem Gesichtspunkt der möglichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit erneut von uns geprüft.</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben besteht aus unserer Sicht <b>keine</b> Bedenken.</p> <p>Hier folgende Anmerkung:</p> <p><u>Punkt 4 Natürliches Radonpotenzial:</u>          Auf Grund des natürlichen vorkommenden Radonpotenzials in diesem Gebiet sind aus unserer Sicht orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchzuführen.          Wir sind von den Ergebnissen in Kenntnis zu setzen.</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis zum natürlichen Radonpotenzial ist bereits Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.</p> <p>Dennoch obliegt die Durchführung von Radonmessungen grundsätzlich der Verantwortung der Bauherren und kann nicht im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Die Anregung wird demnach bereits angemessen berücksichtigt, weitere Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich nicht.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p><b>Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach,</b> Stellungnahme vom 28.08.2019</p> <p>aus Sicht der Gewässerunterhaltung bestehen keine Bedenken gegen o.g. Verfahren. An den Saumgraben angrenzend sollte allerdings ein 5 m breiter Gewässerentwicklungskorridor festgesetzt werden.</p>	<p>Durch die Festsetzung der privaten Grünfläche ist auch ein ausreichend großer Abstand zum Saumgraben gegeben in dem keine Bebauung stattfinden darf. Die Festsetzung eines 5 m Gewässerentwicklungskorridores begründet keinen Rechtsanspruch an dem Privatgrundstück und ist daher entbehrlich.</p>
6.	<p><b>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz,</b> Stellungnahme vom 22.08.2019</p> <p>aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p> <p><b>Bergbau / Altbergbau:</b></p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 249b "Östlich der Speyerer Straße Nr. 47 - 49" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p><b>Boden und Baugrund</b></p> <p>– <b>allgemein:</b></p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN. 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p>	<p><b>Bergbau / Altbergbau:</b> Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Boden und Baugrund – allgemein:</b> Die einschlägigen Regelwerke sind bei der Bauausführung zu beachten. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, da es sich um allgemein gültige Vorschriften handelt. Dennoch wird ein Hinweis „Bodenschutz“ um die nebenstehenden Regelwerke ergänzt.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>- mineralische Rohstoffe:</b></p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p><b>- Radonprognose:</b></p> <p>Die in den Textlichen Festsetzungen unter C.4 getroffenen Aussagen zum Radonpotenzial und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.</p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir Ihnen nun allgemeine Hinweise zu Radonmessungen aus unserem Erfahrungsbereich mitteilen:</p> <p>Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.</p> <p>Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;</li> <li>- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;</li> </ul>	<p><b>- mineralische Rohstoffe:</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>- Radonprognose:</b></p> <p>Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognosekarte ein erhöhtes Radonpotenzial (40 – 100 kBq/m<sup>3</sup>) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher ist bereits ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ Bestandteil der Planunterlagen. Dennoch obliegt die Durchführung von Radonmessungen grundsätzlich der Verantwortung der Bauherren und kann nicht im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden.</p> <p>Da es sich zudem um einen Angebotsbebauungsplan handelt wurden bisher auch keine Radonmessungen durchgeführt. Sollten im Rahmen von späteren Bauplanungen entsprechende Messungen vorgenommen werden, liegt es ebenso in der Verantwortung bzw. dem Interesse des Bauherren die Ergebnisse für die Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz zur Verfügung zu stellen.</p> <p>Die Anregung wird deshalb bereits angemessen berücksichtigt. Weitere Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;</li> <li>- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;</li> <li>- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);</li> <li>- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.</li> </ul> <p>Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.</p> <p>Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.</p> <p>Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).</p>	
7.	<p><b>Landesbetrieb Mobilität Autobahnamt Montabaur,</b> Stellungnahme vom 16.08.2019</p> <p>gegen den o.g. Bebauungsplan bestehen unsererseits unter folgenden Voraussetzungen keine Bedenken:</p> <p>1. Eintragung der 100 m Baubeschränkungszone nach § 9 FStrG in den Bebauungsplan.</p>	<p>Die Baubeschränkungszone von 100 m tangiert den Geltungsbereich lediglich im Bereich der festgesetzten Grünfläche und reicht somit nicht in die überbaubare Grundstücksfläche. Innerhalb der Grünfläche sind keine baulichen Anlagen und</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Diese Abstandsfläche ist, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, parallel zur Hauptfahrbahn der BAB nach örtlichem Aufmaß festzulegen. Zu der befestigten Fahrbahn rechnen auch Standspuren.</p> <p>3. Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen keine beleuchteten oder angestrahlten Werbeanlagen aufgestellt oder angebracht werden, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von den Verkehrsteilnehmern auf der BAB eingesehen werden können. Sonstige Werbeanlagen, die auf die Verkehrsteilnehmer der BAB ausgerichtet sind bzw. von diesen eingesehen werden können, bedürfen der Zustimmung des Autobahnamtes.</p> <p>4. Innerhalb der Baubeschränkungszone dürfen an Fassaden und Außenwände keine Verkleidungen aus glänzendem Material angebracht werden. Glasfronten und Anstriche der Außenwände mit grellen und leuchtende Farben sind unzulässig.</p> <p>5. Den autobahneigenen Flächen und Entwässerungsanlagen darf kein Oberflächenwasser oder Abwasser zugeleitet werden.</p>	<p>somit auch keine Werbeanlagen zulässig, weshalb eine Eintragung in den Bebauungsplan nicht erforderlich wird.</p> <p>Autobahneigene Flächen und Entwässerungsanlagen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Hinsichtlich der was-serrechtlichen Belange ist auch bereits ein Hinweis Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen. Dieser beinhaltet, dass nach Möglichkeit anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern oder zu verwerten ist. Eine Entwässerungsplanung ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens darzulegen. Somit wird diesem Belang ausreichend Rechnung getragen.</p>
8.	<p><b>Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz,</b> Stellungnahme vom 26.08.2019</p> <p>bezüglich der o.a. Bauleitplanung sind von hier aus zum gegebenen Verfahrensstand keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen, gleichwohl sehen wir in Bezug auf die unmittelbar westlich des Plangebiets benachbart gelegene landwirtschaftliche Haupterwerbsbetriebsstätte noch folgende Änderungs- bzw. Anpassungsbedarfe:</p> <p>1. Gemäß den textlichen Festsetzungen (Ziffer 2.3) der Plankarte können im GEe2 bauliche Anlagen bis zu einer Höhe von maximal 6 m errichtet werden, wobei lt. Ziffer 2.4 Bezugspunkt das geodätisch fixe Niveau des Kanaldeckels „Speyerer Straße“ sein soll. Da das Gelände nach Südosten abfällt, muss davon ausgegangen werden, dass zunächst auf dieses Niveau hin aufgefüllt und dann darauf Gebäude bis zu 6 m Höhe errichtet werden (können). Es kann hernach nicht ausgeschlossen werden, dass es in Folge dessen zu Verschattungen der auf dem benachbarten Stallgebäude installierten</p>	<p><b>Zu 1.</b> Hinsichtlich der installierten Photovoltaikanlage auf dem benachbarten Stallgebäude wird angemerkt, dass derzeit für die Grundstücke im Geltungsbereich bereits Baurecht besteht und demnach eine Bebauung bereits möglich wäre. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 249 „Östlich der Speyerer Straße“ wäre sogar eine grenzständige Bebauung entlang des Stallgebäudes zulässig, da eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist. Des Weiteren sind keine maximalen Höhen, sondern lediglich Vollgeschosse festgesetzt sowie der Bezugspunkt „Hinterkante Gehweg der Erschließungsstraße“. Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die geschlos-</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Photovoltaikanlage kommt. Um dies prinzipiell zu vermeiden, halten wir zunächst einen entsprechenden Verweis auf das Vorhandensein der o.a. Einrichtungen in den textlichen Festsetzungen für erforderlich. Ferner ist dort vor Errichtung jedweder Art und jedweden Maßes baulicher Anlagen ein entsprechend fachgutachterlicher Nachweis zu erbringen, dass Beeinträchtigungen durch Verschattungen der benachbart installierten Photovoltaikanlage nachhaltig auch für evtl. Rechtsnachfolger und dies auch spätere Erweiterungs-, Um- oder Neubaumaßnahmen ausgeschlossen sind.</p> <p>2. Für erklärungsbedürftig halten wir die Festsetzung eines zum o.a. Landwirtschaftsbetrieb hin lediglich auf 2 m reduzierten Grenzabstandes der überbaubaren Flächen von GEE*, GEE1 und GEE2, während auf der gegenüberliegenden Seite zur <i>Rabensteinstraße</i> hin ein 4,5 m breiter Grenzabstand gelten soll. Es wird auch unter Bezugnahme zum zuvor genannten Aspekt angeregt zu prüfen, ob die Verteilung nicht auf 3 m (Westgrenze) und 3,5 m (Ostgrenze) erfolgen kann.</p>	<p>sene Bauweise aufgehoben wird und auch die überbaubare Grundstücksfläche anhand der gesetzlich vorgeschriebenen Mindest-Abstandsflächen festgesetzt wurde wird die derzeitige Situation durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verschlechtert, sondern eher verbessert.</p> <p>Bei Errichtung der Photovoltaikanlagen war die Möglichkeit hinsichtlich der geschlossenen Bauweise und Bebauung entlang der Grenze bereits bekannt, da der Bebauungsplan seit 1981 rechtskräftig war.</p> <p><b>Zu 2:</b></p> <p>Der Grenzabstand hin zu den Grundstücken des Landwirtschaftsbetriebes hält den gesetzlichen Mindestabstand von 3 m ein. Innerhalb dieses Grenzabstandes wurde lediglich eine 2 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstiger Bepflanzung als blickdichte Begrünung mit einheimischen Gehölzen festgesetzt. Daran anschließend knüpft eine 1 m breite Fläche, welche noch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche liegt und den Grenzabstand von 3 m vervollständigt.</p> <p>Der Abstand zur Rabensteinstraße ergibt sich durch das bestehende Baurecht und wurde zum Schutz der angrenzenden Wohnnutzung in das aktuelle Bauleitplanverfahren übernommen.</p> <p>Aufgrund des erhöhten Schutzanspruches der angrenzenden Wohnbebauung sowie der festgesetzten privaten Grünfläche im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 249 als Puffer hin zum Wohngebiet, wird einer Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche nicht gefolgt.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. Im Kapitel 1.1 und 1.2 der textlichen Festsetzungen werden Verwendungsausschlüsse von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben verfügt, wobei hinsichtlich des Immissionsschutzes offenbar nur auf das Konfliktpotenzial „Lärm“ abgestellt wird. Da es jedoch auch Gewerbebetriebe mit Geruchsemissionen geben kann (z.B. Autolackiererei, Färberei etc.), halten wir es für erforderlich, dass für und vor Errichtung solcher Betriebe ein entsprechender immissionsschutzrechtlicher Unbedenklichkeitsnachweis in Bezug auf das Konfliktpotenzial „Geruch“ festgesetzt wird.</p> <p>4. In Kapitel C - Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen (wasserrechtliche Belange, Seite 4f.) halten wir einen Hinweis auch dahingehend für erforderlich, dass die Behandlung (Sammlung, Versickerung, Weiterleitung) von vorhabenbedingt anfallendem Niederschlagswasser schadlos gegenüber benachbarten Grundstücken zu konzipieren / durchzuführen ist.</p> <p>5. In Kapitel C - Ziffer 7 der textlichen Festsetzungen (Pflanzliste, Seite 7f.) vermischen wir schließlich einen Hinweis auf die Beachtung und Einhaltung der nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände für Anpflanzungen und Einfriedungen. Ferner halten wir es für erforderlich, dass in Höhe der westlich grenznahe errichteten Gebäude keine Bäume und nur die in der Pflanzliste mit (F) gekennzeichneten, flachwurzelnden Gehölze verwendet werden können.</p>	<p><b>Zu 3:</b> Bei der Nutzungsfestsetzung wurde auch festgesetzt, dass zulässige Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Dies bezieht sich auf jegliche Störpotenziale, wozu demnach auch der Geruch zählt. Eine separate Festsetzung ist demnach nicht erforderlich. Die Unbedenklichkeit muss im Rahmen eines möglichen nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.</p> <p><b>Zu 4:</b> Der Hinweis wird um die nachbarrechtlichen Belange ergänzt.</p> <p><b>Zu 5:</b> Bei dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz handelt es sich um allgemein gültige Vorschriften, welche im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden müssen. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan ist demnach nicht erforderlich.</p>
9.	<p><b>Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H,</b> Stellungnahme vom 26.07.2019</p> <p>zum o. g. Plan nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In der Nähe des Plangebietes verlaufen unsere Mineralöl-Produktenfernleitung mit Fernwirkkabel und Leitungszubehör sowie ein Lichtwellenleiterbündel. Diese Leitungen werden in einem 10 m breiten, dinglich gesicherten Schutzstreifen betrieben. Unsere Leitungsrechte, die Sie dem beiliegenden Merkblatt 3250 entnehmen können, dürfen durch die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht geschmälert werden. Hier ist besonders auf unsere Schutzanweisung hinzuweisen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die in der Stellungnahme genannten Leitungen sowie auch deren 10 m breiten, dinglich gesicherten Schutzstreifen nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 – 49“ liegen und diesen auch nicht tangieren. Eine Aufnahme in die Bebauungsplanunterlagen ist demnach</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Aus Gründen der Sicherheit bitten wir Sie, die exakte Leitungstrasse mit RMR-Hinweis aus dem beiliegenden o. g. Plan zu übernehmen und mit Schutzstreifenbreite im Bebauungsplan darzustellen. <u>Des Weiteren ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes in der Legende der Hinweis auf die vorhandene RMR-Pipeline mit 10 m breitem Schutzstreifen, in dem es untersagt ist, Bäume und tiefwurzeln Sträucher zu pflanzen, mit aufzunehmen.</u></p> <p>Sollten Sie Pläne oder Plots in einem anderen Maßstab oder Koordinaten benötigen, so bitten wir um kurze Rücksprache.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung.</p>	<p>nicht erforderlich, da die Belange der Anregungsträgerin nicht berührt werden.</p> <p>Für die südlich angrenzenden Grundstücke gilt weiterhin der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 249 „Östlich der Speyerer Straße“, welcher den nebenstehenden Belang berücksichtigt.</p> <p>Die Anregungsträgerin wurde im weiteren Verlauf dieses Verfahrens über die Durchführung der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB informiert.</p>
10.	<p><b>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Bereich Infrastruktur, Abteilung IS6, Stellungnahme vom 22.08.2019</b> bezüglich Ihrer E-Mail vom 25.07.2019 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) hat grundsätzlich keine Einwände gegen das o. g. Bauleitplanverfahren.</p> <p>Allerdings darf der Betrieb unserer, in diesem Bereich, verkehrenden Buslinien nicht beeinträchtigt werden (z. B. durch eine Baustellenausfahrt).</p> <p>Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Um den Betrieb der verkehrenden Buslinien nicht zu beeinträchtigen, wurde ein Einfahrtsbereich entlang der Speyerer Straße festgesetzt, welcher auch die vorhandene Bushaltestelle berücksichtigt.</p>
11.	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion – Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 15.08.2019</b> aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:</p> <p>1. Einwendungen:</p> <p>Nach den textlichen Festsetzungen des Plangebiets - Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47-49“ - sind Gewerbebetriebe, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören und die Lärmemissionswerte eines Mischgebietes einhalten zulässig. Für die immissi-</p>	<p>Gemäß § 50 BImSchG sind Bauflächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Um diesem Trennungsgebot zu entsprechen wurde ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Ein eingeschränktes Gewerbegebiet kann hinsichtlich der Immissionen einem Mischgebiet gleichgesetzt werden, weshalb auch lediglich Nutzungen zugelassen werden, welche</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>onsschutzrechtliche Beurteilung sind diese Forderungen zu konkretisieren. Die nachbarschaftliche Nutzung im nördlichen Teil des Plangebiets ist laut Bebauungsplan Nr. 249 als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. <u>Die Immissionsrichtwerte für das Wohngebiet sind einzuhalten.</u></p> <p>2. Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG</p> <p>3. Möglichkeiten der Überwindung: Die Vereinbarkeit der Ansiedlung von Gewerbebetrieben in der Nachbarschaft zu den vorhanden Wohngebiets ist mittels eines Lärmgutachtens zu beurteilen.</p> <p>4. Hinweise: Mess – und Beurteilungsgrundlage ist die Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm 98)</p>	<p>die Immissionsrichtwerte eines Mischgebietes einhalten. Grundsätzlich ist das Nebeneinander von Wohngebiet und Mischgebiet oder auch eingeschränktem Gewerbegebiet zulässig. Die Immissionsrichtwerte für das angrenzende Wohngebiet werden demnach eingehalten und angemessen in der Planung berücksichtigt.</p> <p>Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, welcher verschiedene Nutzungen ermöglicht wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kein Lärmgutachten erstellt.</p> <p>Im Rahmen eines Bauantrages müssen spätere Bauherren einen entsprechenden Nachweis erbringen, dass die geforderten Grenzwerte eingehalten werden.</p> <p>Dem Belang wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Nutzungen, welche die Lärmimmissionswerte eines Mischgebietes einhalten, ausreichend Rechnung getragen.</p>
12.	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz;</b> Stellungnahme vom 23.08.2019 zu dem o.g. Bebauungsplan der Innenentwicklung soll die Entwicklung des Gebietes für Wohnumfeld verträgliche Gewerbenutzungen ermöglicht werden.</p> <p>Hierzu nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Ver- und Entsorgung</b></p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall), ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Entsorgung ist durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicherzustellen.</p> <p>Den Unterlagen zu entnehmen ist die vorhandene Bebauung entlang der Speyerer Straße an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen. Für eine weitere Bebauung ist vorgesehen den Anschluss vorhabenbezogen zu prüfen.</p>	<p><b>1. Ver- und Entsorgung</b></p> <p>Bei allen Baumaßnahmen ist zu prüfen und nachzuweisen, dass ein Anschluss an das Ver- und Entsorgungsnetz sichergestellt werden kann. Dies ist im Rahmen eines möglichen nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und darzulegen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>2. Niederschlagswasserbewirtschaftung</b></p> <p>Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, das auf den Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.</p> <p>Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.</p> <p><b>Es gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung, <u>vor</u> Rückhalt, <u>vor</u> Ableitung.</b></p> <p><b>Es ist eine Entwässerungsplanung <u>unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange</u> aufzustellen und diese frühzeitig mit mir abzustimmen (ggf. wasserrechtliche(s) Erlaubnisverfahren).</b></p> <p>Niederschlagswasser aus besonderer Flächennutzung (Gewerbebetriebe, Tankstellen o.ä.) mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.</p> <p><b>3. Bodenschutz</b></p> <p>Das Planungsgebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Oggersheim und umfasst eine Fläche von ca. 11.224 m<sup>2</sup>. Laut Begründung befand sich innerhalb des Planungsgebiets neben Wohngebäuden ein Gärtnereibetrieb. Innerhalb des Planungsgebiets ist eine gewerbliche Nutzung vorgesehen, die Grünfläche wie im Plan dargestellt, soll erhalten bleiben.</p> <p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Für den angegebenen Bereich sind uns keine Verdachtsflächen bekannt.</p> <p>Innerhalb des Planungsgebiets sind im Bodenschutzkataster keine umweltrelevanten Nutzungen erfasst.</p>	<p><b>2. Niederschlagswasserbewirtschaftung</b></p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass ein entsprechender Hinweis bereits Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist.</p> <p><b>3. Bodenschutz</b></p> <p>Im Plangeltungsbereich sind keine Verdachtsflächen bekannt und im Bodenschutzkataster auch keine umweltrelevanten Nutzungen erfasst.</p> <p>Gemäß städtischem Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen ist der Geltungsbereich teilweise von einer ungeordneten Ablagerung bzw. einer verfüllten Hohlform betroffen. Allerdings begründen diese Informationen gemäß Unterer Bodenschutzbehörde keinen weiteren Handlungsbedarf.</p> <p>Da bereits heute Baurecht besteht und durch den Bebauungsplan keine neuen Eingriffe in den Boden ausgelöst werden, die nicht auch heute schon möglich wären, ergeben sich keine</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zu dem unter Punkt 3.1 (Seite 7) der Begründung beschriebenen ehem. Gärtnereigelände, innerhalb des Planungsgebiets liegen uns keine Informationen vor. Da es sich hierbei um eine umweltrelevante Nutzung handelt, wird diese im Bodenschutzkataster nacherfasst. Hierzu wird ein Lageplan benötigt.</p> <p>Von Seiten des Bodenschutzes wird darauf hingewiesen, dass Gärtnereien als eingeschränkt altlastenrelevant gelten. Zur Klärung der Umweltrelevanz im Einzelfall ist unabhängig vom rechtlichen Hintergrund und vom konkreten Anlass der Untersuchungsmaßnahmen ein methodisches und schrittweises Vorgehen ratsam, folglich eine historische Erkundung und bei Hinweisen auf umweltrelevante Nutzungen eine orientierende Untersuchung. In Bezug auf die Anforderungen an die Klärung der Altlastenrelevanz wird empfohlen, die folgenden Vollzugshilfen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg: Branchenkatalog - Gärtnereien</li> <li>- Sächsisches Landesamt für Umwelt, Landwirtschaft und Geologie: Branchenbezogene Merkblätter zur Altlastenbehandlung – 20. Gärtnereien</li> </ul> <p>Aufgrund der umweltrelevanten Nutzung kann seitens des Bodenschutzes nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Untergrund schädliche Bodenverunreinigungen zu Tage treten. Daher empfiehlt es sich folgende Punkte im baurechtlichen Verfahren zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>o Überwachung und Dokumentation durch einen Sachverständigen: Tiefbauarbeiten und sonstige Eingriffe in den Untergrund sind einschließlich der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen überwachen zu lassen.</li> <li>o Auftreten von gefahrverdächtigen Umständen oder konkreten Gefahren: Treten bei den Arbeiten gefahrverdächtige Umstände auf (z.B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser) ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde hierüber in Kenntnis zu setzen und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen.</li> </ul> <p>Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren.</p>	<p>negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter. Angesichts dieser Voraussetzungen kann davon ausgegangen werden, dass eine potentielle Altlastenproblematik im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann.</p> <p>Dennoch sind die Belange des Bodenschutzes im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen, sodass ein Hinweis zum Bodenschutz in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen wurde.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>o Arbeits- und Umweltschutz: Die Maßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umweltschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.</p> <p><b>Ferner ist von Seiten des Bodenschutzes anzumerken, dass eine Versickerung auf altlastverdächtigen Flächen nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist.</b></p> <p><b>4. Stellplätze</b></p> <p>Stellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen, um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten. Die bodenschutzrechtlichen Belange sind hier zu beachten.</p> <p><b>5. Rheinniederung</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich z. Teil in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.</p> <p>Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hier hinzuwirken.</p> <p>Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; <a href="http://www.wasser.rlp.de">www.wasser.rlp.de</a> &gt;Hochwasser)</li> <li>• Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (August 2016) Hrsg: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat; <a href="http://www.fib-bund.de">www.fib-bund.de</a></li> </ul>	<p>Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens ist für jedes Bauvorhaben ein entsprechendes Entwässerungskonzept darzulegen.</p> <p><b>4. Stellplätze</b> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Festsetzung wurde in den Bebauungsplanunterlagen ergänzt.</p> <p><b>5. Rheinniederung</b> Ein Hinweis zum Hochwasserschutz ist bereits Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>6. Auffüllungen</b></p> <p>In Bezug auf <u>mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen</u> ist folgendes zu beachten:</p> <p>Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.</p> <p>Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter <a href="http://www.mueef.rlp.de">www.mueef.rlp.de</a>) hingewiesen.</p> <p><b>7. Grundwasser</b></p> <p>In dem Gebiet des Bebauungsplanes ist bereichsweise mit hohen Grundwasserständen zu rechnen (da das Gelände zum Saumgraben abfallend ist). Infolge der bereichsweise hohen Grundwasserstände empfehlen wir die Keller (falls vorgesehen) <u>wasserdicht</u> auszubilden (oder auf eine Unterkellerung zu verzichten); eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.</p> <p><b>8. Temporäre Grundwasserabsenkungen</b></p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p> <p><b>9. Abbruchmaterialien</b></p> <p>Anfallendes Abbruchmaterial ist auf eine zugelassene Bauschuttdeponie oder Bauschuttrecyclinganlage zu verbringen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten.</p> <p>Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.</p>	<p><b>6. Auffüllungen</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften welche im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist demnach nicht erforderlich.</p> <p><b>7. Grundwasser /</b></p> <p><b>8. Temporäre Grundwasserabsenkungen</b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis zu erhöhten Grundwasserständen sowie der temporären Grundwasserabsenkung wurde unter Teil C Nr. 9 Grundwasser ergänzt.</p> <p><b>9. Abbruchmaterialien</b></p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften welche im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist demnach nicht erforderlich.</p>



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
13.	<p><b>Technische Werke Ludwigshafen</b>, Stellungnahme vom 06.08.2019 unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Informationstechnik TAA Göa 2715 Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße Nr. 47 - 49 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung <u>kein Handlungsbedarf</u>.</p> <p>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p>	<p>Das Plangebiet ist grundsätzlich bereits ausreichend über das vorhandene Netz mit Strom, Gas und Wasser versorgt. Die aus den Leitungsplänen ersichtliche, das Grundstück überspannende Freileitung ist Bestandteil des vorhandenen Stromnetzes, dient zur Stromversorgung des Grundstückes und muss erhalten bleiben. Der Hausanschluss befindet sich auf dem Wohnhaus Speyerer Straße 49, welches erhalten bleibt. Das vorhandene Netz ist für Standradanschlüsse ausreichend. Ein entsprechender Hinweis zu Versorgungsleitungen wird deshalb in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Anregung zur Berücksichtigung der Richtlinien und Vorschriften etc. wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften welche zu berücksichtigen sind, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist und erst im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen sind.</p>
14.	<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b>, Stellungnahme vom 22.08.2019</p> <p>Durch die Planung wird der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 249 auf einer Teilfläche überplant. Die Fläche ist zu einem geringen Teil mit Gebäuden bestanden. Der größte Teil ist mit Wiese und einzelnen Gehölzbeständen bewachsen.</p> <p>Aufgrund der Vegetation ist das Vorkommen artgeschützter Tierarten nicht auszuschließen, insbesondere Reptilien. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände (§ 44 BNatSchG) ist eine Artenschutzkartierung der Fläche und ggfs. Maßnahmen erforderlich.</p>	<p>Für den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 – 49“ besteht bereits Baurecht, da das Gebiet von dem Bebauungsplan Nr. 249 „Östlich der Speyerer Straße“ überlagert wird und es sich somit um eine Bebauungsplanänderung handelt. Demnach wird der Bebauungsplan auch nach § 13a als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt, in welchem die Erstellung einer Umweltprüfung und somit eine Artenschutzkartierung nicht erforderlich ist. In einem</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die landschaftsplanerischen Ziele des Bebauungsplanes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• die festgesetzte private Grünfläche zur Rabensteinstrasse weiterhin als Grünfläche mit Bepflanzung festzusetzen</li> <li>• den östlichen Bereich des Flurstücks 1135/1 als Freifläche festzusetzen werden ausdrücklich begrüßt.</li> </ul> <p>Im Bebauungsplan 249 ist eine anzupflanzende Baumreihe entlang der Speyerer Strasse festgesetzt. Diese Festsetzung soll in den B-Plan 249b übernommen werden. Der Abstand der festgesetzten Baugrenze zur Speyerer Strasse soll so erhöht werden, dass das Anpflanzen großkroniger Bäume möglich ist.</p> <p>Die Vorgartenzone zur Speyerer Straße soll, soweit sie nicht für Zufahrten / Zugänge benötigt wird, als dauerhaft zu begrünen festgesetzt werden. Insbesondere sollen Steinwüsten und Schottergärten ausgeschlossen werden, aus klimatologischen Gründen und für ein ansehnliches Ortsbild.</p> <p>Die Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenze in Richtung Rabensteinstrasse um zwei Meter soll zurückgenommen werden. Der dortige Grünstreifen bis zum Gebäude ist mit 4,5 m schon schmal. Blickdichte Hecken benötigen eine mehrreihige, versetzte Pflanzung und können nicht preß an die Gehsteigkante oder die Gebäudewand gepflanzt werden. Möglicherweise werden noch Flächen für Ableitung von Niederschlagswasser (Rasenmulden) benötigt, für diese ist ebenfalls Fläche vorzusehen.</p>	<p>solchen Verfahren ist eine Ausgleichspflicht von Eingriffen nicht erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind dennoch bei jeder Planung im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen. Hierbei handelt es sich um eine allgemein gültige Vorschrift, welche im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind. Dennoch ist ein entsprechender Hinweis zum Artenschutz bereits Bestandteil des Planes.</p> <p>Hinsichtlich der anzupflanzenden Baumreihe entlang der Speyerer Straße wird festgestellt, dass sich die Bäume nicht auf der privaten Grundstücksfläche befinden, sondern innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzt sind. Die Baumpflanzung wurde nie umgesetzt. Aktuell befindet sich dort ein kombinierter Geh- und Radweg. Für eine zusätzliche Eingrünung wird dennoch festgesetzt, dass entlang der Speyerer Straße 4 Bäume zu pflanzen sind. Die festgesetzte Baugrenze wurde anhand der Baugrenze aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 249 fortgeführt und übernommen.</p> <p>Eine klassische Vorgartenzone gibt es nicht. Um eine entsprechende Eingrünung entlang der Speyerer Straße zu gewährleisten wird eine dauerhafte Begrünung in den Bereichen, welche nicht für Zufahrten in Anspruch genommen werden, textlich festgesetzt. Demnach wird dem vorgebrachten Belang ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Eine Entwässerung in die Randeingrünung ist nicht vorgesehen, da hierfür ausreichend private Grünfläche am Ostrand des Gebietes zur Verfügung steht. Die getroffene Festsetzung stellt darüber hinaus eine Ausnahmeregelung dar, um ein ge-</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Festsetzung von Dachbegrünung zur Verminderung der Aufheizung der Fläche (Klima) wird angeregt, auch im Hinblick auf die erfolgte Veränderung der festgesetzten GRZ von bisher 0,4 auf jetzt 0,6 mit Überschreitungsmöglichkeit bis 0,8 und das benachbarte Wohngebiet.</p>	<p>wisses Maß an Flexibilität zu gewährleisten. Vorausgesetzt wird allerdings, dass eine blickdichte Begrünung hergestellt wird. Dies ist ein wichtiges Ziel zur optischen Abschirmung des Plangebiets von der angrenzenden Wohnbebauung und ist bei entsprechender Ausführung bei einer Breite von 2,50m machbar. Die Definition als Ausnahme regelt zugleich, dass eine Bebauung nicht vollumfänglich von dem Einrücken um bis zu zwei Metern Gebrauch machen kann.</p> <p>Weitere Voraussetzung für die Ausnahme ist zudem, dass die Bauhöhe 6 m nicht überschreiten darf. Gegenüber der 10 m Regelhöhe ist dies eine Verminderung um 4 m. Diese Einschränkung folgt ebenfalls dem Ziel vor allem zur Wohnnachbarschaft einen sanften Übergang zu schaffen.</p> <p>Eine Festsetzung zur Dachbegrünung wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p>

**10.2.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 19.09.2019 bis 21.10.2019 durchgeführt wurde, gingen folgende Stellungnahmen ein:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>5 Bürger</b> – mündlich zur Niederschrift am 27.09.2019</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die mögliche Überschreitung der Baugrenze um 2,0 m und somit eine Eingrünung von lediglich 2,5 m Breite wird kritisch gesehen. Da nicht ersichtlich bzw. geregelt ist, wer für die Pflege verantwortlich ist, wird befürchtet, dass die Fläche ebenso verwahrlost, wie die derzeit vorhandene Einzäunung und Eingrünung. Des Weiteren wird hinsichtlich der Eingrünung eine Mindesthöhe des Bewuchses angeregt.</li>   <li>• Durch die zusätzliche Versiegelung wird es zu einer vermehrten Aufheizung der Fläche und der angrenzenden Gebiete kommen. Eine zusätzliche Versiegelung sollte demnach vermieden werden.</li> </ul>	<p>Das Grundstück befindet sich in Privateigentum, weshalb die Pflege der Eingrünung in der Verantwortung des privaten Eigentümers liegt und nur bedingt im Bebauungsplan geregelt werden kann. Im Bebauungsplan ist ein dauerhafter Erhalt der blickdichten Eingrünung festgesetzt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss demnach nachgewiesen werden, dass es sich bei der geplanten Pflanzung um eine blickdichte Begrünung handelt. Die Kontrolle ist kein Belang der Bauleitplanung und kann demnach nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p> <p>Es wird zudem auf die Stellungnahme an die Naturschutzbehörde verwiesen.</p> <p>Der Anregung zur Festsetzung einer Mindesthöhe der Begrünung wird nicht gefolgt. Da eine blickdichte Begrünung festgesetzt ist, wird eine angemessene Eingrünung und somit auch Abschirmung zum Wohngebiet gewährleistet.</p> <p>Hinsichtlich der Versiegelung wird eine GRZ = 0,6 mit einer zulässigen Überschreitung durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 S. 1 BauGB bis GRZ = 0,8 festgesetzt. Diese Festsetzung richtet sich nach den gesetzlich festgelegten Obergrenzen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein Mischgebiet (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO).</p> <p>Im Vergleich zum derzeit noch rechtskräftigen Bebauungsplan wird die festgesetzte GRZ zwar numerisch erhöht, allerdings</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine Begrünung entlang der Speyerer Straße, wie sie auch heute bereits vorhanden ist, ist besonders wichtig und sollte in der Planung Berücksichtigung finden.</li>   <li>• Die Umzäunung der Grundstücke ist unklar und sollte geregelt bzw. mit den Anwohnern kommuniziert werden.</li>   <li>• Die Grünfläche im Osten soll nicht für Abstellzwecke von Fahrzeugen oder als Lagerfläche genutzt werden.</li> </ul>	<p>wird die maßgeblich rechnerisch heranzuziehende Grundstücksfläche wiederum verringert, sodass durch die festgesetzte Grünfläche im Osten das Verhältnis zwischen überbaubarer und nicht überbaubarer Fläche im Vergleich zum derzeitigen Baurecht annähernd gleich bleibt.</p> <p>Eine Reduzierung der GRZ würde den Grundstückseigentümer gegenüber der vorhandenen rechtlichen Situation schlechter stellen. Der Anregung kann darum nicht gefolgt werden.</p> <p>Eine Begrünung entlang der Speyerer Straße wurde in den Planunterlagen berücksichtigt. Es wurde festgesetzt, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Speyerer Straße, welche nicht durch Zufahrten in Anspruch genommen werden, flächendeckend zu begrünen und dauerhaft zu erhalten sind, sowie zusätzlich 4 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.</p> <p>Festsetzungen zur Einfriedung stellen einen Eingriff in die Baufreiheit des Eigentümers dar. Hierzu wäre eine eindeutige Aussage zur gewollten Beschaffenheit zu treffen und zu begründen. Selbst unter den Anwesenden Bürgern herrschte kein abschließendes Meinungsbild wie man sich eine Einfriedung wünsche. Vorrangiges Ziel ist blickdichte Eingrünung. Demgegenüber sollte die Einfriedung sich unterordnen. Ungeachtet dessen bleibt die Einfriedung nicht ungeregelt, denn es greifen die Bestimmungen der Landesbauordnung (LBauO) sowie des Nachbarschaftsrechts.</p> <p>Hinsichtlich der festgesetzten privaten Grünfläche im Osten, wurde keine konkretisierende Zweckbestimmung benannt. Demnach ist diese Fläche ausschließlich als Grünfläche anzu-</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		legen und zu nutzen. Das Abstellen von Fahrzeugen oder die Lagerung von Fahrzeugen oder anderen Dingen ist demnach unzulässig.
2.	<p><b>2 Bürger</b>– mündlich zur Niederschrift am 11.10.2019</p> <p>Laut den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ist im GEE1 und GEE* eine Bebauung bis 10 m Höhe möglich, was bei einem von Ihnen vorgegebenen Grenzabstand von 3 m im Süd-Westen eine längere Beschattung bis fast Mittag nach sich zieht, was eine Beeinträchtigung unseres Gelände im vorderen Bereich darstellt.</p> <p>Im GEE2 ist eine Bebauung bis 6 m vorgesehen, was bei dem nach Osten abfallenden Gelände zum Bezugspunkt Kanaldeckel Speyerer Straße, eine wesentlich höhere Höhe über derzeitigem Niveau darstellt. Im Bebauungsplan müsste hier ein Beschattungsgutachten wegen der auf unserem Dach befindlichen Solaranlage vorgesehen werden.</p>	<p>Der Grenzabstand von 3,00 m richtet sich nach dem gesetzlich vorgeschriebenen Mindestgrenzabstand. In § 8 Abs. 6 LBauO ist bestimmt, dass die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 x Wandhöhe beträgt, mindestens jedoch 3,00 m. Demnach können auch größere Abstandsflächen erforderlich werden. Bei einer Gebäudehöhe von 10,00 m ist demnach ein Grenzabstand von 4 m einzuhalten.</p> <p>In diesem Bereich wäre gemäß derzeitigem Baurecht eine geschlossene Bebauung zulässig, welche sich durch Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand kennzeichnet. Des Weiteren sind nach altem Bebauungsplan keine maximalen Gebäudehöhen, sondern lediglich zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Geschosshöhen von Gebäuden können variieren (z.B. Hallen) und somit konnten auch bisher Gebäude mit 10,00 Höhe entstehen. Demnach wird die derzeit mögliche Situation durch die Bebauungsplanänderung nicht verschlechtert, sondern für die angrenzende Nutzung sogar verbessert.</p> <p>Die möglichen Höhen im GEE2 wurden anhand der angrenzenden Bestandsbebauung geprüft. Das grenzständige Gebäude weist eine Traufhöhe an der Grundstücksgrenze von 99,70 m ü. NN auf. Die Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes können ab Bezugspunkt (95,79 m ü. NN) eine Höhe von 6 m aufweisen. Dies entspricht einem Höhenunterschied zur Bestandsbebauung von 2,09 m. Diese Bebauung ist erst in 3 m Entfernung zur Grundstücksgrenze zulässig, demnach gilt der gesetzliche</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bei der Anpflanzung auf der Fläche A2 sollten nur flachwurzelnde Sträucher vorgesehen werden, um bestehende Fundamente des Nachbargrundstückes nicht zu beschädigen.</p>	<p>Grenzabstand gemäß Landesbauordnung.                      Da sich das Plangebiet sowie die überbaubare Fläche überwiegend im Norden des landwirtschaftlichen Betriebes befindet, kann eine Beschattung und somit Beeinträchtigung der Solaranlage ausgeschlossen werden.                      Hinsichtlich der installierten Photovoltaikanlage auf dem benachbarten Stallgebäude wird angemerkt, dass derzeit für die Grundstücke im Geltungsbereich bereits Baurecht besteht und demnach eine Bebauung bereits möglich wäre. Gemäß rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 249 „Östlich der Speyerer Straße“ wäre sogar eine grenzständige Bebauung entlang des Stallgebäudes zulässig, da eine geschlossene Bauweise festgesetzt ist. Des Weiteren sind keine maximalen Höhen, sondern lediglich Vollgeschosse festgesetzt sowie der Bezugspunkt „Hinterkante Gehweg der Erschließungsstraße“.                      Da durch die Änderung des Bebauungsplanes die geschlossene Bauweise aufgehoben wird und auch die überbaubare Grundstücksfläche anhand der gesetzlich vorgeschriebenen Mindest-Abstandsflächen festgesetzt wurde wird die derzeitige Situation durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht verschlechtert, sondern eher verbessert.                      Bei Errichtung der Photovoltaikanlagen war die Möglichkeit hinsichtlich der geschlossenen Bauweise und Bebauung entlang der Grenze bereits bekannt, da der Bebauungsplan seit 1981 rechtskräftig war.</p> <p>Art und Beschaffenheit von Pflanzen an der Nachbargrenze werden privatrechtlich durch das Landesnachbarrechtsgesetz geregelt.                      Bei dem Landesnachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz handelt es sich um allgemein gültige Vorschriften, welche im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt werden</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Berücksichtigt sind nur Lärmimmissionen. Es sollten aber auch Geruchsmissionen vor allem in Bezug auf Büronutzung berücksichtigt werden.</p> <p>Aufgrund des Geländeunterschiedes bei möglicher Auffüllung auf Straßenniveau zwischen Plangebiet und Nachbargrundstück wird die Niederschlagswasserbewirtschaftung kritisch gesehen. Die Entwässerung auf Nachbargrundstücke soll ausgeschlossen werden.</p>	<p>müssen. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>Es wurde festgesetzt, dass zulässige Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören dürfen. Dies bezieht sich auf jegliche Störpotenziale, wozu demnach auch der Geruch zählt. Eine separate Festsetzung ist demnach nicht erforderlich. Die Unbedenklichkeit muss im Rahmen eines nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen ist bereits ein Hinweis zu den wasserrechtlichen Belangen enthalten. Die Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Belange beim Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser ist ebenso Bestandteil dieses Hinweises.</p>
3.	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz; Stellungnahme vom 28.10.2019</b></p> <p>die Unterrichtung über das Abwägungsergebnis in Anlehnung an § 3 Abs. 2 BauGB habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Empfehlen möchte ich dennoch den Punkt Nr.10 meiner Stellungnahme vom 23.08.2019, Az.: 34/2-31.04.03, 212-Bebpl-19 in die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit auf zu nehmen um sicher zu stellen, dass die Bauherren über diese Regelungen informiert sind.</p> <p>Zu Punkt 10 (Gewässer) meiner Stellungnahme heißt es in der Stellungnahme der Verwaltung: „Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Durch die Festsetzung der „Privaten Grünfläche“ angrenzend an den Saumgraben ist ein ausreichend großer Abstand gegeben, in welchem keine Bebauung stattfinden darf. Eine Festsetzung ist demnach nicht erforderlich.“</p>	<p>Die Anregung aus der Stellungnahme vom 23.08.2019 wird als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>Durch die Festsetzung im Bebauungsplan wird lediglich die zukünftige Entwicklung des Geltungsbereiches gesichert. Die Rücknahme der Uferbefestigungen entlang des Saumgrabens kann nicht durch den Bebauungsplan veranlasst werden. Durch den Bebauungsplan wird geregelt, dass zukünftig jegliche Bebauung oder die Errichtung von baulichen Anlagen entlang des Saumgrabens ausgeschlossen ist, da innerhalb einer</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249b „Östlich der Speyerer Straße, Nr. 47 - 49“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das keine Bebauung innerhalb der „Privaten Grünfläche“ stattfinden darf - betrifft das den Neubau wie auch den Bestand? Offensichtlich sind den Grundstückseigentümern, da Uferbefestigungen entlang des Saumgrabens vorhanden sind, die gesetzlichen Regelungen des § 31 Landeswassergesetz (LWG) nicht bekannt.</p> <p>Ich bitte daher um weitere Veranlassung zur Rücknahme der Uferbefestigungen entlang des Saumgrabens.</p>	<p>festgesetzten Grünfläche ohne konkretisierenden Nutzungszweck grundsätzlich keine Bebauung zulässig ist. <i>„Ohne eine solche Konkretisierung reicht die Festsetzung lediglich aus, auf der betreffenden Fläche eine begrünte Fläche einzurichten und zu unterhalten.“</i> (EZBK/Söfker, 133. EL Mai 2019, BauGB § 9 Rn. 128)</p> <p>Die Kontrolle der Einhaltung des § 31 Landeswassergesetz ist kein Belang der Bauleitplanung und kann demnach nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden.</p>