

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	4
<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>8</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	8
4.2	Flächennutzungsplanung .....	8
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	15
5.3	Hinweise .....	16
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>20</b>
6.1	Einleitung .....	20
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	23
6.3	Verwendete technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	53
6.4	Monitoring .....	53
6.5	Zusammenfassung des Umweltberichts .....	54
6.6	Quellenangabe.....	55
<b>7</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>56</b>
7.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr.....	56
7.2	Auswirkungen des Vorhabens auf Klima und Luft .....	57
7.3	Auswirkungen des Vorhabens bzgl. Lärm .....	58
7.4	Auswirkungen des Vorhabens auf die technische Infrastruktur.....	59
7.5	Auswirkungen auf die Landwirtschaft .....	59
7.6	Auswirkungen auf den sozialen Wohnungsbau .....	59
<b>8</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>60</b>
8.1	Bodenordnung.....	60
8.2	Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge .....	60
8.3	Flächen und Kosten .....	60
<b>9</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>60</b>
9.1	Belange die für die Planung sprechen.....	60
9.2	Belange die gegen die Planung sprechen .....	61
9.3	Abwägung der Belange .....	61
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>63</b>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	63
10.2 Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	64
10.3 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren .....	68

## **1 VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information / Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	05.05.2020 07.09.2021
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	25.05.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 51/2020 am	10.07.2020
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	20.07.2020 bis 31.07.2020
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	30.07.2020
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	17.06.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	19.11.2021
Offenlagebeschluss am	04.10.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 84/2021 am	12.11.2021
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	19.11.2021 bis 22.12.2021
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“ soll am südlichen Ortsrand Planungsrecht für ein Ärztehaus geschaffen werden. Da das geplante Vorhaben gemäß Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt und die Fläche dort bislang unbebaut ist, ist ein Vollverfahren erforderlich. Dies umfasst eine Pflicht zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes durchgeführt.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

#### **Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen**

##### **(KrWG)**

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

#### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

#### **Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

##### **(WHG)**

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

#### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

#### **Gemeindeordnung (GemO)**

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728); Änderung des § 35 befristet bis zum 31.03.2022.

#### **Landesbauordnung (LBauO)**

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

#### **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

#### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

#### **Landeswassergesetz (LWG)**

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7.247 m<sup>2</sup> und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch eine Teilfläche der Flurstücke 2293/2, 2293, 2348/2 und 2347 und durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 2349/4
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 2349/7
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 2355/4
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstück Nr. 2353/4 und 2291.



## 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999
- [3] Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein, 1998
- [4] Umweltbericht 2019, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein, 2019
- [5] Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für Niederschlagswasser und orientierende chemische Bodenanalysen; Untersuchungsbericht mit ergänzenden

- Angaben zur Baugrund- und Grundwassersituation und zu Bodenbelastungen, Ingenieurbüro für Geotechnik, Dipl.-Ing. J. Krusche, Griesheim, 5.10.2020
- [6] Medizinisches Versorgungszentrum Oppau - Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 14.04.2021
- [7] Klima- und Luftschadstoffgutachten zum geplanten Medizinischen Versorgungszentrum Oppau / B-Planverfahren Nr. 674 und 30. Teiländerung des FNP in Ludwigshafen am Rhein, ÖKOPLANA, Mannheim, 18.01.2021
- [8] Artenschutzfassung geplantes Ärztezentrum – Ludwigshafen/Oppau, L.U.P.O. Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbH, 18.08.2021
- [9] Stadt Ludwigshafen am Rhein, Vorhabenbezogener Bebauungsplan 674 Medizinisches Versorgungszentrum Oppau, Schallimmissionsschutz, Sachverständigenbüro tasch, Würzburg, 19.07.2021

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

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

Im Stadtteil Oppau besteht schon seit längerem der Bedarf an einem medizinischen Versorgungszentrum. Ärzte, die sich im Stadtteil niederlassen möchten, oder bereits niedergelassene Ärzte, die ihre Praxen vergrößern oder den heutigen Anforderungen anpassen möchten, finden keine passenden Immobilien oder Flächen.

Es wurden verschiedene Standorte in Oppau geprüft und mit dem Ortsbeirat besprochen. Der Standort Horst-Schorck-Straße erhielt als einzige geeignete Alternative die Zustimmung des Ortsbeirats. Da keine geeigneten Innenentwicklungspotentiale vorhanden sind und um die Ärzte langfristig im Stadtteil halten zu können, soll nun eine Arrondierungsfläche am südlichen Siedlungsrand als Baufläche entwickelt werden und damit einen Lückenschluss in der Bebauung erreicht werden.

Die Fläche befindet sich zwischen einer bestehenden Wohnbebauung und der Feuerwache Nord und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt Grünfläche dar.

Die Umsetzung der Planung setzt allerdings die Schaffung von Baurecht voraus. Die Bebaubarkeit kann nur über ein Bebauungsplanverfahren erreicht werden. Der Vorhabenträger beantragt daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

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

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“ soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, ein Ärztehaus mit mehreren Praxen (u.a. Chirurgische Praxis, Allgemeinmedizin, HNO und Augen- und Zahnheilkunde) und ergänzenden Nutzungen wie eine Apotheke, Optiker, Hörgeräteakustiker und Bäcker zu realisieren.

Bislang wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im Bebauungsplan sollen steuernde Festsetzungen zur Sicherung der baurechtlichen Verträglichkeit getroffen werden. Neben dem baulichen Maß, spielen vor allem verkehrliche Aspekte eine wichtige Rolle, um die Nachbarverträglichkeit sicherzustellen. Verkehrlich erschlossen wird die Fläche über die Horst-Schorck-Straße. Um die umgebende Wohnbebauung durch das neue Bauvorhaben nicht zu beeinträchtigen, müssen ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Patienten/ Kunden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden. Weiterhin liegt ein Hauptaugenmerk auf der Umweltverträglichkeit des Vorhabens und den klimatischen Aspekten. Der Eingriff in Natur und Landschaft muss im Verfahren ermittelt und angemessen ausgeglichen werden.

Zur Realisierung des Vorhabens werden mehrere private und städtische Grundstücke benötigt. Die Vorhabenträger versichern, dass sie mit den Eigentümern der privaten Grundstücke den Ankauf dieser vereinbaren konnten.

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

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

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist für diese Fläche als Grundsatz (G) „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ aus.

Eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPIG wurde bei der zuständigen Raumordnungsbehörde – Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – eingeholt. Mit Schreiben vom 30.06.2020 wird festgestellt, dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht notwendig. Durch die Ausweisung der Fläche als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ kommt dem regionalplanerischen Grundsatz in der Abwägung der Planung eine besondere Bedeutung zu.

#### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan '99 stellt die Fläche als Grünfläche dar, insbesondere als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB). Die Planung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Teilländerung Nr. 30 im Parallelverfahren wird eine Anpassung des Flächennutzungsplans hin zu *Gemischte Baufläche* vorgenommen.

#### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230a „Feuerwache Nord“. Für die betroffenen Flurstücke wurden allerdings keine Festsetzungen getroffen, sondern sie sollten zunächst in der bisherigen (landwirtschaftlichen) Nutzung verbleiben.

Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 35 BauGB.

### **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

#### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Die Nutzungsfestsetzungen ergeben sich aus dem Planungsziel im Stadtteil Oppau eine wohnortnahe, zeitgemäße und qualitativ hochwertige medizinische Versorgung für die Bevölkerung langfristig zu sichern. Ergänzende Angebote – wie Optiker, Orthopädietechniker oder Apotheke – sind zulässig, wenn sie im funktionalen Zusammenhang zu den ärztlichen Leistungen stehen und runden das Angebot für die Patienten und Nutzer des Ärztehauses sinnvoll ab.

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

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

### Zulässige Grundfläche:

Der Bebauungsplan setzt keine Gebietsart im Sinne der BauNVO fest. Dennoch wurde bei der Festsetzung der zulässigen Grundflächen und der zulässigen Gesamtversiegelung darauf geachtet, dass die von der BauNVO definierten Obergrenzen für Allgemeine Wohngebiete (WA) eingehalten werden, da das angrenzende Gebiet an der Horst-Schork-Straße planungsrechtlich als WA einzustufen ist und sich die Planung in das Umfeld integrieren soll.

Die maximal überbaubare Grundstücksfläche ergibt sich aus dem Baufenster und orientiert sich stark an der Vorhabenplanung. Die Grundfläche des Ärztehauses wird auf maximal 1.300m<sup>2</sup> begrenzt. Dies entspricht einer Überbauung des Grundstücks durch das Hauptgebäude (Ärztehaus) von etwa 20% was deutlich unter der Obergrenze von 0,4 des § 17 BauNVO eines WA liegt. Die durch die Privatstraße und die Stellplatzanlage verursachte Gesamtversiegelung darf 60% nicht überschreiten. Extensiv begrünte Dächer mit einer Substratstärke von mindestens 10 cm können bei der GRZ-Ermittlung berücksichtigt werden. Dabei gilt die Regel, dass 1 qm extensive begrünte Dachfläche 0,3 qm versiegelte Fläche ausgleichen kann.

Damit wird auch die in § 19 der BauNVO bestimmte Obergrenze eingehalten.

### Höhe der baulichen Anlagen:

Die Höhe des Baukörpers wird auf 2 bzw. 3 Vollgeschosse begrenzt. Zusätzlich werden absolute Wandhöhen von 8,50 m im Bereich B1 und 12,30 m im Bereich B2 festgesetzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die bestehende Straßenoberfläche in der Horst-Schork-Straße, der im Plan markiert ist und bei 91,5 m über NHN liegt.

Die Höhenfestsetzung ergibt sich aus dem tatsächlichen Bedarf des Ärztehauses. Gleichzeitig gibt es in der Horst-Schork-Straße mit dem bestehenden Seniorenwohnheim bereits ein Gebäude mit vergleichbarer Höhenentwicklung. Es kommt durch die Planung zu keinem unverträglichen Maßstabssprung zwischen der Umgebungsbebauung und dem neuen Baukörper. Der vordere Gebäudeteil an der Horst-Schork-Straße ist auf maximal 2 Vollgeschosse abzustufen. Dadurch können Grenzabstände eingehalten und eine Beeinträchtigung der unmittelbar angrenzenden Wohngebäude vermieden werden. Die Planung fügt sich somit in die Umgebung ein.

### **5.1.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert. Diese orientieren sich an den Außenmaßen des vorgesehenen Ärztehauses. Durch die Festsetzung der offenen Bauweise wird zur bestehenden östlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung ein Grenzabstand eingehalten. Das Gebäude ist im nördlichen Grundstücksteil angeordnet und schließt an die bestehende Bebauung entlang der Horst-Schork-Straße an.

Die Stellplatzanlage schließt im südlichen Grundstücksteil an das Ärztehaus an und ist durch eine große Grünfläche von der bestehenden Wohnbebauung und der angrenzenden Gärten abgegrenzt.

Die Gebäudestellung mit der Orientierung des Haupteingangs nach Westen und die Anordnung der Stellplatzanlage im Süden haben das Ziel, mögliche Beeinträchtigungen durch den Patienten- und Kundenverkehr zu minimieren.

### **5.1.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen**

Stellplätze und Anlagen zur Unterbringung von Müll sind zum Betrieb des Ärztehauses notwendig. Die zur Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze erforderlichen Flächen werden jedoch nicht als überbaubare Fläche festgesetzt, um zu verhindern, dass es zu einem späteren Zeitpunkt zu einer ungewollten Überbauung der Fläche kommt. Stattdessen wird zeichnerisch ein Bereich festgesetzt, in dem nicht überdachte Stellplätze zulässig sind.

Weiterhin wird festgesetzt, dass Fahrradstellplätze und Anlagen zum Sammeln von Müll auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind. Andere Nebenanlagen im

Sinne von § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sind ausgeschlossen, um eine ungeordnete Bebauung zu unterbinden und negative Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden. Müllsammelanlagen sind daher auch einzuhausen.

### **5.1.5. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**

Die Erschließungsstraße wird als Privatstraße im Eigentum der Vorhabenträger verbleiben. Da sie nur der Erschließung des Medizinischen Versorgungszentrums und der notwendigen Stellplätze dient, ist es nicht zu rechtfertigen, dass diese in städtisches Eigentum übergeht und Unterhaltskosten bei der Stadt verursacht.

Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird mit dem Vorhabenträger vereinbart, dass auch zu einem späteren Zeitpunkt die Privatstraße in eine öffentliche Straße übergeben werden kann, wenn dies von städtischer Seite als sinnvoll erachtet wird.

### **5.1.6 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser**

Eine Versickerung ist aufgrund des erstellten Bodengutachtens des Ingenieurbüros für Geotechnik, Dipl. Ing. J. Krusche vom 05.10.2020 in den untersuchten Bereichen in nur geringem Maße an bestimmten Stellen möglich und aufgrund der natürlichen geologischen Gegebenheiten eines ehemaligen Mäandersystems des Rheins insgesamt sehr unterschiedlich. Das Gelände ist im natürlichen Verlauf fast ebenerdig und besitzt nur eine geringe Abflussleistung in Richtung Rhein.

Das Konzept für die Regenwasserbewirtschaftung sieht vorbehaltlich näherer Untersuchungen vor, dass das anfallende Niederschlagswasser in natürlich ausgebildeten Mulden und Gräben gesammelt und dort verdunstet bzw. langsam an den Untergrund abgegeben wird und somit weiterhin zur Grundwasserneubildung beiträgt. Im vorliegenden Grünordnungsplan sind daher die vorhandenen Freiflächen unter Berücksichtigung der zu entwässernden Flächen einbezogen. Es ist angedacht, dass durch eine Reihe von Maßnahmen das anfallende Niederschlagswasser an Ort und Stelle gespeichert und langsam in Sammel- und Rückhaltesysteme geleitet wird. Hierfür wird es puffernde Dachaufbauten u.a. mit Dachbegrünung auf den geplanten Flachdächern geben, sowie die Verwendung von offenporigen Belagsflächen und möglichst offene Sammel- und Entwässerungsgräben und Geländemulden ist vorgesehen. Es entstehen somit großflächige (Boden)-speicher und -filter, ggf. mit Anbindung an die vorhandenen sickertfähigen Bereiche. Insgesamt wird die Regenwasserbewirtschaftung so ausgelegt sein, dass bei einem Starkregenereignis eine unkontrollierte „Entlastung“ des Systems auf die bebauten Nachbargrundstücke verhindert wird. Die hierfür notwendigen hydraulischen Berechnungen zur Menge des anfallenden Niederschlags und deren Bewirtschaftung werden im Rahmen des Bauantrages ermittelt. Sie bestimmen die Art der Ausführung, die Lage, die Größe und Tiefe der Mulden und Gräben im Allgemeinen und die Art der Zuleitungen und Verteilung der Wässer.

Eine Einleitung von Regenwasser in die kommunale Kanalisation ist nicht möglich. Eine Ableitung in eine Vorflut über vorhandene Gräben ist wahrscheinlich nicht realisierbar, da vor Ort keine Gräben zur Anbindung im Geländeanschluss vorhanden sind. Die Schaffung von Gräben zur Anbindung an die nächstmögliche Vorflut ist in einer solchen Entfernung, dass bei dem ebenen Geländeüberlauf der „Roßlache“, das abzuleitende Wasser versickert bzw. verdunstet.

Das offene Entwässerungssystem wird insgesamt naturnah gestaltet. Durch die extensive Wiesenansaat und viele weitere verschiedene Lebensräume wird die Biodiversität für Flora und Fauna erhöht. Hierzu gehören die wechselfeuchten Lagen der Sohle und Randbereiche bis hin zu den trockenen Bereichen der Beckenoberseiten und angrenzenden Wiesenflächen. Zusätzlich werden kleinteilige Biotopstrukturen, wie z.B. wechsel-/dauerfeuchte Gumpen und Naturstein-Lesesteinhaufen, Kies- und Sandbereiche, sowie die Entwicklung von heimischen Hochstaudenflure als zusätzliche Lebensbereiche für Amphibien und Reptilien, sowie unter

anderem zur „Rettung“ von Tieren und Kleinlebewesen aus den evtl. entstehenden Wasserflächen bei Starkniederschlägen schräg eingelegte Holzstämme und Totholz hergestellt.

Durch die naturnahe Gestaltung kann dieser Bereich als wertvolle Ausgleichsmaßnahme bewertet und für die entstehende Versiegelung durch den Neubau und die Erschließungsflächen mit Stellplätzen anerkannt werden. Siehe hierzu Planzeichnung A1 und A2.

Die Vorgaben zur Versickerung dienen der Grundwasserneubildung, verringern die Abflüsse aus bebauten Gebieten und mindern somit die Überlastung von öffentlichen Kanalisationssystemen. Sie haben außerdem positive Effekte auf das Kleinklima durch eine Erhöhung der natürlichen Verdunstung (Kühleffekte auf die Umgebung). Die naturnahe Ausgestaltung insbesondere der großen Versickerungsmulde (evtl. ein Teilbereich in Form eines Teiches, der permanent Wasser führt) kann außerdem positive Effekte für das Schutzgut Flora und Fauna, also auf die örtliche Tier- und Pflanzenwelt haben (Neuschaffung von Biotopstrukturen).

Zum Schutz vor Ertrinken sind großflächige Retentionsmulden mit einer möglichen Einflutung über Kniehöhe (ca. 45 cm) gegen unerlaubten Zugang einzuzäunen. Grund hierfür ist, dass ansonsten das Gelände uneingeschränkt zugänglich ist.

Insgesamt entsteht hier eine natürliche landschaftsartige Freifläche mit Neuschaffung einer Vielzahl von Biotopstrukturen und einer Verbesserung der Natur- und Landschaftsausstattung.

### **5.1.7 Private Grünflächen**

Die Anlage soll sich in das Gesamtbild der umgebenden Bebauung einfügen. Gemeint ist hier insbesondere die Ausbildung als Lebensraum für Flora und Fauna und die Einbindung des Neubaus in das Landschaftsbild. Geländemodellierungen dürfen im geringen Maße zur Gestaltung und für technische Zwecke durchgeführt werden. Weit sichtbare Erdwälle und rein funktionale ingenieurtechnische Geländegestaltungen sind jedoch hiervon ausgeschlossen. Außerdem dürfen zur Sicherung des Landschaftsbildes, zur Wahrung des Lebensraums für Flora- und Fauna und zum Schutz des Bodens Grünflächen nicht als Lager-, Abstell- oder Arbeitsflächen genutzt werden.

### **5.1.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Durch die geplante Bebauung erfolgt ein Eingriff in Natur und Landschaft, welcher gem. § 15 Abs. 2 BNatSchG auszugleichen ist. Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung ist daher anzuwenden. Die zugrundeliegende Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist im Umweltbericht dargestellt. Hieraus resultieren nachfolgende Ausgleichsmaßnahmen. Ausgleichsmaßnahmen und -flächen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

#### Allgemein gilt:

- Unvermeidbare Rodungsarbeiten und Rodungsarbeiten an Bäumen, die als Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vögel dienen, sind nur in der Zeit vom 01.10. - 28.02. durchzuführen. Bäume, die als Quartier für Fledermäuse dienen können, sind ausschließlich in der Zeit von Mitte September bis Mitte Oktober zu entfernen.
- Bauarbeiten, die zur Beseitigung von Fortpflanzungsstätten auf Acker-, Brach-, oder Wiesenflächen führen, sind in der Zeit vom 01.03. - 30.09. unzulässig, außer wenn zuvor zwischen 01.10 und 28.02 Maßnahmen zur Beseitigung von möglichen Fortpflanzungs- und Ruhestätten (z.B. Schwarzbrache oder tiefes Abmulchen) ergriffen wurden und der Zustand bis zum Eingriff aufrechterhalten wird, oder eine Fachkraft nachweist, dass sich aktuell keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten innerhalb der vorgesehenen Bauflächen befinden.

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

- Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind einheimische und standortgerechte Gehölze zu verwenden (vgl. Artenauswahlliste).
- Die festgesetzten Anpflanzungen und Ansaaten sind fachgerecht auszuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall gleichwertig zu ersetzen (Erhaltungsgebot).
- Sämtliche grünordnerische Festsetzungen sind in einem qualifizierten Freiflächen- und Pflanzplan zum Bauantrag darzustellen.
- Vollzugsfristen: Die Ausgleichsmaßnahmen auf den festgesetzten Ausgleichsflächen sind spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme herzustellen. Die Baumpflanzungen innerhalb der Parkplatzflächen sind innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme plangemäß, vollständig und fachgerecht durchzuführen.
- Zum Schutz des Kleinklimas sollte bei der Errichtung baulicher Anlagen (v.a. Gebäudefassade, Nebenanlagen, Parkplatzfläche) auf eine möglichst helle Oberflächenausbildung geachtet werden. Der Albedo-Wert (Grad der Reflexion) darf den Wert von 0,4 nicht unterschreiten.

### Maßnahmen zu Artenschutz

Obwohl nach erfolgter Artenschutzkartierung keine besonderen artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich sind, dienen die oben genannten Festsetzungen dazu, dass die Vorschriften des §44 BNatSchG sicher eingehalten werden und somit keine Tiere verletzt, getötet oder in ihrem Lebensraum erheblich gestört werden. Die Anwendung des Gesetzes ist unabhängig von gutachterlichen Untersuchungen und jederzeit in seiner Gänze zu berücksichtigen. Daher werden Umsetzungsmaßnahmen zur Einhaltung hier in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

### Maßnahmen zum Kleinklima

Die Festsetzung, möglichst helle Oberflächen zu verwenden, dient dem Schutz des Kleinklimas im Planungsgebiet. Da helle Flächen die Sonneneinstrahlung zu einem großen Teil reflektieren, während dunkle Materialien die Sonnenenergie stärker aufnehmen und speichern, wird mit der Vorgabe einer Überwärmung entgegengewirkt und ein Beitrag dazu geleistet, die bioklimatische Belastung im Nahbereich des Neubaus wirksam zu reduzieren.

### Ausgleichsfläche A1:

Neuanlage einer Baumhecke entlang der südlichen Grenze mit vorgelagertem 2m breitem Kraut- und Staudensaum

#### *Maßnahmen / Ziel:*

- Anlage einer Sammel-, Rückhalte- und Versickerungsmulde mit naturnaher Gestaltung aus bewachsenem Bodenfilter als wechselfeuchter neugeschaffener Standort für Flora und Fauna. Einbringung von weiteren kleinräumigen Biotopstrukturen in Form von Totholz, Stein- oder Kiesaufschüttungen, Wildstaudenpflanzungen, u.a.
- Anlage von Wiesenflächen mit Trocken- und Feuchtlagen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen mit 2x jährlicher Mahd. Je nach Anforderung zur Regenwasserbewirtschaftung sind Teilbereiche auch öfter zu pflegen. Ansaaten sind standortgerecht mit Regio-Saatgut Nr. 9 durchzuführen.
- Neuschaffung und Entwicklung einer heimischen freiwachsenden Strauch- und Baumhecke (1 - 3 reihig), sowie Pflanzung von Einzelbäumen gem. Planzeichen zur Eingrünung der Baumaßnahme und Einbindung in das Landschaftsbild. Die Anpflanzung erfolgt nach den beigefügten Pflanzschema A und B.

Ziel ist die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung zum Grundwassererhalt, zur Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung für Flora und Fauna. Die Maßnahme dient der land-

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

schaftlichen Einbindung des neuen Gebäudes und der Verkehrsflächen (Schutzgut Landschaftsbild). Überdies ist sie als naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme anzusetzen und mindert so den Eingriff durch die Flächenversiegelung (Schutzgut Flora und Fauna).

### Ausgleichsfläche A2:

Extensive, mäßig artenreiche ggf. wechselfeuchte oder dauerhaft wasserführende Retentionsfläche mit angrenzendem Gehölzsaum

#### *Maßnahmen / Ziel:*

- Anlage einer Sammel-, Rückhalte- und Versickerungsmulde mit naturnaher Gestaltung aus bewachsenem Bodenfilter als wechselfeuchter neugeschaffener Standort für Flora und Fauna. Einbringung von weiteren kleinräumigen Biotopstrukturen in Form von Totholz, Stein- oder Kiesaufschüttungen, Wildstaudenpflanzungen, u.a..
- Anlage von extensiven Wiesenflächen mit Trocken- und Feuchtlagen. Die Wiesenflächen sind extensiv zu pflegen mit 2x jährlicher Mahd. Je nach Anforderung zu Regenwasserbewirtschaftung sind Teilbereiche auch öfter zu pflegen. Ansaaten sind standortgerecht mit Regio-Saatgut Nr. 9 durchzuführen.
- Neupflanzung und Entwicklung einer heimischen freiwachsende Strauch- und Baumhecke (1 - 2 reihig), sowie Pflanzung von Einzelbäumen gem. Planzeichen zur Eingrünung der Baumaßnahme und Einbindung in das Landschaftsbild. Die Anpflanzung erfolgt nach den in der Begründung beigefügten Pflanzschema A.

Ziel ist die naturnahe Regenwasserbewirtschaftung zum Grundwassererhalt, Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung für Flora und Fauna. Diese Schaffung des Retentionsraums mit begleitenden Extensivwiesen erhöht die Biodiversität in diesem Bereich mit der jetzigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung signifikant. Hier werden durch viele kleinteilige Biotopstrukturen die unterschiedlichsten Lebensräume für Tiere und Pflanzen entstehen.

### Ausgleichsfläche A3:

Extensive, mäßig artenreiche Wiesenfläche

#### *Maßnahmen / Ziel:*

- Anlage von extensiven Wiesenflächen mit Trocken- und Feuchtlagen. Die externe Wiesenfläche ist extensiv zu pflegen mit 2x jährlicher Mahd. Je nach Anforderung zu Regenwasserbewirtschaftung sind Teilbereiche auch öfter zu pflegen. Ansaaten sind standortgerecht mit Regio-Saatgut Nr. 9 durchzuführen.

Ziel ist die Lebensraumneuschaffung und Lebensraumvernetzung für Flora und Fauna. Die Anlage der Extensivwiese im Süden des geplanten großflächigen Gehölzgürtels und des Kraut- und Staudensaums, erhöht die Biodiversität in diesem Bereich mit der jetzigen intensiven landwirtschaftlichen Bewirtschaftung signifikant. Der Wiesenstreifen stellt eine wertvolle Übergangszone mit „Pufferwirkung“ zwischen dem südlichen Acker und dem geplanten Kraut- und Staudensaum dar.

### **5.1.9 Grünordnerische Festsetzungen**

Für den Geltungsbereich ist eine umfassende Grünausstattung der Freiflächen und Baumstellungen auf den Parkplätzen vorzusehen. Die Parkplätze sollen durch hochstämmige Bäume 1. und 2. Ordnung hainartig begrünt werden.

Innerhalb der Stellplatzfläche und entlang des Zufahrtbereiches ist je vier Stellplätze ein Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Stammumfang min. 16 - 18 cm) im unmittelbaren Stellplatzbereich anzupflanzen. Durch die regelmäßige Anordnung entsteht ein gestalterisch wertvolles hainartiges Baumdach über den Stellplätzen. Entlang der Grundstücksgrenze im Süden und Norden sind natürliche Hecken und Einzelbäume geplant. Zusammen entsteht hier eine dichte Grünstruktur, die den Neubau von der freien Landschaft aus betrachtet fast vollständig einbindet, so dass dieser von dort nicht wahrgenommen werden kann.

Den festgesetzten Bäumen ist ein ausreichendes Wurzelvolumen (Bäume 1.Ordnung mind. 12 m<sup>3</sup> und Bäume 2.Ordnung mind. 8 m<sup>3</sup>) zur Verfügung zu stellen.

Die Anforderung zur Größe des Wurzelbereiches von Bäumen ergibt sich aus der DIN 18919: 2002-08 und der Empfehlung der FLL-Forschungsgesellschaft „Empfehlungen für Baumpflanzungen, Teil 2 – Standortvorbereitung für Neupflanzungen; Pflanzgruben und Wurzelraumerweiterungen, Bauweisen und Substrate“ und sollen für eine gesunde Entwicklung und den dauerhaften Erhalt der Baumpflanzungen sorgen. Bei der Artenauswahl ist auf die Verwendung von standortgerechten Bäumen zu achten. Für die Baumpflanzungen im Bereich der Stellplatzfläche sind klimaresistente Arten und Sorten sinnvoll, die für die zunehmende Erwärmung und Trockenheit im hiervon besonders betroffenen Straßen- und Verkehrsraum geeignet sind. Vorlage für die Artenauswahl ist die z.Z. als Regelwerk gültige „Galk-Straßenbaumliste“ des Arbeitskreises-Stadtbäume des Galk e.V..

Für Anpflanzungen können sowohl „Private Grünflächen“ als auch die "Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen“ hinzugezogen werden. Die „Privaten Grünflächen“ sind in jedem Fall gärtnerisch zu gestalten und vollflächig zu begrünen. Sie sind mit Sträuchern, Wiesen- und Rasenflächen, Bodendecker- und Staudenpflanzungen, sowie Fassadenbegrünung u.a. zu gestalten. Reine Kies- oder Schotterflächen mit Vlies ohne Vegetation sind nicht zulässig. Zulässig sind jedoch Staudenmischflächen auf mineralischem Substrat.

Gehölzpflanzungen mit landschaftlichem Bezug außerhalb von befestigten Flächen sind dagegen aus heimischen Arten der dort potentiellen Vegetation herzustellen. Auf eine Anpflanzung der landschaftlichen Gehölze aus gebietseigenen Gehölzen wird jedoch verzichtet, da die Pflanzungen im direkten räumlichen Bezug zu der benachbarten Bebauung und ihren Grünanlagen stehen und in ihrer Zusammensetzung und Größe zur Zeit nicht sicher zu erhalten sind. Es ist jedoch notwendig, die hier geforderten Pflanzgrößen im Sinne des Landschaftsbildes zu verwenden.

Im Gegenzug sind die landschaftlichen Ansaaten aus gebietseigenen Regio-Saatgutmischungen herzustellen. Gerade Gräser und Wildkräuter können sich durch die extensive Pflege in die freie Landschaft ausbreiten, daher ist in diesem Fall der Einsatz von Regiosaatgut sinnvoll und notwendig. Ludwigshafen liegt hier im Ursprungsgebiet Nr. 9.

Die Herstellung von „Privaten Grünflächen“ wird unter gestalterischen Gesichtspunkten betrachtet. Sie sind gebäudenah und somit nur örtlich wirksam. Sie können daher nutzergerecht im Sinne der Pflege, der Gestaltung und des Unterhaltes ausgebildet sein. So wird eine Beschränkung nur für reine „Schotter- und Zierkiesbeete“ ohne bzw. nur mit einzelnen Pflanzungen festgelegt. Biodivers hingegen sind Staudenmischpflanzungen auf mineralischem Substrat (Sand-Schotter-Kiesgemische), bzw. mit mineralischem Mulch (z.B. Splitt, Rundkies). Hier ist ausschlaggebend, dass sich die Stauden- und Gräserpflanzung durch eine hohe artendichte als Bienen- und Vogelnährflächen entwickeln.

Ebenfalls zur „Sonstigen Begrünung“ gehört eine Fassadenbegrünung, die grundsätzlich an sinnvollen Gebäudeteilen anwendbar ist. Hier ist jedoch anzumerken, dass Fassaden nach heutigem Standard für energetisches Bauen funktional aufgebaut werden und nicht immer geeignet für eine Fassadenbegrünung sind. Daher wird auf eine definierte Festsetzung von Fassadenbegrünung verzichtet, sondern nur als allgemeine Forderung aufgeführt.

Insgesamt haben die Festsetzungen zu Pflanzungen und Ansaaten auch verschiedene positive Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter: Die Durchgrünung der Frei- und Parkplatzflächen reduziert die Luftschadstoffbelastung, dämpft die Extremwerte der Oberflächentemperaturen auf den befestigten Flächen durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen und den Schattenwurf und erhöhen die Wasserrückhaltefähigkeit nach Starkregen (Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Mensch). Außerdem können durch die Verwendung von Insektennährgehölzen Nahrungsquellen für diverse Tierarten geschaffen werden (Schutzgut Flora und Fauna). Durch die umfassende Durchgrünung des Areals, insbesondere durch die Anpflanzung von Bäumen, wird dauerhaft CO<sup>2</sup> im Holz gebunden und trägt somit zur Minderung der CO<sup>2</sup> Bilanz bei.

Gebäudedächer sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind technisch notwendige Bereiche wie z.B. Traufkanten, Öffnungen sowie technische Anlagen und Anlagen für Solarenergienutzung. Die Substratstärke der Dachbegrünung muss mind. 10 cm betragen, um eine ausreichende Wasserspeicherfähigkeit zu gewährleisten.

Diese Festsetzung hat verschiedene positive Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter: Dachbegrünungen reduzieren die Luftschadstoffbelastung, dämpfen die Extremwerte der Oberflächentemperaturen auf den Dächern durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen und erhöhen die Wasserrückhaltefähigkeit nach Starkregen (Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Mensch). Außerdem können durch die Verwendung bienenfreundlicher Saatgut-Mischungen Nahrungsquellen für diverse Insektenarten geschaffen werden (Schutzgut Flora und Fauna).

Dachflächen, die für technische Anlagen (Gebäudelüftung, Solaranlagen u.a.) und gebäudetechnisch (Traufstreifen u.a.) von einer Dachbegrünung freizuhalten sind, werden als Kiesdach hergestellt, da Dachbegrünungen unter überdeckenden Dachaufbauten nicht wachsen können.

### **5.1.10 Schallschutz**

Von dem Bauvorhaben wirken Emissionen (Parkverkehre und Haustechnik) auf die Nachbarschaft. Damit Immissionsrichtwerte eingehalten werden können, soll auf einem kleinen Teil der Stellplatzanlage an der westlichen Grundstücksgrenze nachts (von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) kein Stellplatzwechsel erfolgen. Gleichzeitig darf die Haustechnik einen entsprechenden Schallpegel nicht überschreiten.

Zum Schutz der gesunden Arbeitsverhältnisse im Gebäude sind die rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (DIN 4109).

Hierzu wurde der Festsetzungsvorschlag aus der schalltechnischen Untersuchung des Sachverständigenbüros Tasch übernommen.

### **5.1.11 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich zur Zeit noch keine Leitungen. Die in der Planzeichnung als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche wird zugunsten der innerhalb des Plangebiets tätig werdenden Leitungsträger festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Die gestalterischen Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung wurden gemäß dem mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan getroffen.

### **5.2.2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze und ihre Gestaltung**

Um sicherzustellen, dass es durch den Betrieb des Ärztehauses in den angrenzenden Straßen nicht zu Parksuchverkehren durch Bedienstete, Kunden oder Patienten kommt und der Parkdruck durch das Vorhaben nicht erhöht wird, sind ausreichend Stellplätze nachzuweisen.

Bei der Ermittlung der benötigten Stellplätze wurde sich an die rheinland-pfälzische Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Stellplatzbedarfen orientiert. Diese Verordnung sieht für Arztpraxen 1 Stellplatz je 20-30 qm Nutzfläche vor, für Läden/Verkaufsstätten – zu denen Apotheken und Bäcker z.B. zählen – 1 Stellplatz je 30-40 qm Nutzfläche. Gleichzeitig sieht die Verordnung die Möglichkeit vor, notwendige Stellplätze um bis zu 30% zu reduzieren, wenn günstige Möglichkeiten für die Inanspruchnahme öffentlicher Verkehrsmittel bestehen. Bei dem geplanten Vorhaben befinden sich die nächsten Bushaltestellen auch nach einer notwendigen Verlegung in weniger als 100 m Entfernung, die von mehreren Linien in einer Taktfolge von mindestens 30 Minuten vor allem während der Verkehrsspitzen angefahren werden. Auf dieser Grundlage wird bei einer geplanten Nutzfläche von 2.930 qm ein Bedarf von ca. 68 – 100 Stellplätzen für das geplante Vorhaben ermittelt.

Für die Festsetzung wurde der Mittelwert gewählt, d.h. für Arztpraxen ist 1 Stellplatz je 25 qm Nutzfläche, für Läden/Verkaufsstätten ist 1 Stellplatz je 35 qm Nutzfläche nachzuweisen. Abzüglich der 30% (ÖPNV-Bonus) wären bei der zuvor genannten Nutzfläche 80 Stellplätze nachzuweisen. Der aktuelle Vorhabenplan sieht die Realisierung von ca. 100 Stellplätzen vor. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass durch die Projektrealisierung kein Parkdruck begründet wird oder sich die örtliche Verkehrssituation verschlechtert.

Bei vergleichbaren Projekten im Stadtgebiet hat sich gezeigt, dass dieser Stellplatzschlüssel praktikabel ist und im Betrieb ausreichend. Im Sinne eines geringen Flächenverbrauchs sollten auch nicht übermäßig mehr Stellplätze hergestellt und somit Fläche (teil-)versiegelt werden als für ein Vorhaben unbedingt nötig.

Stellplätze sowie die Zufahrten sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen, um das vor Ort anfallende Niederschlagswasser über die natürliche Bodenfunktion der Grundwasserbildung zuzuführen.

### **5.2.3 Werbeanlagen**

Die getroffenen Regelungen wurden so getroffen, dass den Nutzern des Ärztehauses Werbeanlagen in einem Umfang ermöglicht werden, die die angrenzende benachbarte Wohnnutzung nicht beeinträchtigt. Werbeanlagen sind zulässig, die angemessen und ausreichend sind, um auf die vorhandenen Nutzungen aufmerksam zu machen. Fremdwerbung ist unzulässig.

## **5.3 Hinweise**

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu beachtende sonstige – vom Baurecht unabhängige – gesetzliche Vorschriften und Voraussetzungen sowie ggf. entsprechende Anmerkungen von Behörden wurden ergänzend zu den Festsetzungen als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Sie dienen der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie der Information der künftigen Bauherren.

### **Wasserrechtliche Belange**

Im Plangebiet sind erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr wird daher durch einen entsprechenden Hinweis für das Thema sensibilisiert und kann in eigener Verantwortung die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Grundwasser treffen. Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht einer Bauwasserhaltung und die wasserwirtschaftlichen Vorbehalte gegenüber einer dauerhaften Grundwasserableitung oder -absenkung wurden auf Anregung der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz ergänzt:

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der Unteren Wasserbehörde und dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen.

Lediglich das Schmutzwasser kann der Kläranlage zugeleitet werden. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der zuständigen Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

Die Entnahme von Grundwasser (z. B. bei einer Grundwasserhaltung während der Bauphase) ist nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Stadt Ludwigshafen zulässig. Die Anträge sind bei der Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt zu stellen und können nicht in das Baugenehmigungsverfahren integriert werden.

Aufgrund des vermehrten Auftretens von Starkregenereignissen sollten Gebäude und Grundstücke vor Überflutung geschützt werden. Für eine Überflutungssicherheit ist eine Kombination von Maßnahmen (wie z. B. gezielte oberflächige Wasserableitung, Wasserrückhalt in Freiflächen, Verzicht auf Flächenbefestigungen, Grundstückseinfassungen usw.) sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz erforderlich. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt der Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Abteilung Grundstücksentwässerung.

### **Hochwasserschutz**

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

### **Bodenschutz**

Trotz des vorliegenden Bodengutachtens kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet schädliche Bodenveränderungen befinden. Im Bebauungsplan wird daher ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Nach Auswertung historischer Luftbildaufnahmen sind die Flurstücke 2291 und 2293/2 (Gemarkung Oppau) von einer ungeordneten Ablagerung (5686U027-2) betroffen. Dies ist auf einem Luftbild von 1984 ersichtlich. Über Menge und Beschaffenheit des abgelagerten Materials liegen keine Informationen vor. Es ist wahrscheinlich, dass die Ablagerung im Zusammenhang mit früheren Baumaßnahmen steht.

Solange nicht in den Boden eingegriffen wird, ist keine Untersuchung nötig. Sofern eine Versickerung vorgesehen ist, muss grundsätzlich nachgewiesen werden, dass die Versickerungsfläche unbelastet ist.



Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bisher unbekannte Kleindenkmäler wie Grenzsteine befinden können. Diese sind zu beachten und dürfen von Planierungen oder ähnlichem nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **Natürliches Radonpotential**

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotential lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster-) Lüftung (Stoßlüften), vor allem während der Heizperiode, geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

### **Barrierefreies Bauen**

Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen. Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

### **DIN-Regelwerke**

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen - Halbergstraße 1, 67061 Ludwigshafen - einsehbar.

### **Freiflächengestaltungsplan**

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die planerische Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nachvollziehbar darstellt.

### **Pflanzliste**

Die Pflanzliste bietet eine Auswahl heimischer Baum- und Straucharten, die verwendet werden sollen.

### **Vogelschlag**

Es wird darauf hingewiesen, dass große spiegelnde Glasfronten für Vögel nicht als Hindernis wahrgenommen werden können und daher gegen die Scheiben fliegen können und ggf. dadurch versterben. Gerade durch die Schaffung der geplanten Lebensräume, kann hier mit einem erhöhten Vogelflug gerechnet werden. Hier sollen daher geeignete Schutzmaßnahmen ergriffen werden.

### **Beleuchtung**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur insektenfreundliche Beleuchtungen mit einem UV-armen Lichtspektrum zu verwenden. Insbesondere ist im nach außen gerichteten Gebäudeumfeld die Verwendung heller, weitreichender künstlicher Lichtquellen sowie der Einsatz von Beleuchtungsanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht unzulässig. Leuchten müssen so installiert werden, dass eine Lichtwirkung nur auf die zu beleuchtende Fläche erfolgt. Ebenso sind Blendwirkungen auf schutzbedürftige Bereiche zu vermeiden.

## **6 UMWELTBERICHT**

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und § 2a BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“ wird auf die betroffenen Aspekte vertieft eingegangen.

### **6.1 Einleitung**

#### **6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans**

Im Stadtteil Oppau besteht schon seit längerem der Bedarf an einem medizinischen Versorgungszentrum. Ärzte, die sich im Stadtteil niederlassen möchten, oder bereits niedergelassene Ärzte, die ihre Praxen vergrößern oder den heutigen Anforderungen anpassen möchten, finden keine passenden Immobilien oder Flächen.

Da keine geeigneten Innenentwicklungspotentiale vorhanden sind und um die Ärzte langfristig im Stadtteil halten zu können, soll nun eine Arrondierungsfläche am südlichen Siedlungsrand als Baufläche entwickelt werden. Die Umsetzung der Planung setzt allerdings die Schaffung von Baurecht voraus. Die Bebaubarkeit kann nur über ein Bebauungsplanverfahren erreicht werden. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“ soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, ein Ärztehaus mit mehreren Praxen (u.a. Chirurgische Praxis, Allgemeinmedizin, HNO und Augen- und Zahnheilkunde) und ergänzenden Nutzungen wie eine Apotheke, Optiker, Hörgeräteakustiker und Bäcker zu realisieren.

Ziel der Planung ist nun die Konkretisierung der 30. Teiländerung des Flächennutzungsplans zur Realisierung eines Medizinischen Versorgungszentrums, d.h. die übergeordnete Planung des FNP wird nun im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan verfeinert und detailliert.

#### **6.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), ist bei der Aufstellung, Änderungen oder Ergänzungen von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach Anlage 1 zum BauGB (Fläche, Boden, Wasser, Luft/Klima, Tiere und Pflanzen, das Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Schutzgütern und die biologische Vielfalt, Menschen und deren Gesundheit, die Landschaft und Kultur- und Sachgüter) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Nachfolgend werden die Zielvorgaben aus Fachgesetzen sowie aus übergeordneten Planungen und speziellen städtebaulichen Planungsvorgaben dargelegt:

#### Zielvorgaben aus Fachgesetzen

Für die vorliegende Planung sind vorrangig folgende Fachgesetze zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - § 1 Grundsätze (Schutz und Entwicklung der Lebensgrundlagen, nachhaltige Nutzung)
  - § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (Bodenschutz, Innenentwicklung, Schutz land-, forstwirtschaftlicher und wohnbaulicher Flächen, Eingriffsregelung)
  - §§ 2 und 2a (Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes)

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
  - § 1 Grundsätze (nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, sparsamer Umgang mit Boden)
  - § 4 Pflichten (Vermeidung, Minderung, Sanierung)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
  - § 2 Ziele (Vorsorge und Schutz des Bodens vor nachteiligen Einwirkungen, sparsamer Umgang mit Boden, Sanierung)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
  - § 1 Zweck (Schutz und Vermeidung vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  - § 1 Zweck (Sicherung von Gewässern)
  - § 47 Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser (Erhalt oder Erreichung einer guten Grundwasserquantität und –qualität)
  - § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung
- Landeswassergesetz (LWG)
  - § 57 Allgemeine Pflicht zur Abwasserbeseitigung
  - § 58 Ausnahmen von der allgemeinen Pflicht zur Abwasserbeseitigung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - § 1 Ziele (nachhaltige Sicherung, Erhalt, Wiederherstellung und Entwicklung von Natur und Landschaft, Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen)
  - § 18 Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft (Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich) i.V. mit §§13 ff
  - § 44 Regelung Artenschutz
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
  - § 1 Ziele
  - § 2 Grundsätze (Erhalt und nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft)
  - §§ 6 ff Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft (Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich)

### **Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen**

Im **einheitlicher Regionalplan Rhein – Neckar**<sup>1</sup> ist das Stadtgebiet Ludwigshafen und somit auch der Bereich des medizinischen Versorgungszentrums bei Oppau als überschwemmungsgefährdet in der Erläuterungskarte Natur, Landschaft und Umwelt eingetragen. Die Offenlandschaft zwischen Oppau, Oggersheim und Friesenheim ist außerdem als Bereich mit besonderer Bedeutung für die Naherholung eingetragen. In der Raumnutzungskarte liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans randlich am Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz.

Da der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar für diese Fläche der Grundsatz (G) „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausweist, wurde eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlIG bei der zuständigen Raumordnungsbehörde – Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – eingeholt. Mit Schreiben vom 30.06.2020 wird festgestellt,

---

<sup>1</sup> Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, 2014, S.68ff

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

dass die Planung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Ein Zielabweichungsverfahren ist nicht notwendig. Durch die Ausweisung der Fläche als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ kommt dem regionalplanerischen Grundsatz in der Abwägung der Planung eine besondere Bedeutung zu.

In den „Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ soll die Hochwassergefährdung verstärkt berücksichtigt werden. Sind Bauvorhaben sowie sonstige Planungen und Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich, sollen diese möglichst an die bestehende Hochwassergefahr angepasst werden. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung und bei Einzelbauvorhaben sollen dazu die Möglichkeiten der Bauvorsorge, jeweils abhängig von der konkret vorhandenen Gefährdungslage, ausgeschöpft werden.

Aufgrund der Lage im Vorbehaltsgebiet sind für den Geltungsbereich in der Planung die Aspekte wie Entwässerung, Wasserrückhaltung auf dem Grundstück, Dachbegrünung, Versickerungsmulden und versickerungsfähige Beläge besonders zu berücksichtigen.

Im rechtskräftigen **Flächennutzungsplan des Stadt Ludwigshafen** ist die im Bebauungsplan vorgesehene Fläche für das „medizinische Versorgungszentrum Oppau“ als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ ausgewiesen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans wird deshalb in der 30. Änderung des Flächennutzungsplans die Anpassung konform zur Aufstellung des Bebauungsplans durchgeführt. Die Flächennutzungsplan-Änderung hat folgende Änderungen der Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung zum Inhalt: **Umwandlung der Flächendarstellung einer Grünfläche in eine Mischbaufläche**

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Grünfläche	0,7 ha	---
Mischbaufläche	---	0,7 ha
Summe	0,7 ha	0,7 ha

Im **Landschaftsplan** der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1998 ist der Änderungsbereich als bereits bestehende Grünfläche ausgewiesen. Vorbelastungen und Konflikte sind hier durch die Flächenversiegelung mit erhöhtem Oberflächenabfluss und Überwärmung gegeben. Somit sind auf den neu entstehenden Bauflächen Vorkehrungen zur Verminderung der Aufheizung sowie zur Verbesserung des Stadtklimas zu treffen (z.B. Begrünung von Dächern und Fassaden, Geländedurchgrünung und Eingrünung des Ortsrandes).

### **Schutzgebiete des Naturschutzes**

Im Geltungsbereich sind **nicht betroffen**:

- Landschaftsschutzgebiete
- Natura 2000 – Schutzgebiete (FFH, Vogelschutzgebiete)
- Naturschutzgebiete
- Naturparke
- Wasserschutzgebiete

### **Weitere Kartierungen**

Die amtliche Biotopkartierung ist **nicht betroffen**.

Nach telefonischer Rücksprache mit der Naturschutzbehörde am 17.03.2021 sind keine weiteren amtlichen Kartierungen vorhanden / zu berücksichtigen.

### **6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen**

#### **6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario) und Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung**

Durch das Fehlen geeigneter Innenentwicklungsflächen gewinnt diese Arrondierungsfläche an Bedeutung um ein Medizinisches Versorgungszentrum zu errichten, damit langfristig für die Bevölkerung in Oppau die medizinische Versorgung gesichert werden kann. Die Fläche ist bereits über die Horst-Schork-Straße an den Siedlungskörper angeschlossen.

Durch die Überplanung einer bislang unversiegelten landwirtschaftlichen Nutzfläche sind im Geltungsbereich umweltrelevante Auswirkungen zu erwarten, die analysiert und dargelegt werden.

#### **Untersuchungsraum:**

Der Untersuchungsraum ist die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes. Der exakte Verlauf der Geltungsbereichsgrenze kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

#### **Lage im Raum:**

Das Planungsgebiet liegt auf einer Höhe von ca. 91 m ÜNN am südlichen Siedlungsrand von Oppau. Es handelt sich um eine ca. 75 x 90 m große Lücke in der Siedlungsfläche entlang der Horst-Schork-Straße, die derzeit ackerbaulich genutzt wird (Bestandsbeschreibung siehe Kapitel „Flora und Fauna“).

Östlich des geplanten medizinischen Versorgungszentrums befindet sich die „Feuerwache Nord“, westlich angrenzend der Horst-Schork-Seniorenwohnpark und auf der Nord-Seite Wohnbebauung. Nach Süden hin geht die Fläche in die offene Landschaft über, die als Naherholungsgebiet „Roßlache“ von großer Bedeutung ist.

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

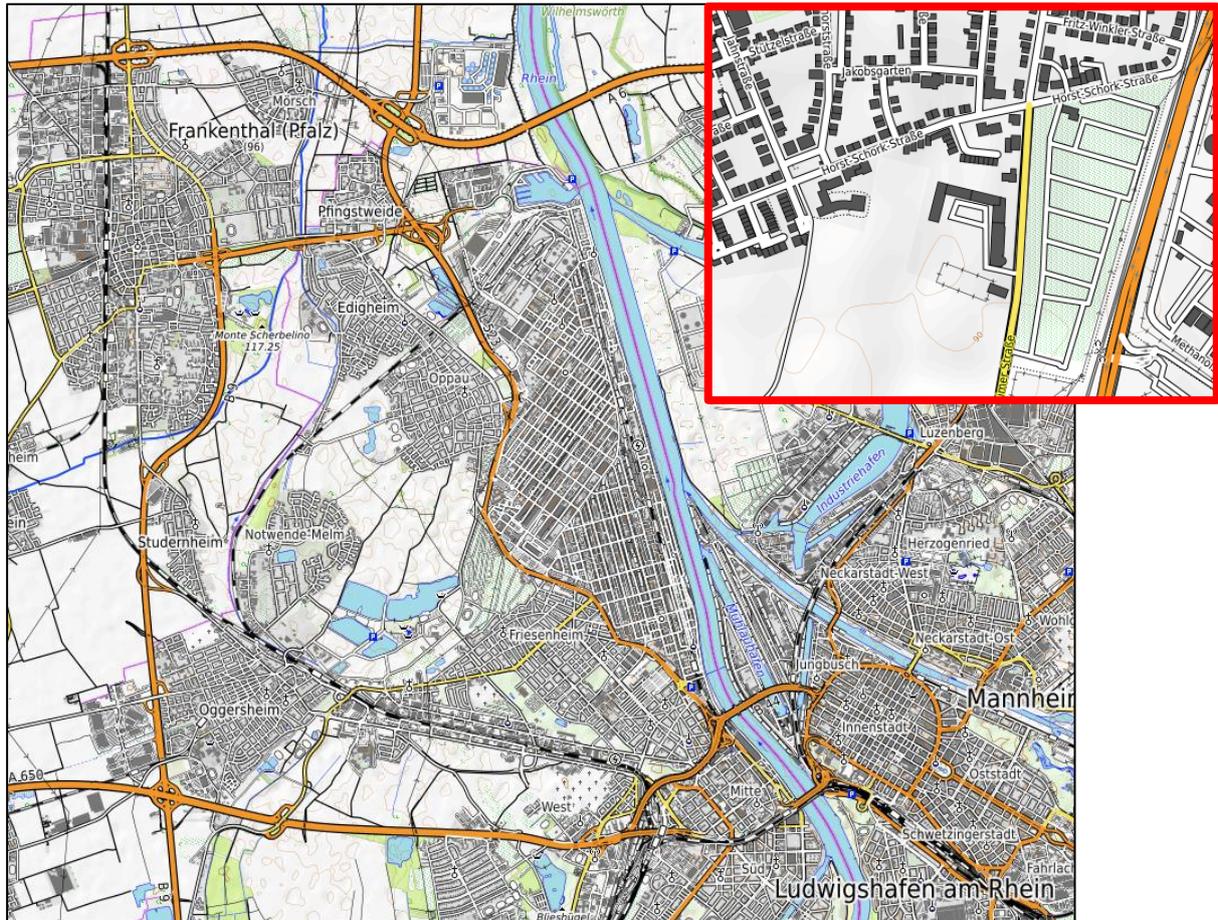


Abbildung 1: Lage im Raum (Quelle: © OpenStreetMap und Mitwirkende,2021)

**Schutzgut Flora und Fauna:**

Bestand und Bestandsbewertung Flora

Die Hauptfläche wird aktuell ackerbaulich intensiv genutzt und verfügt über keine ökologisch wertvollen Kleinstrukturen (Abbildung 1).



*Abbildung 1: Ansicht Richtung Norden auf den Siedlungsrand*

Randbereiche:

Im Nord-Westen im Bereich der geplanten Zufahrt (Flur-Nr. 2291 u.a.) und entlang der westlichen Grenze (Flur-Nr. 2353/4) befindet sich ein lockerer, schmaler 1-reihiger naturnaher Heckenstreifen mittleren Alters (ca. 15-20 Jahre, Höhe: ca. 1 - 4 m, Breite ca. 3 m), mit heimischen Arten und geringem Baumbestand. Eine regelmäßige Pflege durch totalen Rückschnitt ist hier erkennbar (vgl. Abbildung 2).



*Abbildung 2: Ansicht auf westliche Seite*

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Die Heckenstrukturen weisen u.a. auf:

*Juglans regia* (als Heister), Sämlinge von *Prunus avium*, *Robinia pseudoacacia* (dickichtartige Schösslinge) und *Acer campestre* – Aufwuchs, *Rosa canina*, *Corylus avellana*, *Cornus sanguinea* (Bestandsbildend mit Ausläufer), *Prunus spinosa* (z.T. mit Ausläufer bis in die Ackerflächen), *Sambucus nigra*

Teilweise sind die Hecken unterpflanzt mit Ziersträuchern (z.B. *Cotoneaster*)

➔ Dieser Bestand wird innerhalb des Geltungsbereichs überbaut.



Abbildung 3: Detailansicht Hecke

### Randbereiche im Osten

Hier verläuft eine Zaunanlage entlang der Grenze. Auf dem Nachbargrundstück (Feuerwache) ist eine alte Baum-Strauchhecke mit bestandsbildenden *Carpinus betulus*, *Cornus sanguinea* u.a. bis direkt an den Zaun.

➔ Dieser Bestand wird nicht beeinträchtigt, da er nicht innerhalb des Geltungsbereichs liegt.



Abbildung 4: Randbereich Ost-Seite

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

### Randbereiche im Norden

Auch hier stehen Gartenzäune entlang der Geltungsbereichsgrenze. Es handelt sich um Nachbarwohngrundstücke mit privaten Hausgärten mit Ziersträuchern und vereinzelt Bäumen.

→ Auch hier entsteht kein Eingriff, da er außerhalb des Geltungsbereichs liegt.



Abbildung 5: Randbereich Nord-Seite

Die potentielle natürliche Vegetation am Planungsort ist der Stieleichen-Hainbuchenwald (auf Kalk-Böden). Charakteristisch für diese Pflanzengesellschaft sind natürlicherweise zu *Quercus robur* und *Carpinus betulus* als „Leitart“, Begleitarten wie z.B. *Euonymus europaeus*, *Rosa canina*, *Salix caprea*, *Sambucus nigra* oder *Prunus avium* u.a. An der natürlichen potentiellen Vegetation soll sich auch die Pflanzenauswahl der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen orientieren. Siehe hierzu auch die Auswahllisten zur Bepflanzung.

Aktuelle Bestandsnutzung (Vegetation):

Bestand	Fläche (m <sup>2</sup> )
Intensiv genutzte Ackerfläche	6.733 m <sup>2</sup>
Heckenstreifen mittleren Alters (ca. 15 – 20 Jahre)	510 m <sup>2</sup>
GESAMT	7.243 m <sup>2</sup>

### Bestandsbeschreibung und Bewertung der Fauna im Geltungsbereich<sup>2</sup>:

Zum allergrößten Teil besteht das Gebiet aus einem intensiv genutzten Getreideacker (Weizen, vereinzelt mit Ackerkratzdistel-Inseln). Nur am Rande des Ackers sind schmale Grünstreifen vorhanden. Diese sind aber mit krautigen Pflanzen und Gräsern sehr dicht zugewachsen, nur die verschiedenen Disteln (Kugeldistel, Ackerkratzdistel etc.) sind von einer gewissen Bedeutung für Insekten (Hummeln, Wild- und Honigbienen). Etwas außerhalb wurde auf Wilder

<sup>2</sup> Artenschutzfachliches Gutachten, Dr. Jürgen Ott, L.U.P.O GmbH, 2021, S.6ff

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“**

Möhre der Bienenwolf (*Trichodes apiarius*) nachgewiesen (insges. 4 Individuen), sowie ein Rosenkäfer (*Cetonia sp.*).

*Zauneidechsen:* Es konnten keine nachgewiesen werden: Der schmale Grünstreifen am Ackerrand ist zu dicht zugewachsen und bietet keinen guten Eidechsenlebensraum, zudem gibt es keine grabbaren Eiablageplätze.

*Vögel:* Es wurden in den wenigen Gehölzen (Robinien, Nussbaum) nur die Mönchsgrasmücke und die Amsel mehrfach verhört, sie könnten dort auch brüten. Diese Arten kommen überall vor (sogenannte ‚Allerweltsarten‘) und werden in den Gehölzen des Plangebietes nach der Realisierung der Baumaßnahmen in den Grünstreifen und Gärten eher noch weitaus bessere Bedingungen vorfinden.

*Fledermäuse:* Die zentrale Fläche und die Ränder werden als Jagdgebiet benutzt, v.a. von Zwergfledermäusen, welche auch detektiert wurden. Die Art ist ein Kulturfolger und lebt gerne in bebauten Gebieten, an Jagdgebieten herrscht für sie dort kein Mangel und nach Realisierung der Bebauung hat sie noch bessere Lebensbedingungen. Der Getreideacker ist auch eher ein weniger ergiebiges Jagdbiotop.

*Insekten:* Es wurden keine artenschutzrechtlich relevanten Arten gefunden und sind aufgrund der Biotopausstattung auch nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Fläche und Boden (inkl. Relief und Gestein)**

#### **Bestandsbeschreibung und Bewertung:**

Das Baufeld liegt am Südrand von Ludwigshafen-Oppau, etwa 400 m westlich des BASF-Geländes und westlich des Rheins. Das Gelände im Baufeld ist etwa eben, ohne große Höhenunterschiede und liegt auf etwa 91 – 92 m üNN.

Die vorherrschende Bodenart im Umfeld ist Lehm bis schwerer Lehm, mit einer Ackerzahl zwischen 80 – 100, also Flächen mit einem sehr hohen Ertragspotential und einer sehr hohen Bodenfunktion.

Der Eingriffsort liegt geologisch im Bereich eines Mäandersystems des Rheins. Dort sind jüngere quartäre / holozäne Ablagerungen als Lehm über Sand und Kiessand zu erwarten.

In Rahmen der Bodenuntersuchung ergaben die Probebohrungen eine Lehmschicht bis zu einer Tiefe von 3,9 m (Stelle RKS 3), bzw. durchgehend Lehmboden bis zur Endtiefe der Untersuchung (Stellen RKS 1 und 2). Lediglich im Nord-Östlichen Bereich des Baufeldes (RKS 3) konnte unter dem Lehm eine Schicht Sand, schwach schluffig ermittelt werden.

Die chemische Untersuchung der Bodenmischprobe MP-1 ergab aufgrund eines erhöhten Gehalts an Sulfat im Eluat ein Z2-Material nach LAGA M20.<sup>3</sup>

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich eine registrierte Altablagerung. Nach Auswertung historischer Luftbildaufnahmen sind die Flurstücke 2291 und 2293/2 (Gemarkung Oppau) von einer ungeordneten Ablagerung (5686U027-2) betroffen. Dies ist auf einem Luftbild von 1984 ersichtlich. Über Menge und Beschaffenheit des abgelagerten Materials liegen keine Informationen vor. Es ist wahrscheinlich, dass die Ablagerung im Zusammenhang mit früheren Baumaßnahmen steht. Solange nicht in den Boden eingegriffen wird, ist keine Untersuchung nötig. Sofern eine Versickerung vorgesehen ist, muss grundsätzlich nachgewiesen werden, dass die Versickerungsfläche unbelastet ist.

---

<sup>3</sup> Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl. -Ing. J. Krusche, 2020, S.9ff

### *Natürliches Radonpotenzial*

Gemäß der durch das Landesamt für Geologie und Bergbau herausgegebenen Radonprognose-Karte für Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet in einem Bereich in den erhöhtes Radonpotenzial in der Größenordnung von 40-100 kBq/cbm vorkommen kann. Bei dieser Eingruppierung handelt es sich um die zweitniedrigste Stufe der insgesamt vierstufigen Bewertungsskala. Die Karte gibt jedoch lediglich Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Kleinräumig, also im Geltungsbereich des Bebauungsplans können davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund, etc.) deutliche Abweichungen zu höheren oder auch niedrigeren Radonwerten auftreten. Im Bereich eines erhöhten Radonpotenzials ist es in der Regel ausreichend, neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten.

### **Schutzgut Wasser**

#### Bestandsbeschreibung und Bewertung:<sup>4</sup>

Im Wirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Das Baufeld liegt außerhalb bestehender Wasserschutzgebiete.

Vorfluter für das Baufeld ist der etwa 2 km weiter östlich - hier etwa von Süd nach Nord hin abfließende - Rhein.

Der mittlere Grundwasserstand im Bereich des Baufeldes liegt auf etwa 88 m üNN und somit in etwa 4 – 5 m Tiefe unter dem Gelände. Aufgrund der Entfernung von 2 km zum Rhein wird hier nicht mit nennenswerten Aufhöhungen von Grundwasserständen infolge eines HQ-Abflusses des Rheins gerechnet.

---

<sup>4</sup> Untersuchungsbericht, Ingenieurbüro für Geotechnik Dipl. -Ing. J. Krusche, 2020, S.13ff



Abbildung 6: Ausschnitt aus Übersichtsplan Probestellen Bodenuntersuchung

Im Rahmen des Versickerungsversuchs an Stelle RKS 3 konnte ermittelt werden, dass die Schicht 1 „Lehm“ „schwach durchlässig“ und die Schicht 2 „schwach schluffige Sande“ als „durchlässig“ nach DIN 18130 zu bewerten ist. Auch die Untersuchung der Kornverteilungskurve der Schicht 2 (anhand der Probe aus RKS 3), bestätigt, dass die Schicht 2 „stark wasser durchlässig“ ist nach DIN 18130, wohingegen die darüber liegende Lehmschicht nur „sehr schwach wasser durchlässig“ ist.

Für die Planung der Versickerungsanlage ist zu beachten, dass das Niveau mittlerer höchster Grundwasserstand (MHGW) bei 88m üNN. liegt. Der Abstand der Sohle von Versickerungsanlagen zum MHGW muss zum Schutz des Grundwassers mind. 1 m betragen, somit also auf einer Höhe von mind. 89 m üNN. und etwa 2 m tief unter dem derzeitigen Geländeniveau. Des Weiteren ergab die Untersuchung, dass in diesem Bereich nur eine Flächenversickerung möglich ist. Ggf. muss unter den Sohlen der Versickerungsanlagen, wo erforderlich, noch ein Bodenaustausch gegen ein ausreichend wasser durchlässiges Material bis in ausreichend wasser durchlässigen Boden erfolgen.

Fazit zur Versickerung: Für eine Versickerung in Schicht 2 wäre für den Einbau eines Bodenaustauschs (mind. bis 0,5 m tief unter der Oberfläche der Schicht 2) eine aufwändige Grundwasserhaltung erforderlich.

Da aus Kapazitätsgründen die Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal nicht möglich ist, muss das gesamte Regenwasser versickert werden. Hierzu sind bei der Planung geeignete Maßnahmen der Regenrückhaltung und Versickerung zu wählen.

## Schutzgut Luft und Klima

### Bestandsbeschreibung und Bewertung:

#### **Klimaökologische Verhältnisse:**

Das Stadtgebiet von Ludwigshafen befindet sich in der warmgemäßigten Klimazone, gelegen in der Oberrheinischen Tiefebene mit einer Jahresmitteltemperatur von 11°C. Für das Gebiet ist eine hohe Anzahl an Sommertagen und eine geringe Anzahl an Frosttagen charakteristisch, ebenso wie deutliche Temperaturlagen und den vegetationsbedeckten Freiräumen, die bis zu 6 K betragen können. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des Klimawandels die Wärmebelastung im Stadtgebiet weiter ansteigen wird.

Der Planungsstandort befindet sich an der Schnittstelle zwischen dem klimaökologisch bedeutsamen Kaltluftentstehungsgebiet „Auf der Roßlache / Über dem Friesenheimer Pfad / Bürgergärten“ und dem klimaökologischen Belastungsraum Oppau. Das Bau Feld dient somit derzeit als Freiraumfuge zwischen der umgebenden Bebauung, als Ventilationsachse, die so auch zur günstigen Gestaltung der lufthygienischen Umgebungsbedingungen beiträgt.

Aufgrund dieser Problematik weist die Stadt darauf hin, dass insbesondere stadtklimatisch relevante Kaltluftentstehungsgebiete sowie Kalt- und Frischluftbahnen vor zusätzlicher Überbauung zu schützen sind. In Gebieten mit besonderer klimatischer Vorbelastung und Gefährdungsempfindlichkeiten sind weitere Barrierewirkungen und Oberflächenversiegelungen zu vermeiden.<sup>5</sup>

Gemäß des Umweltberichts der Stadt Ludwigshafen befindet sich das Bau Feld jedoch an der Grenze zwischen Freiflächen mit hoher klimaökologischer Bedeutung als Ausgleichsflächen (Kartendarstellung „grün“) und Siedlungsflächen mit geringer bis mittlerer klimaökologischer Belastung (Kartendarstellung „gelb“) (siehe Abbildung 7).<sup>6</sup>

Zu dieser Einschätzung kommt auch das Klima- und Luftschadstoffgutachten: Der Planungsstandort zeichnet sich entsprechend der Ortsrandlage durch vergleichsweise günstige Luftaustauschverhältnisse und geringe thermische / bioklimatische Belastungen aus, wobei das bislang unbebaute Grundstück als Teil einer Luftleitbahn mit mittlerer Ausgleichsleistung fungiert.

Die Analyse des ortsspezifischen Windfeldes zeigt, dass im Planungsumfeld im Allgemeinen süd-südwestliche Windrichtungen mit mittleren Windgeschwindigkeiten von ca. 2,2 m/s vorherrschen.

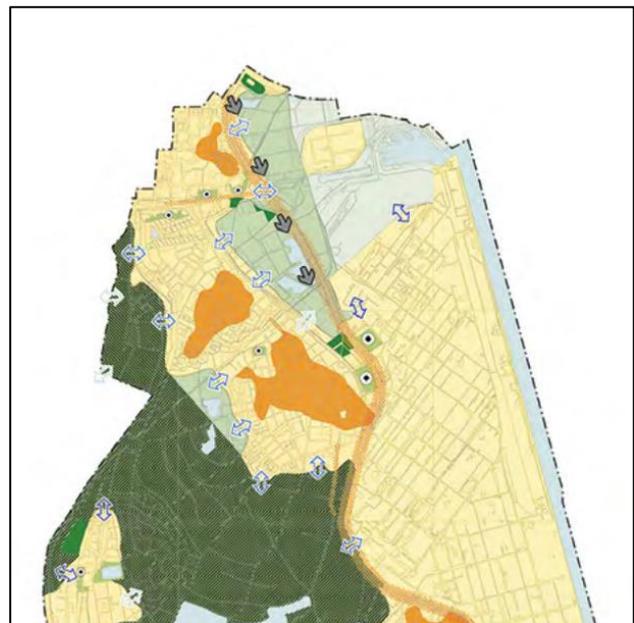


Abbildung 7: Ausschnitt Karte "Klimafunktionen von Flächen in Ludwigshafen"

<sup>5</sup> Klima- und Luftschadstoffgutachten zum geplanten Medizinischen Versorgungszentrum Oppau / B-Planverfahren Nr. 674 und 30. Teiländerung des FNP in Ludwigshafen am Rhein, ÖKOPLANA, Mannheim, 18.01.2021, S. 7ff

<sup>6</sup> Umweltbericht 2019. Herausgeberin Stadtverwaltung Ludwigshafen, 2019, S.23ff

### **Lufthygienische Analyse und Verkehr<sup>7</sup>:**

Neben den oben genannten thermischen / bioklimatischen Umgebungsbedingungen wurden auch die verkehrsbedingten lufthygienischen Verhältnisse für den Ist- und Plan-Zustand im vorliegenden Gutachten vergleichend analysiert und bewertet, da der Verkehr im Umfeld des Planungsgebiets eine bedeutsame Luftschadstoffquelle darstellt.

Als Bewertungsmaßstäbe für Luftschadstoffimmissionen werden dafür die Grenzwerte der 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (BImSchV) herangezogen. Zu den typischen kraftfahrzeugbedingten Schadstoffkomponenten zählen besonders NO und NO<sub>2</sub> als Vorläufersubstanzen von Ozon und Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2.5</sub>). Zur Kontrolle des Ist-Zustands gibt es in Ludwigshafen 3 Messstationen, von denen sich eine nur ca. 75m vom Planungsort entfernt befindet (Messstation LU-Oppau). Die Messwerte an dieser Station LU-Oppau dokumentieren, dass die Jahresmittelwerte der 39.BImSchV regelmäßig deutlich unter den Grenzwerten liegen. Auch bezüglich der Feinstaubbelastung werden die Grenzwerte nicht überschritten.

Bezüglich des Verkehrsaufkommens im IST-Zustands wurde sich auf die „Verkehrsuntersuchung zum Medizinischen Versorgungszentrum Oppau“ (Freudl VERKEHRSPLANUNG, April 2021) bezogen. Hierbei wurde untersucht, wie sich das zusätzlich erwartete Verkehrsaufkommen auswirkt. Die prognostizierten Verkehrszahlen für 2030 sind im Sinne eines Worst-Case-Szenarios zu betrachten.

Die Immissionsberechnungen zeigen, dass der geltende NO<sub>2</sub>-Jahresmittelgrenzwert von 40 µg/m<sup>3</sup> im gesamten Untersuchungsgebiet auch nach der Umsetzung des Ärztezentums sicher eingehalten wird. Gleiches gilt für die Feinstaubbelastung.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

#### **Bestandsbeschreibung und Bewertung:**

Das Gebiet selbst wird wie oben bereits beschrieben überwiegend ackerbaulich genutzt mit angrenzenden Heckenstreifen. Die Attraktivität und Bedeutung der Fläche für das Landschaftsbild ist somit als „gering“ einzustufen.

Allerdings befindet sich der Planungsraum an der Schnittstelle zwischen Siedlung und freier Landschaft. Südwestlich des Baufeldes befindet sich das Naherholungsgebiet „Roßlache“, welches von großer Bedeutung für die Naherholung und das Landschaftsbild ist. Es ist geplant, die 228,8 ha große Fläche als Landschaftsschutzgebiet „Roßlache“ auszuweisen und somit unter Schutz zu stellen.<sup>8</sup>

Das Gebiet stellt einen wichtigen Nord-Süd-Korridor für die Verbreitung von Pflanzen und Tieren und für den Menschen einen notwendigen Freiraum für die naturgebundene Erholung zwischen dicht bebauten Flächen dar. Eine Sicherung der „Roßlache“ als Landschaftsschutzgebiet soll das weitere Vordringen der Bebauung verhindern.<sup>9</sup> Blickt man von der „Roßlache“ in Richtung Oppau und zum geplanten Eingriffsgebiet, wird der angrenzende Siedlungsraum durch verschiedene Grünstrukturen (Hecken und höhere Gehölze) eingegrünt. Diese Eingrünung der Gebäudestrukturen, soll bei Realisierung des Bauvorhabens auch wieder an der „neuen“ Siedlungskante erfolgen.

---

<sup>7</sup> Klima- und Luftschadstoffgutachten zum geplanten Medizinischen Versorgungszentrum Oppau / B-Planverfahren Nr. 674 und 30. Teiländerung des FNP in Ludwigshafen am Rhein, ÖKOPLANA, Mannheim, 18.01.2021, S. 42ff

<sup>8</sup> Umweltbericht 2019. Herausgeberin Stadtverwaltung Ludwigshafen, 2019, S.23ff

<sup>9</sup> Stadt Ludwigshafen. (abgerufen 07.06.2021). Webseite der Stadt Ludwigshafen. (<https://www.ludwigshafen.de/lebenswert/im-gruenen/rosslache/>)

### **Schutzgut Mensch**

#### Bestandsbeschreibung und Bewertung:

#### **Gesundheit und Erholung**

Das Gebiet wird derzeit intensiv ackerbaulich genutzt. Es befinden sich keine Rad- und Fußwege auf der überplanten Fläche, welche die südlich gelegenen Freiräume erschließen würden. Aufgrund der reinen Ackernutzung ist die Fläche nicht begehbar (keine Wiesen oder Grünwege). Somit kommt dem Geltungsbereich aufgrund seiner Lage und aktuellen Nutzung und der daraus geringen Attraktivität keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung zu.

Der bisherige Zugang zur südlich gelegenen freien Landschaft ist für die Oppauer Bevölkerung weiterhin über den westlich des Seniorenwohnheims gelegenen Bremsenweg möglich, der bis zu den im Norden von Friesenheim gelegenen Weihern (Willersinnweiher, Großparthweiher, Kratzscher Weiher) führt. Diese Wegebeziehungen und die südlich an Oppau grenzenden Grünflächen sind als erholungsrelevante Strukturen einzustufen und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.

Das geplante medizinische Versorgungszentrum bildet einen wichtigen Baustein für das Angebot für wohnortnahe Gesundheitsversorgung in Oppau und führt somit zu einer Aufwertung der medizinischen Versorgung der Bevölkerung.

#### **Verkehr**

Die verkehrliche Anbindung des Geltungsbereichs besteht über die Horst-Schork-Straße. Es sind Anbindungen über den ÖPNV vorhanden. Die Verbindung mit dem Radverkehrsnetz ist, wie dies in Tempo 30-Zonen üblich und angemessen ist, über das innerstädtische Straßennetz ohne separate Einrichtungen für den Radverkehr gegeben.<sup>10</sup>

Eine aktuelle Verkehrszählung im Umfeld des Geltungsbereichs wurde vollzogen ebenso eine Schätzung der Zahl an zukünftigen Beschäftigten, Patienten und dem Wirtschaftsverkehr, welche die Verkehrsmengen zukünftig erhöhen können.

Ausgehend vom Bestand in 2020 wird hier eine Hochrechnung auf die zu erwartenden Verkehrszunahme durch das Ärztezentrum vorgenommen. Hierbei beträgt die Prognose einer „Allgemeinen Verkehrsentwicklung - Nullfall 2030“ ca. 4.170 Kfz/24h auf der westlichen Horst-Schork-Straße, für die Friesenheimer Straße ca. 7.680 Kfz/24h (Norden) und 11.650 Kfz/24h (Süden) und im östlichen Teil der Horst-Schork-Straße von 1.700 Kfz/24h. Auf diese sind dann anteilig, je nach möglichen Anfahrtsrichtungen die zusätzlich erwarteten ca. 1.817 Kfz/24h durch das Ärztezentrum dazugerechnet worden.

Laut Verkehrsuntersuchung kommt es durch die geplante Realisierung des Bebauungsplanes zu einer mäßig spürbaren Zunahme des Verkehrs auf die umliegenden Straßen. Die vorhandenen Verkehrswege werden hierdurch nicht überlastet. Insgesamt ist hier von einer positiven Bewertung auszugehen. Die Mehrbelastungen in der Horst-Schork-Straße bewegen sich im Rahmen der gültigen Regelwerke und die vorhandenen Straßen entsprechen der hierfür benötigten Funktion (Hauptverbindungs- und Sammelstraßen)

---

<sup>10</sup> Medizinisches Versorgungszentrum Oppau - Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 14.04.2021, S.2ff

### **Lärmbelastung**

Ein Schallschutzgutachten untersuchte sowohl die Immissionen, die auf das geplante Versorgungszentrum einwirken, als auch die Emissionen, die davon ausgehen werden.

Dabei ergab die schalltechnische Untersuchung, dass die Schallimmissionen auf das geplante Versorgungszentrum, die durch die benachbarte Feuerwehr und Polizei verursacht werden, unterhalb des anzustrebenden Grenzwertes liegen. Der Straßenverkehr auf der Horst-Schork-Straße bewirkt, dass an den direkt der Straße zugewandten Fassaden der Orientierungswert der DIN 18005 leicht überschritten werden würde. Damit im Inneren des Versorgungszentrums gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können, sind die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm (z.B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) einzuhalten.

Zu den Emissionen, die vom Versorgungszentrum ausgehen, zählen der zusätzliche Verkehr und die Haustechnik. Wie im Verkehrsgutachten aufgezeigt, werden durch vereinzelte PKW-Abfahrten bei der angrenzenden westlichen Nachbarschaft die in WA-Gebieten zulässigen nächtlichen Spitzenpegel überschritten. Deshalb sollen auf den westlich an der Grundstücksgrenze gelegenen Stellplätzen nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) keine Stellplatzwechsel stattfinden. Gleichzeitig soll die Haustechnik auf dem südlichen Gebäudeteil festgelegte Schallleistungspegel nicht überschreiten.

### **Seveso-III-Richtlinie:**

Nach der Richtlinie 2012/18/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie) müssen zwischen Störfallbetrieben und schutzwürdigen Nutzungen angemessene Abstände eingehalten werden. Diese Europäische Vorgabe ist im nationalen Recht im § 50 BImSchG verankert: Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die BASF SE ist als Störfallbetrieb eingestuft. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 674 liegt jedoch außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Betriebsbereiches der BASF SE.

Der Trennungsgrundsatz ist damit eingehalten. Es ergeben sich keine Einschränkungen des Betriebsbereiches der BASF SE bzw. es ist kein Nutzungskonflikt für die Planung erkennbar. Damit bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes auch keine Beeinträchtigungen für den Menschen.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

#### Bestandsbeschreibung und Bewertung:

Das Grundstück ist aktuell unbebaut, somit ist keine Betroffenheit von Baudenkmalern bekannt. Ebenso sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmäler oder Hinweise auf archäologische Bodenfunde im Geltungsbereich vorhanden.

Bestehende Leitungen, Anschlüsse, Kanal in der Horst-Schork-Straße sind zu schützen.

Weitere Sachgüter sind nicht vorhanden.

### **Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung**

Sollte die Planung nicht realisiert werden, so ist von einem Erhalt des oben in der Bestandsanalyse dargelegten Zustandes auszugehen.

### **6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung**

Die wesentlichen **negativen Auswirkungen** des Vorhabens auf die Schutzgüter entstehen durch:

- Versiegelung und Überbauung (Auswirkungen auf die Schutzgüter Flora und Fauna, Boden, Wasser, Lokalklima)
- Veränderung des natürlichen Geländes durch Baukörper und ggf. Geländemodellierungen (Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und Schutzgut Boden)
- Verlust und Störung vorhandener Lebensräume (Ackerfläche und Hecke im Zufahrtsbereich, somit Beeinträchtigung des Schutzgut Flora und Fauna)
- Das Ärztezentrum führt zu einer mäßigen Erhöhung des Fahrverkehrs. Dieser Mehrverkehr ist jedoch in solchem Umfang, dass sich im Rahmen der Lufthygiene und der Feinstaubbelastung die erwarteten Werte nach wie vor weit unter den zulässigen Grenzwerten bleiben. (Schutzgut Klima und Luft).
- Die Verkehrserhöhung wirkt sich auch auf das Verkehrsaufkommen der umliegenden Straßen aus. Diese sind jedoch aufgrund ihres Ausbaus und Status in der Lage diese Erhöhung ohne Einbußen der Qualität abzufangen. (Schutzgut Mensch)
- Die Lärmimmissionen werden sich durch den zusätzlichen Fahrverkehr an der Straße nur gering auswirken und bleiben innerhalb der zulässigen Grenzwerte. Neu erwartet werden zusätzlicher Verkehrslärm im Bereich der Stellplätze und der Zufahrt. Da jedoch die Nutzung nur während der Öffnungszeiten am Tag vorgesehen ist, können die geforderten Grenzwerte nach TA-Lärm auf die umgebende Bebauung eingehalten werden. Die Nachtwerte sind hier ohne Belang, mit Ausnahme der Stellplätze an der westlichen Grundstücksgrenze direkt an der Zufahrt. Hier soll ein Stellplatzwechsel in der Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ausgeschlossen werden. (Schutzgut Mensch)

Die wesentlichen **positiven Auswirkungen** des Vorhabens auf die Schutzgüter entstehen durch:

- Die Anlage der naturnahen Gräben, Mulden und Wiesen zur Regenwasserbewirtschaftung und die Neupflanzung von Hecken und Bäumen erhöhen das Angebot an natürlichen Lebensraum und vernetzenden Strukturen für Insekten, Kleintiere und einer Vielzahl von Pflanzen. Gerade die große Anzahl von Bäumen und Hecken filtern Luftschadstoffe, binden CO<sub>2</sub>, verzögern den Regenabfluss, spenden Schatten bei gleichzeitiger höherer Verdunstung und wirken somit der Aufheizung der Umgebung entgegen. (Auswirkung auf Schutzgut Flora und Fauna, Schutzgut Luft und Klima, Schutzgut Wasser)
- Herausnahme der Ackerflächen aus der Nutzung führt zu weniger Staubentwicklung bei der Feldbearbeitung und eine Abtrift von eingesetzten Pestiziden in unmittelbarer Nähe zur Wohnbebauung und deren Gärten (Auswirkung auf die Schutzgüter Flora und Fauna, sowie Mensch).

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

- Anpflanzung von Bäumen und Hecken erhöht den sichtbaren Grünanteil entlang der südlichen Ortsgrenze von Oppau vom „Erholungsgebiet Roßlache“ aus betrachtet. (Schutzgut Landschaftsbild)
- Verbesserung der Gesundheitsvorsorge (Auswirkung auf Schutzgut Mensch)

### Wechselwirkungen

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern (zwischen und innerhalb von Schutzgutfunktionen und Schutzgutkriterien) sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen.

Die Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgt in der nachfolgenden Betrachtung der Schutzgüter.

Ökosysteme, die ein ausgeprägtes funktionales Wirkungsgefüge im Sinne ökosystemarer Wechselwirkungskomplexe besitzen, sind im Geltungsbereich keine vorhanden.

### Bau-, anlage-, und betriebsbedingte Wirkfaktoren

**Baubedingte Wirkfaktoren** (*im Zuge der Bauphase zeitlich befristet*):

Hierzu zählen v.a.:

- Artenschutz

Aus Sicht des Gutachters sind keine speziellen Maßnahmen notwendig, da keine artenschutzrechtlich relevanten Arten nachgewiesen werden konnten bzw. diese nicht beeinträchtigt werden. Insofern wird zudem auf eine spezielle Artenschutzprüfung (saP) verzichtet, da dort keine verbotstatbeständliche Betroffenheit von Arten / Artengruppen zu erwarten ist.

➤ Auswirkung auf Schutzgut Flora und Fauna

- Rodungen und das Freimachen des Baufelds für Verkehrsflächen und Bauflächen inkl. der Flächen für den Baubetrieb (Lagerflächen, Zufahrten, u.a.).

Hierbei entstehen Baulärm und je nach Wetterlage auch Staubentwicklung. Diese sind jedoch nur temporär (wenige Tage) und somit hinnehmbar. Zusätzlich sind individuell geeignete Maßnahmen zu ergreifen, die Lärm- und Staubentwicklung gering zu halten (z.B. Befeuchten, Anpassung von Bauzeiten u.a.).

Bei der Rodung der Heckenpflanzung in den Randbereichen werden zudem vorhandene Futter- und Lebensbereiche von Tieren zerstört. Da die Flächen jedoch nur von kleiner Größe und geringer Naturraumqualität sind und in der direkten Nachbarschaft/Umgebung ausreichend Gärten und Grünanlagen vorhanden sind, können die betroffenen Tiere unmittelbar dorthin ausweichen. Brutstätten von Vögeln werden hiervon nicht betroffen sein, da die Rodung in der zulässigen Zeit von Oktober bis Ende Februar stattfindet. Andere Arten sind laut Artenkartierung nicht vorhanden und somit nicht betroffen. Der § 44 BNatSchG bleibt hiervon jedoch unberührt. Für den Verlust der Gehölze an sich werden Neupflanzungen durchgeführt.

➤ Auswirkung auf Schutzgut Mensch

➤ Auswirkung auf Schutzgut Flora und Fauna

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

- Temporäre Verdichtung von Freiflächen in Verbindung mit Oberbodenräumung (Baustelleneinrichtung).

Durch das Befahren der Flächen mit Baumaschinen werden die oberen Bodenschichten verdichtet. Diese können jedoch auf Flächen, die später wieder offene Vegetationsflächen werden, durch entsprechendes Tiefenlockern des Baugrundes wiederhergestellt werden. Insgesamt ist jedoch davon auszugehen, dass die Belastung durch die eingesetzten Baumaschinen vergleichbar ist mit der Belastung durch die jetzige Befahrung mit landwirtschaftlichen Maschinen. Eine Verschlechterung für die Bodenschichten ist somit insgesamt nicht anzunehmen.

- Auswirkung auf Schutzgut Boden

- Baubedingte Emissionen (Lärm, Staub, Erschütterung, Beleuchtung, Betriebs- und Schadstoffe, u.a.)

Während der Bauzeit werden die o.g. Emissionen durch Baustellenverkehr, Baumaschinen und allgemeiner Bauablauf stattfinden. Diese finden jedoch nur tagsüber an den Werktagen (Montag-Freitag) und nur vorübergehend und immer wieder an örtlich wechselnden Bereichen statt. Somit sind diese nur temporär und können hingenommen werden. Eine Schädigung der Anlieger ist dadurch nicht zu erwarten, da auch aus arbeitsschutzrechtlichen Gründen entsprechenden Vorschriften und Grenzwerte für die Gesunderhaltung der Bauarbeiter einzuhalten sind, die sich unmittelbar im Emissionsbereich aufhalten. In Bezug auf Schadstoffe sind die gültigen Vorschriften und Arbeitsweisen anzuwenden, so dass auch hier keine Schädigung zu erwarten ist.

- Auswirkung auf Schutzgut Mensch
- Auswirkung auf Schutzgut Klima und Luft
- Auswirkung auf Schutzgut Boden

- Erhöhter Schwerverkehr auf den öffentlichen Straßen während der Bauphase durch Bodenbewegungen, Anlieferung von Baumaterial u.a.

Der Baustellenverkehr wird über die Horst-Schork-Straße geführt. Dadurch ist dort mit erhöhtem Schwerverkehr tagsüber an Werktagen während der Bauzeit zu rechnen. Laut Verkehrsgutachten sind die öffentlichen Straßen groß genug dimensioniert und können das erhöhte Aufkommen aufnehmen. Somit ist die vorübergehende erhöhte Verkehrsbelastung hinnehmbar und nur von geringer Auswirkung. Es wird auch erwartet, dass durch die zusätzlichen Abgas- und Feinstaubbelastungen die gültigen Grenzwerte nicht überschritten werden, da das untersuchte Gebiet noch weit unter den gesetzlichen Grenzwerten liegt. Sämtliche Belastungen sind zudem nur temporär und kurzzeitig.

- Auswirkung auf Schutzgut Mensch
- Auswirkung auf Klima und Luft

- Verwertung, Recycling von Stoffen und zusätzliches Müllaufkommen

Durch die Baumaßnahme werden große Mengen Boden / Oberboden bewegt und müssen z.T. auch entsorgt werden. Diese werden je nach Einstufung des Bodens entsprechend den Vorgaben des Kreislauf-Wirtschaftsgesetzes wiederverwendet oder entsprechend deponiert. Die hierfür notwendigen Untersuchungen werden im Rahmen der Bautätigkeit durchgeführt. Entsprechende Nachweise über die geordnete Entsorgung sind getrennt

nach Stoffen durch den Entsorger vorzulegen (Monitoring). Insgesamt ist hier jedoch ein schonender Umgang mit dem Boden geplant und die Erdbewegungen werden auf das notwendige Maß beschränkt um die Tragfähigkeit, die Versickerfähigkeit und die notwendigen geringfügigen Geländeanpassungen herzustellen.

Durch die Bautätigkeit werden auch sonstige Baustoffe benötigt. Die hier anfallenden Abfallstoffe und Verpackungsmüll werden ebenfalls getrennt nach Sorten durch die jeweiligen Baufirmen recycelt und entsorgt. Diese haben entsprechend der VOB Teil C die Entsorgung als Nebenleistung einzukalkulieren.

Die Auswirkungen sind insgesamt jedoch als mäßig bis hoch anzusehen.

- Auswirkung auf Schutzgut Mensch
- Auswirkung auf Klima und Luft

### **Anlagebedingte Wirkfaktoren** *(durch geplante Baukörper, Verkehrswege zeitlich unbegrenzt)*

Hierzu zählen v.a.:

- Die Überbauung und Versiegelung von Flächen und den damit verbundenen Auswirkungen auf den Boden

Grundsätzlich werden durch die Überbauung und Erdbewegungen Veränderungen sämtlicher Bodeneigenschaften sowie ein (Teil-)Verlust der naturräumlichen Bodenfunktionen ausgelöst, d.h. es kommt zu:

- Verlust von gewachsenen Bodenprofilen und Bodenstrukturen
- Verlust bodenspezifischer Speicher-, Filter- und Pufferfunktionen
- Veränderung der bodenphysikalischen, -chemischen und biologischen Parameter des transportierten Bodens
- Beeinträchtigung bzw. Verlust der Lebensraumfunktion des Bodens
- Potentielle Abflussverstärkung des Oberflächenwassers und Verminderung der Grundwasserneubildung.

Der Eingriff in den Boden und die durchzuführenden Erdbewegungen nehmen direkten Einfluss auf die natürliche Bodengenese und ist nicht mehr rückkehrbar. Da jedoch die dortige Landschaft der ehemaligen Mäanderflächen des Rheins durch Trockenlegung und der insgesamt starken Überbauung im direkten Umfeld bereits schon kulturgeschichtlich stark anthropogen beeinflusst und somit vorbelastet ist, kann hier aufgrund der Kleinheit der Fläche die Auswirkung als gering eingestuft werden. Die Planung sieht jedoch vor, schonend mit dem Schutzgut Boden umzugehen. Die Geländegestaltung wird durch die Höheneinstellung des Gebäudes und der befestigten Flächen nur geringfügig verändert. Geländemodellierungen werden auf das technisch Notwendige beschränkt und der anstehende Boden soweit wie möglich wieder auf dem Gelände eingebaut. Hierbei sollte auf eine reliefangepasste Bauweise geachtet werden

Somit verursacht das Vorhaben eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche und Boden (inkl. Relief und Gestein) und es sind entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung / Minderung / Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen notwendig.

- Auswirkung auf Schutzgut Wasser
- Auswirkung auf Schutzgut Boden

- Beseitigung von Lebensräumen von Tieren und Wuchsorten von Pflanzen

Mit der Errichtung des medizinischen Versorgungszentrums gehen bestehende Heckenstrukturen entlang der Grundstücksgrenzen zur Horst-Schork-Straße und nach Osten als Wuchsorte von Bäumen, Sträuchern und Kräutern / Stauden verloren. Es sind keine Erhaltungsflächen von Bestandshecken möglich. Die Hecken sind stark beeinträchtigt durch z.B. Pestizide aus der Landwirtschaft, starke Rückschnitte, Müllablagerungen und Störungen/Trittschäden durch Fußgänger im Bereich der Straße. Der Verlust kann jedoch kompensiert werden, da auf dem Grundstück neue Hecken angelegt werden, die größer und weniger eingeschränkt in ihrer Entwicklung sind.

Zusammen mit den zu pflanzenden Bäumen im Bereich der Stellplätze entstehen wertvolle Lebensbereiche, die auch wirksam für den dortigen Biotopverbund in die Landschaft sind. Somit ist hier eine Verbesserung zu erwarten.

Ebenso geht eine intensiv ackerbaulich genutzte Fläche verloren, die zumindest randlich kleine Saumstrukturen beinhaltet und einen Austausch von Boden / Wasser / Luft ermöglicht, ansonsten aufgrund des möglichen Pestizideinsatzes aber keine naturschutzfachliche Wertigkeit besitzt.

- Auswirkung auf Schutzgut Flora und Fauna

- Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die zu erwartende Bebauung

Aufgrund der Ortsrandlage mit einer freien Blickbeziehung aus dem Erholungsgebiet „Roßlache“ erfährt das Umfeld des Planungsgebietes eine Beeinträchtigung durch den Neubau eines 2 – 3 geschossigen medizinischen Versorgungszentrums.

Das Gebäude wird die jetzige „Lücke“ am südlichen Ortsrand von Oppau auf einer Tiefe von ca. 50 m verschließen. Die dortige landwirtschaftliche Nutzung war aufgrund der Ebenheit und des visuellen Abstandes zu den Erholungsflächen der „Roßlache“ nur bedingt im Landschaftsbild erkennbar. Die vorhandene Bebauung des Seniorenheims und der Feuerwache bilden hier die sichtbaren Raumkanten der Landschaft. Die neue Bebauung, einschl. der PKW-Stellflächen bleibt in der Gebäudeflucht des benachbarten Seniorenheims und nimmt somit die allgemeine Ortsgrenze auf. Auch die angepasste Gebäudehöhe und die hochwertige Architektur mit Dachbegrünung werden hier ein wichtiger Baustein zur Landschaftsbildverträglichkeit sein. Die Neupflanzungen von Hecken und Bäumen an der südlichen Geltungsbereichsgrenze bilden zudem eine vollständige Eingrünung. Insgesamt bleibt das Areal hinter der Eingrünung des Seniorenheims und der Feuerwache. Somit wird die jetzige „Nische“ nicht vollständig ausgefüllt und der sichtbare Rücksprung der Ackerfläche bleibt in der Wahrnehmung erhalten, auch vom wichtigen „Bremmenweg“, als Zugang zum Erholungsgebiet. Die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ist somit als gering einzustufen.

- Auswirkung auf Schutzgut Landschaftsbild

- Zusätzliche Fahrverkehr und Lärmemissionen durch den Parkverkehr

Durch den Betrieb des medizinischen Versorgungszentrums wird sich das örtliche Verkehrsaufkommen erhöhen. Dies wirkt sich auf verschiedenen Bereiche aus: auf die Lufthygiene, auf die Lärmbelastung und den Fahrverkehr im Umfeld durch die zusätzlichen An- und Abfahrten. Die hierzu durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen sind in den vorstehenden Kapiteln erwähnt. Zusammenfassend legen sie dar, dass der zusätzliche Fahrverkehr nur von geringer Bedeutung und verträglich ist. Einschränkungen, wie z.B.

keine Parkplatzwechsel an der Westseite im Nachtzeitraum, sind hierbei jedoch einzuhalten.

- Auswirkungen auf Schutzgut Mensch
- Auswirkung auf Klima und Luft

- Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch Versiegelung, Freiflächengestaltung und Regenwasserbewirtschaftung

Grundsätzlich ist mit folgenden Einflüssen auf den Wasserhaushalt zu rechnen:

- Potentielle Abflussverstärkung des Oberflächenwassers
- Verminderte Grundwasserneubildung
- Veränderungen der Filterfähigkeit (Schutzgut Boden) und somit Beeinträchtigungen des Grundwassers

Mit der Baumaßnahme werden bisherige offene Ackerflächen versiegelt und überbaut. Dies führt grundsätzlich zu einer verminderten Grundwasserneubildung und verändert die natürlichen Böden nachhaltig und dauerhaft. Durch geeignete Maßnahmen sollen jedoch die Auswirkungen so gering wie möglich gehalten werden. Hierzu gehören eine Dachbegrünung zur Speicherung von Niederschlagswasser, wasserdurchlässige Belagsflächen (Rasenfugenpflaster, drainfähige Beläge) und dezentrale Entwässerungseinrichtungen wie naturnahe Geländemulden und Gräben zur großflächigen Regenwasserversickerung über bewachsene Bodenschichten, die zusätzlich als Filter fungieren können.

Somit werden sämtliche anfallende unbelastete Niederschlagswässer vor Ort belassen und stehen weiter dem Bodensystem und der Grundwasserneubildung zur Verfügung.

Die Beeinträchtigungen können über die oben genannten Maßnahmen verringert oder vermieden werden. Es ist somit mit einer geringen bis mittleren Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser zu rechnen.

- Auswirkungen auf Wasser

- Abiotische Wirkfaktoren von Begrünungen

Flächen für die Regenwasserbewirtschaftung, die Stellflächen und die sonstigen Freiflächen werden naturnah gestaltet und begrünt. Sie tragen so auch im abiotischen Bereich zur Verbesserung von Schutzgütern bei.

Das Anpflanzen von Hecken und Bäumen, die Entwicklung von Wiesen, Krautsäumen und Wildstauden, die hainartige Baumpflanzung im Bereich der Stellplätze oder gar die kleinen Grünflächen um das Gebäude zählen als zusätzliche Bausteine zur Minderung des Eingriffs mit folgenden Wirkungen:

- Speicherung von Wasser in offenen Bodenschichten
- erhöhte Verdunstungsleistung von Pflanzen und die dabei entstehende Kühle
- Reinigen von Niederschlagswasser über bewachsenen Bodenschichten
- die Fähigkeit von Bäumen, Luftschadstoffe zu filtern und CO<sup>2</sup> zu binden
- Schutz des Oberbodens durch Bewuchs, die Windverwehungen zu verhindern

Somit ist im Gegensatz zur bisherigen landwirtschaftliche Nutzung insgesamt betrachtet nur von einer geringen Verschlechterung auszugehen.

- Auswirkungen auf Boden
- Auswirkungen auf Wasser
- Auswirkung auf Klima und Luft

- Neupflanzungen und Grüngestaltung als Lebensraum für Tiere und Pflanzen

Durch die geplanten naturnahen Begrünungen insgesamt und den abiotischen Biotoptrittsteinen im Bereich der Entwässerungsmulden (Totholz, Kiese und Steine u.a.) entstehen neuen Lebensräume für Tiere und Pflanzen auf unterschiedlichen Standorten. Hierzu gehören offene trockene Wiesen und Heckensäume, wechselfeuchte Mulden, zusammenhängende Hecken aus heimischen Gehölzen und ein dichtes Baumdach über den Stellplätzen. Die Naturausstattung wird durch die Neuanlagen gegenüber der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung signifikant erhöht. Der Pestizideinsatz verringert sich und es entstehen hier im dicht bebauten Umfeld von Oppau seltene Lebensräume mit einer hohen Biodiversität.

Die naturräumliche Ausstattung für Tiere und Pflanzen wird verbessert.

- Auswirkungen auf Flora und Fauna

- Veränderungen im Kleinklima

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Klima- und Luftschadstoffgutachtens zusammengefasst:

Die Ergebnisse der vergleichenden Modellrechnungen (Ist- und Plan-Zustand) zum thermischen / bioklimatischen Prozessgeschehen dokumentieren, dass mit der baulichen Inanspruchnahme des Planungsstandorts „medizinisches Versorgungszentrum“ am Tag nur kleinräumige Lufttemperaturänderungen einhergehen. [...] Das ortstypische Lufttemperaturniveau in der Horst-Schork-Straße wird hierdurch nicht überschritten, sowohl bei Winden aus Südsüdwestlicher als auch Ost-südöstlicher Richtung. Es wurde keine großflächige, über das Planungsgebiet hinausgehende Zunahme der Lufttemperatur bilanziert.

Der Horst-Schork-Seniorenwohnpark ist von keinen planungsbedingten Lufttemperaturänderungen betroffen.

[...] Mit dem Planungsentwurf wird somit für die Tagsituation das Ziel erreicht, die thermische / bioklimatische Zusatzbelastung bzgl. der Intensität und räumlichen Erstreckung in möglichst engen Grenzen zu halten. Das ortsspezifische Klimaniveau im Planungsumfeld bleibt gesichert.

In warmen Sommernächten (Tropennächten) macht sich die zusätzliche planungsbedingte Wärmeabstrahlung der Bebauung sowie ihre gebäudebedingte Barrierewirkung auf die Kaltluftzufuhr aus Süden klimatisch negativ bemerkbar. Die Leitbahnfunktion des Geländes zwischen dem Horst-Schork-Seniorenwohnpark im Westen und der Feuerwache Nord im Osten wird eingeengt, so dass nördlich der Horst-Schork-Straße die Abkühlung bis über die Straßenzüge Jakobsgarten im Norden und Windthorststraße im Nordwesten hinaus um ca. 0.4 – 2.0 K reduziert wird. Die geplante Bebauung führt somit zu einer Schwächung der örtlichen Leitbahnfunktion. Das verbleibende Klimaniveau in der Bestandsbebauung nördlich der Horst-Schork-Straße ist jedoch weiterhin als ortstypisch und somit verträglich einzustufen.

Die Gutachter kommen zu dem Schluss, dass die berechnete Lufttemperaturzunahme im Nahbereich des Planungsgebietes aus klimaökologischer Sicht noch zu akzeptieren ist.

Für eine positive Wirkung auf das Kleinklima innerhalb des Geltungsbereichs sind zudem noch sonstige verschiedene Maßnahmen sinnvoll, wie z.B. eine hainartige Begrünung der Stellplatzflächen, Auswahl heller Beläge u.a., welche bei der Planung berücksichtigt werden.

- Auswirkung auf Klima und Luft
- Auswirkung auf Schutzgut Mensch

- Auswirkungen des erhöhten Verkehrsaufkommens in Bezug auf Luftschadstoffe

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Klima- und Luftschadstoffgutachtens zusammengefasst:

Mit der geplanten Realisierung des medizinischen Versorgungszentrums in Oppau (Horst-Schork-Straße) ist eine Verkehrszunahme verbunden.

Wie aus der Verkehrsuntersuchung<sup>11</sup> zum medizinischen Versorgungszentrum Oppau entnommen werden kann, sind durch das Bauvorhaben über zusätzliche Beschäftigten-, Patienten- und Wirtschaftsverkehre an Werktagen ca. 1.800 zusätzliche Kfz-Fahrten/24 Std. zu erwarten.

Die durchgeführten Immissionsberechnungen zu den Luftschadstoffkomponenten NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2.5</sub> belegen, dass im Plan-Zustand alle Grenzwerte der 39. BImSchV im Planungsgebiet und in dessen Umfeld weiterhin sicher eingehalten werden. Die planungsbedingte Zusatzbelastung durch NO<sub>2</sub> in der Horst-Schork-Straße, in der neu geplanten Zu- und Abfahrt zum Parkplatz sowie im Bereich der Friesenheimer Straße, wird vom Gutachter als unkritisch eingestuft. Gleiches gilt in Bezug auf Schädigungen durch Feinstaub (PM<sub>2.5</sub> und PM<sub>10</sub>). Auch hierfür liegt im Planfall keine unzulässige Immissionsbelastung vor.

- Auswirkungen Luft und Klima
- Auswirkungen auf Schutzgut Mensch

- Verlegung der Bushaltestelle

Im Folgenden werden die Ergebnisse des Klima- und Luftschadstoffgutachtens zusammengefasst:

Bei Realisierung des Bauvorhabens muss die Bushaltestelle „Frankenstraße“ vor den Horst-Schork-Seniorenpark verlegt werden, wodurch die vom Stop/Anfahren des Busverkehrs ausgehende Emissions- und Immissionsbelastung im Bereich der bisherigen Haltestelle abnimmt und in gleicher Größenordnung am neuen Haltepunkt zunimmt. Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass die Auswirkungen der Verlegung der Bushaltestelle „Frankenstraße“ für die lufthygienische Situation entlang der Horst-Schork-Straße von keiner relevanten Bedeutung sind. Es ist zudem zu erwarten, dass die im Nahverkehr eingesetzte Busflotte in den nächsten Jahren zunehmen schadstoffärmer gestaltet wird (siehe Luftreinhalteplan Ludwigshafen – Fortschreibung 2016 bis 2020), wodurch die Immissionsbelastung auch an den Bushaltestellen noch weiter begrenzt wird.

- Auswirkungen auf Schutzgut Mensch

---

<sup>11</sup> Medizinisches Versorgungszentrum Oppau - Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 14.04.2021, S.12ff

- Auswirkungen Luft und Klima

### **Betriebsbedingte Wirkfaktoren:**

Hierzu können zählen v.a.:

- Zusätzlicher Fahrverkehr und Lärmemissionen durch den Parkverkehr

Durch den Betrieb des medizinischen Versorgungszentrums wird sich das örtliche Verkehrsaufkommen erhöhen. Dies wirkt sich auf verschiedenen Bereiche aus: auf die Lufthygiene, auf die Lärmbelastung und den Fahrverkehr im Umfeld durch die zusätzlichen An- und Abfahrten. Die hierzu durchgeführten gutachterlichen Untersuchungen sind in den vorstehenden Kapiteln erwähnt. Zusammenfassend legen sie dar, dass der zusätzliche Fahrverkehr nur von geringer Bedeutung und verträglich ist. Einschränkungen, wie z.B. keine Parkplatzwechsel an der Westseite im Nachtzeitraum, sind hierbei jedoch einzuhalten.

- Auswirkungen auf Schutzgut Mensch

- Abfall und Müllaufkommen

Durch den medizinischen Betrieb ist mit erhöhtem Müllaufkommen zu rechnen. Dieser ist z.T. gesondert zu entsorgen oder dem Recycling gem. des Kreislauf-Wirtschaftsgesetzes zuzuführen. Die ordnungsgemäße Sammlung und der Abtransport des Mülls obliegt den späteren Betreibern des medizinischen Versorgungszentrums. Entsprechende Sammelplätze werden hierfür hergestellt. Die Auswirkungen sind insgesamt als mäßig einzustufen.

- Auswirkungen auf Luft und Klima

### **Resümee**

Mit der Ausweisung von Bau- und Verkehrsflächen im Geltungsbereich gehen im Wesentlichen ertragreiche Ackerflächen verloren. Der Bau des med. Versorgungszentrums wirkt sich auf sämtliche Schutzgüter aus. Diese Auswirkungen wurden im Rahmen verschiedener Gutachten untersucht und die Ergebnisse zusammen mit eigenen Bestanderhebungen und Sichtungen von Unterlagen zusammengeführt. Diese fließen in die vorliegende Planung ein.

Folgende Auswirkungen sind vorhanden:

### **Schutzgut Flora und Fauna:**

Dem Verlust von bestehenden Grünstrukturen stehen umfangreiche geplante Anpflanzungen von Bäumen und Hecken und Ansaat von Wiese als Ausgleichsmaßnahme gegenüber, so dass sich die Naturraumausstattung für Tiere und Pflanzen signifikant verbessert.

### **Schutzgut Boden:**

Durch die Baumaßnahme werden erhebliche Eingriffe in das Bodengefüge erfolgen. Hier werden daher weitreichende Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und zum Ausgleich durchgeführt. Hierzu gehören die Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück - auch für die Dachwässer -, die Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und die Beschränkung von Bodenarbeiten und -modellierungen auf das notwendige Maß. Zusätzlich tragen Anpflanzungen / Ansaaten auch zum Schutz des Oberbodens bei.

### **Schutzgut Wasser**

Die Flächenversiegelung wirkt sich vor allem auf die Grundwasserneubildung aus, die dadurch spürbar verschlechtert wird. Die Niederschlagswässer sollen daher vollständig vor Ort gesammelt, rückgehalten und über geeignete Systeme versickert werden. Da der Untergrund nur stellenweise bedingt zur Versickerung geeignet ist, werden hier alle Maßnahmen ergriffen, um die Niederschläge zu speichern und verzögert an das dezentrale Entwässerungssystem abzuleiten. Hierzu gehören speicherfähige Dachbegrünungen (mind. 10 cm Substratdicke), offenporige Befestigungen von Zufahrten, Wegen und Stellflächen, ein weitläufiges System aus offenen Gräben und Geländemulden, die naturnah gebaut und so auch landschaftlich und für Tiere und Pflanzen wertvoll sind. Die Begrünung dieser Flächen dient zudem als bewachsener Bodenfilter.

Somit kann die negative Auswirkung als mäßig angesehen werden.

#### *Hinweise:*

Die genaue Gestaltung der Regenwasserbewirtschaftung wird im Rahmen des Bauantrages ermittelt.

Insgesamt ist zu bedenken, dass das anstehende Grundwasser mind. 3 m tief vorhanden ist und somit eine direkte Ableitung aufgrund der undurchlässigen Bodenverhältnisse weder im Bestand noch durch die zukünftige Planung gewährleistet ist.

### **Schutzgut Klima und Luft**

Gutachten zu den Themen Luftschadstoffe, Verkehr und Kleinklima wurden erstellt. Es kommt zu einer verträglichen Erhöhung des Verkehrs und deren Auswirkungen auf die Lufthygiene. Es wird erwartet, dass die geltenden Grenzwerte für NO<sub>2</sub> und Feinstaub weiterhin eingehalten werden können. Somit ist die Auswirkung hier nur als gering zu betrachten.

In Bezug auf das Kleinklima wird der Neubau eine vorhandene Anbindung an die freie Landschaft zum Luftaustausch verschließen, jedoch noch in einem verträglichen Rahmen, so dass die Auswirkungen als mäßig einzustufen sind.

### **Schutzgut Landschaftsbild**

Das Baugebiet nimmt in seiner Lage, in seiner Ausdehnung, Kubatur und Qualität die vorhandene Bebauung des Seniorenheims auf und kann als „Ortsabrundung“ betrachtet werden. Es entsteht ein maximal 3-geschossiger Baukörper. Die Fernwirkungen auf das Landschaftsbild werden dabei als gering eingestuft, weil eine offensichtliche Lücke im Siedlungskörper geschlossen wird. Durch die umfangreichen geplanten Eingrünungsmaßnahmen nach Süden gegenüber der offenen Landschaft und des Erholungsgebietes „Roßlache“ kann die Beeinträchtigung als gering eingestuft werden.

### **Schutzgut Mensch**

Die Grünordnung des Bebauungsplans zielt darauf ab, die Erholungsfunktion der Landschaft zu erhalten und einen durchgrünten Verkehrsraum (Stellplatzflächen) zu schaffen.

Die geringfügige Lärmbelastung durch rangierende Fahrzeuge auf den Stellplätzen wurde untersucht und es sollten entsprechende Schutzmaßnahmen (wie im Gutachten vorgeschlagen) umgesetzt werden.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“**

Auch die zusätzlichen Verkehrsbewegungen auf den An- und Abfahrstrecken wurden untersucht und sind aufgrund der vorhandenen Kapazitäten und Verteilung der Straßen unbedenklich für die verkehrliche Gesamtsituation und erhöhen die Lärm- und Immissionsbelastungen nur im geringen Umfang ohne Überschreitung geltender Grenzwerte.

Bezogen auf die Gesundheitsversorgung lässt sich durch die Errichtung eines medizinischen Versorgungszentrums eine Verbesserung herbeiführen.

Insgesamt betrachtet sind die Auswirkungen auf die Menschen in der Umgebung als gering zu betrachten.

### **Schutzgut Kultur- und Sachgüter**

Aufgrund fehlender Kultur- und Sachgüter innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

### Flächennutzung vor- und nach vollzogener Baumaßnahme und daraus folgender Ausgleichsbedarf:

versiegelte Flächen, II. Bebauungsplan	Bestand (m <sup>2</sup> ) P-Planung (m <sup>2</sup> )		Diff. (m <sup>2</sup> )
Gebäude	-	1.251	
Fahrwege Parkplatz und Zufahrt aus Asphalt		1.422	
Stellplätze, nur Rasenfugenpflaster/Schotterrasen		1.150	
Fußwege		366	
Versorgungsanlagen (Müll)	-	40	
Versiegelte Flächen privater Baugrundstücke (GRZ max. 0,6)	-	4.229	
Zwischensumme vers. Flächen	-	<b>4.229</b>	
<b>unversiegelte Flächen</b>			
Intensiv genutzte Ackerfläche	6.733	-	
Heckenstreifen, 1-Reihig	510	-	
Grünfl. Zufahrt und um Gebäude und Bauminseln		706	
Gräben zw. Parkflächen		160	
Ausgleichsflächen A1 + A2		2.148	
Zwischensumme unvers. Flächen	<b>7.243</b>	<b>3.014</b>	
<b>GESAMT Vorher / Nachher</b>	<b>7.243</b>	<b>7.243</b>	<b>-</b>

#### Bilanz 1: Eingriffe durch die Planung (Quantitativ):

Versiegelung	Bebauungsplan Fläche in m <sup>2</sup>	
Summe der Versiegelung im Geltungsbereich mit interner Infrastruktur in m <sup>2</sup> (s.a. Teil 1)	<b>4.229</b>	
<b>Grünflächen mit ökolog. Aufwertung</b>		Fläche in m <sup>2</sup>
Grünfl. Zufahrt, um Gebäude und Bauminseln Stellplatzfläche	706	
Gräben zw. Parkflächen	160	
Ausgleichsflächen A1 + A2	2.148	
<b>Ausgleich innerhalb des Planungsgebietes (s.a. Teil 1)</b>	<b>3.014</b>	
<b>Bilanz 1: verbleibender offener Eingriff</b>		<b>1.215</b>

#### Bilanz 2: Eingriffe durch die Planung unter Berücksichtigung von Minderungen

<b>Vorhandener offener Eingriff in m<sup>2</sup> aus Bilanz 1</b>	<b>-</b>	<b>1.215</b>
<b>Flächen gem. Grünordnungsplan: Beschreibung der Minderung im Sinne der Bodenfunktion</b>	Grünordnungsplan Fläche in m <sup>2</sup>	Minderg. in %
Dachbegrünung Flächenanteil 1300 * 60% = 780m <sup>2</sup> , Anrechnung bei mind. 10cm Substratstärke: 60%	780	60
<b>Soll</b>		<b>-747</b>

Die Versiegelung beträgt demnach 4.229 m<sup>2</sup>. Unversiegelt bleiben hierfür 3.014 m<sup>2</sup>. Zusätzlich werden Dachflächen begrünt. Diese werden zu 60% angerechnet und vermindern somit die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz um ca. 468 m<sup>2</sup>.

Somit verbleibt ein rein rechnerisches Soll des Eingriffs von ca. 747 m<sup>2</sup>. Hierfür wird eine externe Ausgleichsfläche (A3) in gleicher Größe südlich an den Geltungsbereich angrenzend dem Projekt zugeordnet. Die externe Ausgleichsfläche wird als extensive, mäßig artenreiche Wiese angelegt. Sie ist extensiv zu pflegen mit 2 x jährlicher Mahd. Je nach Anforderung zur Regenwasserbewirtschaftung sind Teilbereiche auch öfter zu pflegen. Ansaaten sind standortgerecht mit Regio-Saatgut Nr. 9 durchzuführen.

Damit gilt der Eingriff auch in quantitativer Sicht als vollständig ausgeglichen.

### **6.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **Maßnahmen für Schutzgut Flora und Fauna**

##### Ausgleichsmaßnahmen

Schaffung umfangreicher Ausgleichsmaßnahmen in Form heimischer Heckenanpflanzungen, Baumpflanzungen, Wiesenansaaten und naturnaher Gräben und wechselfeuchter Geländemulden zur Regenwasserbewirtschaftung mit Kleinstrukturen wie Totholz, Kiesflächen und Steine. Sie schaffen neue Lebensräume mit einer hohen Biodiversität und bilden wichtige Biotoptrittsteine zur umgebenden Landschaft.

##### Stellplätze

Gestaltung der Stellplätze aus wasserdurchlässigen Flächenbefestigungen, verkürzten Parkständen und somit Raum für offene Gräben zur Entwässerung. Zusätzlich erfolgt eine hainartige Baumpflanzung im Bereich der Stellplätze. Diese Festsetzungen haben verschiedene positive Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter: Die Durchgrünung der Frei- und Parkplatzflächen reduziert die Luftschadstoffbelastung, dämpft die Extremwerte der Oberflächentemperaturen auf den befestigten Flächen durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen und den Schattenwurf und erhöhen die Wasserrückhaltefähigkeit nach Starkregen (Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Mensch). Außerdem können durch die Verwendung von Insektennährgehölzen Nahrungsquellen für diverse Tierarten geschaffen werden (Schutzgut Flora und Fauna). Die umfassende Durchgrünung des Areals trägt zudem zur Verbesserung des Landschaftsbildes bei.

##### Verwendung extensiver Dachbegrünung:

Bei den geplanten Gebäuden ist die Verwendung extensiver Dachbegrünung (Mindest-Substratdicke 10 cm), ggf. in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen vorzusehen. Zusätzliche thermische Gunsteffekte könnten auch über Fassadenbegrünungen erzielt werden. Ob eine Fassadenbegrünung möglich ist, hängt von der endgültigen Gebäudeplanung ab, die im Rahmen des Bauantrages erarbeitet wird.

Diese Festsetzung hat verschiedene positive Auswirkungen auf mehrere Schutzgüter: Dachbegrünungen reduzieren die Luftschadstoffbelastung, dämpfen die Extremwerte der Oberflächentemperaturen auf den Dächern durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen und erhöhen die Wasserrückhaltefähigkeit nach Starkregen (Schutzgüter Wasser, Klima und Luft, Mensch). Außerdem können durch die Verwendung bienenfreundlicher Saatgut-Mischungen Nahrungsquellen für diverse Insektenarten geschaffen werden (Schutzgut Flora und Fauna).

### **Maßnahmen zum Artenschutz**

Eine durchgeführte faunistische Kartierung ergab, dass keine artenschutzrechtlichen Belange von besonders geschützten Arten betroffen sind.

Obwohl keine besonderen artenschutzrechtlichen Maßnahmen erforderlich sind, wird dennoch auf die notwendige Einhaltung des §44 BNatschG hingewiesen.

### Beschränkungen zur Beleuchtung

Festsetzungen zur Beleuchtungen im Sinne des Artenschutzes und des Energieverbrauchs.

### **Maßnahmen für Schutzgut Fläche und Boden**

Die Planung und Höhenlage der erstellten Gebäude werden so eingestellt, dass die Eingriffe in den Bodenkörper möglichst gering sind. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen soll zudem innerhalb des Geltungsbereiches ein Massenausgleich zwischen Bodenabtrag und -auftrag erfolgen, um einen Abtransport von Erdmaterial möglichst gering zu halten. Bei der Planung und Ausführung von Verkehrsflächen ist auf eine möglichst reliefangepasste Vorgehensweise zu achten. Der Oberboden wird nach den einschlägigen DIN-Normen behandelt.

### **Maßnahmen für Schutzgut Wasser**

Herstellen von wasserdurchlässigen Belägen und offene Regenwasserbewirtschaftung mit Versickerung.

Die Versickerung ist jedoch aufgrund des Bodengutachtens nur in geringem Maße an bestimmten Stellen möglich. Daher wird das Niederschlagswasser in natürlich ausgebildeten Mulden und Gräben gesammelt und langsam an den Untergrund abgegeben.

Die hierfür notwendigen hydraulischen Berechnungen und notwendigen wasserrechtlichen Genehmigungen bestimmen die Größe und Tiefe der Mulde.

Für die naturnahe Gestaltung wird die Flutmulde mit extensiven Wiesenansaaten angelegt und erhöht dadurch die Biodiversität für Flora und Fauna und wirkt als bewachsener Bodenfilter.

Die Vorgaben zur Versickerung dienen der Grundwasserneubildung, verringern die Abflüsse aus bebauten Gebieten und mindern somit die Überlastung von öffentlichen Kanalisationssystemen. Sie haben außerdem positive Effekte auf das Kleinklima durch eine Erhöhung der natürlichen Verdunstung (Kühleffekte auf die Umgebung). Die naturnahe Ausgestaltung insbesondere der großen Versickerungsmulde kann außerdem positive Effekte für das Schutzgut Flora und Fauna, also auf die örtliche Tier- und Pflanzenwelt, haben (Schaffung von Biotopstrukturen).

### **Maßnahmen für Schutzgut Klima und Luft**

Die Sicherstellung günstiger thermischer / bioklimatischer Umgebungsverhältnisse wird zukünftig an Bedeutung gewinnen, da die sommerliche Wärmebelastung infolge des globalen Klimawandels weiter ansteigen wird. Daher sind im Planungsgebiet möglichst über das Normalmaß hinaus thermisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen bei den Planungen zu berücksichtigen. Diese werden nachfolgend angeführt und können als Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen werden.

Maßnahmen zur Minimierung thermischer Negativeffekte können sein:

- Befestigte Fußwege und Erschließungsflächen (Zufahrt zu den Parkplätzen) sollen mit möglichst hellen Oberflächenbelägen (z.B. hellgrauer Pflasterbelag) ausgestaltet werden. (Albedowert  $\geq 0,4$ )

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“**

- Bei PKW-Parkplätzen sind möglichst Rasengittersteine oder Rasenfugenpflasterbeläge zu wählen.
- Durch die Wahl heller Fassadenfarben kann die bioklimatische Belastung im Nahbereich der Gebäude wirksam herabgesetzt werden.
- Verwendung extensiver Dachbegrünung, ggf. in Kombination mit Photovoltaik-Anlagen (Dachbegrünungen reduzieren die Luftschadstoffbelastung, dämpfen die Extremwerte der Oberflächentemperaturen auf den Dächern durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen und erhöhen die Wasserrückhaltefähigkeit nach Starkregen)
- Zusätzliche thermische Gunsteffekte sind auch über Fassadenbegrünungen zu erzielen.
- Umfassende Grünausstattung der Freiflächen und Baumstellungen im Bereich der Stellplatzanlage, um ein Aufheizen der befestigten Flächen zu reduzieren. Bei der Auswahl der Bäume ist auf Trockentoleranz und Hitzeresistenz zu achten.

Die o.a. Maßnahmen sind in ihrer Summenwirkung geeignet, die thermischen Verhältnisse im Planungsgebiet zu begünstigen und der Wärmeinselbildung entgegen zu wirken.

### **Maßnahmen für Schutzgut Mensch und Gesundheit**

Um die im vorigen Kapitel genannten Grenzwertüberschreitungen der Schallimmissionen zu vermeiden sollte im Bebauungsplan folgende Festsetzung formuliert werden:

Die Schalleistung der Haustechnik darf, wenn diese auf dem Dach des südlichen Gebäudeteils installiert wird, folgende Schalleistungen nicht überschreiten:

Haustechnik  $L_{WA,Tag} \leq 90 \text{ dB(A)}$   $L_{WA,Nacht} \leq 75 \text{ dB(A)}$

Im Inneren von Gebäuden mit schutzbedürftigen Nutzungen sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Grundlage der öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm sicherzustellen (z.B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“). Die Auslegung dieses baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm kann z.B. auf Grundlage der im Schallimmissionsgutachten 21-072-02 des Sachverständigen-Büros Tasch, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen.

Auf den Stellplätzen an der westlichen Grundstücksgrenze sollten nachts keine Stellplatzwechsel erfolgen.

### **6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Anlass der Planung ist die Absicht, das Grundstück für die Realisierung eines Medizinischen Versorgungszentrums zu nutzen, um die medizinische Versorgung der Bevölkerung in den nördlichen Stadtteilen langfristig zu sichern.

Hierfür wurden verschiedene Standorte in Edigheim und Oppau auf ihre Nutzbarkeit hin untersucht. Berücksichtigt wurden städtische Flächen und private Flächen, für die in der Vergangenheit eine Nachnutzung gesucht wurde. Für alle untersuchten Standorte müsste Baurecht geschaffen werden, auch für die Standorte im Innenbereich auf Grund der Projektgröße und der damit verbundenen Auswirkungen.

Bei der Bewertung der Standorte waren folgende städtebauliche Anforderungen wichtig:

- Lage, möglichst zentral,
- fußläufige Erreichbarkeit,
- Anbindung an den ÖPNV,
- angrenzende Nutzungen und sich daraus ergebende Konflikte.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“**

Aufgrund ihrer Randlage sind folgende Standorte nicht geeignet:

### *Nr. 1: Südlich der Polizei*

Die Fläche befindet sich am südlichen Ortseingang von Oppau, südlich der Polizeiinspektion 2. Die Grundstücke in diesem Bereich sind im Besitz von Privaten und der Stadt. Aktuell werden die Grundstücke landwirtschaftlich genutzt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen sind in ca. 260 m entfernt an der Friesenheimer Straße. Der Standort am südlichen Ortseingang ist durch seine periphere Lage fußläufig schlecht zu erreichen.

Da es sich hier um eine Außenbereichsfläche handelt wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden müssen, wofür wiederum geeignete Fläche gebraucht würde.

### *Nr. 7: „Maisfeld am Ostring“*

Es handelt sich um eine Außenbereichsfläche am östlichen Ortsrand von Oppau nördlich des Stadtparks Oppau. Die Grundstücke in diesem Bereich sind im Besitz von Privaten und der Stadt. Aktuell werden die Grundstücke landwirtschaftlich genutzt. Die nächstgelegene Bushaltestelle ist ca. 60 m entfernt am Ostring gelegen. Dies ist positiv zu bewerten. Die fußläufige Erreichbarkeit wird jedoch als schlecht bewertet. Gleichzeitig muss immer die Straße Ostring gequert werden, die als Ortsrandstraße eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. Die Querung des Ostrings stellt damit eine Gefahrenquelle für die Nutzer des MVZ dar bzw. durch geeignete Querungshilfen würde der Verkehrsfluss gestört.

Da es sich hier um eine Außenbereichsfläche handelt wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden müssen, wofür wiederum geeignete Fläche gebraucht würde.

### *Nr. 8: „Antennenanlage“*

Diese Außenbereichsfläche liegt am östlichen Ortsrand von Edigheim, im Bereich zwischen Friedhof und REWE-Markt. Diese Grünfläche ist im Privatbesitz und ist mit ca. 4.790 qm zu klein für die Realisierung eines Medizinischen Versorgungszentrums. Die Bushaltestelle in Fahrtrichtung Oppau liegt gegenüber der Fläche, die Bushaltestelle in Fahrtrichtung Pfingstweide am Kreisel in ca. 160 m Entfernung. Dies ist positiv zu bewerten. Die fußläufige Erreichbarkeit wird jedoch als schlecht bewertet. Gleichzeitig muss immer die Straße Ostring gequert werden, die als Ortsrandstraße eine hohe Verkehrsbelastung aufweist. Die Querung des Ostrings stellt damit eine Gefahrenquelle für die Nutzer des MVZ dar bzw. durch geeignete Querungshilfen würde der Verkehrsfluss gestört.

Da es sich hier um eine Außenbereichsfläche handelt wird ein Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden müssen, wofür wiederum geeignete Fläche gebraucht würde.

Für die Realisierung eines Ärztehauses in der geplanten Größe mit benötigten Stellplatzflächen und Ausgleichsflächen wurde überschlägig eine benötigte Fläche von mindestens 7.000 qm ermittelt. Hinsichtlich der verfügbaren Grundstückgröße und der umgebenden Nachbarschaft werden folgende Standorte als ungeeignet eingestuft:

### *Nr. 3: Friedrichstraße*

Die Grundstücke sind im Privatbesitz. Die Grundstücksgröße ist mit ca. 4.580 qm für die Realisierung eines Medizinischen Versorgungszentrum sehr klein. Aktuell befinden sich auf dem Grundstück noch Wohnhäuser, die zunächst abgebrochen werden müssten. Dies steht einer schnellen Verfügbarkeit des Grundstücks entgegen. Der Standort ist von allen Seiten von Wohnbebauung umgeben. Dadurch ist keine schallgünstige Positionierung der Parkplatzflächen auf dem Grundstück möglich. Aufgrund der dezentralen Lage innerhalb von Oppau und die Anbindung zur weiter entfernten Hauptsammelstraße über die weniger leistungsfähige Friedrichstraße ist die verkehrliche Erreichbarkeit und Belastung als ungünstig einzustufen.

### *Nr. 4: Friesenheimer Straße*

Im Bereich der Friesenheimer Straße gibt es nach der Aufgabe eines Autohauses leerstehende Bestandsgebäude. Die Bestandsgebäude müssten zunächst abgebrochen werden. Die zwei in Privatbesitz befindlichen Flächen sind allerdings nur ca. 3.330 qm groß und durch die Friesenheimer Straße zerschnitten. Diese sehr geringe Grundstücksgröße und ihre Aufteilung spricht gegen den Standort für ein MVZ. Die angrenzende Wohnbebauung und deren in den Blockinnenbereich ragende Freiflächen stellen einen weiteren Konfliktpunkt dar.

### *Nr. 5: Edigheimer Straße / Nordring*

Der Hartplatz beim BSC Oppau wäre von der Grundstücksgröße ausreichend und die zentrale Lage in der Mitte der Ortsteile Edigheim und Oppau sprechen für den Standort. Die robuste Nachbarschaft mit überwiegend gewerblichen Nutzungen lässt nur geringe Nachbarschaftskonflikte erwarten. Da jedoch keine Ersatzfläche für den Sportplatz gefunden werden konnte bzw. keine Finanzierung hierfür möglich ist, ist dieser Standort bislang nicht verfügbar. Gegen diesen Standort spricht auch die vorhandene Gasleitung, die das Grundstück durchquert und nicht überbaut werden darf.

### *Nr. 6: Edigheimer Straße / Kurt-Schumacher-Straße*

Es handelt sich hier um den Standort mit einem Bestandsgebäude, in dem auch die Drogerie Rossmann ihre Filiale hat. Die zentrale Lage in der Mitte der Ortsteile Edigheim und Oppau spricht für den Standort. Er liegt noch im zentralen Versorgungsbereich und mit Synergieeffekten mit vorhandenen Nutzungen ist zu rechnen. Auch die Nachbarschaft mit überwiegend gewerblichen Nutzungen wird als robust eingestuft. Allerdings ist diese Fläche mit nur ca. 5.940 qm zu klein um ein weiteres neues Gebäude errichten zu können. Ob eine Aufstockung des Bestandsgebäudes möglich ist, ist ungeklärt. Ebenso wo die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden könnten. Die bereits heute hohe Ausnutzung des Grundstücks spricht gegen diesen Standort.

Dagegen erfüllt der folgende ausgewählte Standort sowohl die städtebaulich formulierten Anforderungen als auch die Anforderung an Größe und die geringsten Beeinträchtigungen für die Nachbarschaft:

### *Nr. 2: Horst-Schork-Straße*

Es handelt sich hierbei um eine Arrondierungsfläche in der Horst-Schork-Straße. Die über 7.000 qm große Fläche grenzt an wenige Wohngebäude, einem Seniorenwohnheim und der Feuerwehrrache. Es handelt sich hier um eine Ortsrandabrundung und nicht wie bei den Standorten Nr. 1, 7 und 8 um eine Erweiterung des Siedlungskörpers in den Außenbereich. Die teilweise privaten und städtischen Grundstücke sind zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Eine schnelle Realisierungsfähigkeit ist durch die Verkaufsbereitschaft aller Grundstückseigentümer möglich.

Der Flächennutzungsplan stellt diese Fläche als Grünfläche dar. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen der Bauleitplanung ermittelt werden und kann im Zusammenhang mit dem Projekt durch ausreichende Flächenverfügbarkeit am Ort des Eingriffs ausgeglichen werden.

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“**

Geprüfte Standortalternativen:



### **6.2.5 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB**

#### Erhebliche Umweltauswirkungen aus schweren Unfällen und / oder Katastrophen

Die neu zu pflanzenden Großbäume, insbesondere entlang der Verkehrsflächen, müssen regelmäßig durch fachkundige Personen auf Standsicherheit und Stabilität hin kontrolliert werden, um Unfälle durch herabstürzende Äste zu vermeiden.

Die Verkehrs- und Erschließungsflächen sind so anzulegen, dass anfallendes Niederschlagswasser bei Starkregenereignissen schadlos abgeleitet wird. Der Schutz angrenzender Grundstücke ist dabei sicherzustellen. Bei extremen Starkregenereignissen kann es auch an erhöhten Standorten fernab von Gewässern (hier der Rhein) zu sogenannten urbanen Sturzfluten kommen.

Ergebnis:

Das geplante Bauprojekt wird innerhalb des Geltungsbereiches und in seiner Umgebung weder die Anfälligkeit noch das Risiko für schwere Unfälle und / oder Katastrophen, die über theoretisch denkbare bzw. nicht ausschließbare Ereignisse hinausgehen, erhöhen. Gefährliche Stoffe im Sinne der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionschutzgesetzes (Störfall-Verordnung – 12. BImSchV), welche die in Anhang I genannten Mengenschwellen überschreiten, werden auf dem Gelände des medizinischen Versorgungszentrums nicht gelagert oder verwendet.

### **6.3 Verwendete technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

Die räumliche Abgrenzung des für die Umweltprüfung relevanten Untersuchungsbereichs entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplans. Bezüglich der Schutzgüter Klima sowie Landschaftsbild/Erholungseignung wird darüber hinaus das jeweils relevante Umfeld mit in die Betrachtung einbezogen.

Im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt eine verbal-argumentative Beschreibung und Bewertung des Ausgangszustands sowie der voraussichtlichen Planungssituation durch Auswertung bereits vorliegender Unterlagen sowie der im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Gutachten bzw. eigens erhobener Daten. Die Bestandsaufnahme und -analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehung und Recherchen einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurden ebenfalls Begehungen, Beobachtungen sowie Recherchen einschlägiger Fachliteratur und -gesetze durchgeführt.

Darüber hinaus wurde aufgrund von Altlastenverdachtsvorkommnissen ein Bodengutachten erstellt. Ansonsten war angesichts der Zielsetzung der Planung der Einsatz weitergehender technischer Verfahren nicht erforderlich.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans in angemessener Weise verlangt werden kann. In welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange des Umweltschutzes für die Abwägung erforderlich ist, ist für jeden Bebauungsplan vom Träger der Bauleitplanung festzulegen (§ 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB).

### **6.4 Monitoring**

„Monitoring“ oder auch „Überwachung“ ist als Tätigkeit definiert, bei der die größenmäßige, zeitliche und räumliche Entwicklung wichtiger Parameter verfolgt wird. Mit dem Monitoring sol-

len nach § 4c BauGB insbesondere frühzeitig unvorhergesehene Umweltauswirkungen ermittelt werden, um ggf. Negativentwicklungen durch geeignete Maßnahmen entgegenwirken zu können.

Bezüglich der Festsetzungen des Bebauungsplans ist inkl. minimierungs- und ausgleichswirksamer Maßnahmen davon auszugehen, dass diese in die Nebenbestimmungen der jeweiligen Baugenehmigungen übernommen und im Rahmen der Abnahme des Bauvorhabens durch die beteiligten Fachbehörden (insbesondere Bauaufsicht und Untere Naturschutzbehörde) überprüft werden. Dabei sind auch sämtliche relevante Vorschriften und Richtlinien einzuhalten bzw. nachzuweisen (wie. z. B. Wärmeschutznachweis, ordnungsgemäße Entsorgung von Erdaushub).

Auch die Durchführung (und langfristige Erhaltung) von Pflanzmaßnahmen (wie insbesondere die Gehölzanzpflanzungen entlang der Außenränder) oder von ggf. erforderlichen Artenschutzmaßnahmen kann in diesem Zusammenhang durch die zuständigen Behörden bzw. Stadtverwaltung überprüft werden.

Zu beachten sind hier in diesem Zusammenhang insbesondere die Pflege und die Erhaltung der oben genannten Ausgleichsmaßnahmen.

### **6.5 Zusammenfassung des Umweltberichts**

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“, schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung der Fläche. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt ca. 7.243 m<sup>2</sup>. Der eigentliche Bereich mit Bebauung (Umgrenzung mit „Baugrenze“) umfasst dabei ca. 1.300 m<sup>2</sup>, der Anteil an Verkehrsflächen und Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze etc. ca. 3.000 m<sup>2</sup>, der übrige Anteil der Fläche bleibt unversiegelt und dient als private Grün- bzw. naturschutzfachliche Ausgleichs- und Ersatzfläche.

Als Vorbereitung für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie für den vorliegenden Umweltbericht, wurden umfangreiche Gutachten zu verschiedenen umweltschutzfachlichen Belangen erstellt, die neben allgemein verfügbaren Fachdaten die Basis für die Ausarbeitung insbesondere auch der erforderlichen Maßnahmen darstellen:

Dazu gehörten:

- Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für Niederschlagswasser und orientierende chemische Bodenanalysen, Untersuchungen mit ergänzenden Angaben zu Baugrund und Grundwassersituation und zu Bodenbelastungen
- Klima- und Luftschadstoffgutachten
- Verkehrsuntersuchung
- Artenschutzrechtliche / biologische Untersuchung
- Schallschutzgutachten

Neben differenzierten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen erfolgen auf den sogenannten „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen wie die Herstellung von mesophilen Heckenpflanzungen inkl. Großbäumen, artenreichen Kraut- und Staudensäumen sowie extensiven wechselfeuchten Wiesenflächen. Mit diesem „Maßnahmenpaket“ kann der Eingriff in den Naturhaushalt naturschutz- und baurechtlich ausgeglichen werden. Ein weiterer Schwerpunkt wurde im vorliegenden Umweltbericht auf das Schutzgut Landschaftsbild gelegt, da sich das Bauvorhaben in randlicher Lage des Siedlungsbereiches in der Nähe des Erholungsgebietes „Roßlache“ befindet und somit als sensibler Übergangsbereich zur freien Landschaft einzustufen ist. Durch die umfangreiche (randliche) Eingrünung sowie die hainartige Durchgrünung des

gesamten Geländes verbleiben auch auf das Schutzgut Landschaftsbild bezogen, keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Auch die Herausforderungen durch den Klimawandel wurden besonders berücksichtigt, da die Schutzgüter Wasser, Boden und Klima / Luft besonderen Wechselbeziehungen diesbezüglich unterworfen sind. So wurden u.a. Maßnahmen aus den oben genannten Gutachten abgeleitet zur Verbesserung des Kleinklimas im Geltungsbereich, der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser (keine Einleitung von Regenwasser in den Kanal sondern „Versickerung vor Ort“), der Hitzeentwicklung über / an bebauten Flächen (Beschattung durch Bepflanzung, Kühlung durch Dachbegrünung, etc.), Auswahl stadtklima-geeigneter Bepflanzung usw.

Somit verbleiben insgesamt keine nachteiligen Umweltauswirkungen.

Das oben genannte Monitoring sieht eine Begleitung und Überprüfung der Maßnahmen vor.

### **6.6 Quellenangabe**

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999
- [3] Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein, 1998
- [4] Umweltbericht 2019, Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein, 2019
- [5] Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit des Untergrundes für Niederschlagswasser und orientierende chemische Bodenanalysen; Untersuchungsbericht mit ergänzenden Angaben zur Baugrund- und Grundwassersituation und zu Bodenbelastungen, Ingenieurbüro für Geotechnik, Dipl.-Ing. J. Krusche, Griesheim, 5.10.2020
- [6] Medizinisches Versorgungszentrum Oppau - Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 14.04.2021
- [7] Klima- und Luftschadstoffgutachten zum geplanten Medizinischen Versorgungszentrum Oppau / B-Planverfahren Nr. 674 und 30. Teiländerung des FNP in Ludwigshafen am Rhein, ÖKOPLANA, Mannheim, 18.01.2021
- [8] Artenschutzfassung geplantes Ärztezentrum – Ludwigshafen/Oppau, L.U.P.O. Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbH, 18.08.2021
- [9] Stadt Ludwigshafen am Rhein, Vorhabenbezogener Bebauungsplan 674 Medizinisches Versorgungszentrum Oppau, Schallimmissionsschutz, Sachverständigenbüro tasch, Würzburg, 19.07.2021
- [10] <https://www.ludwigshafen.de/lebenswert/im-gruenen/rosslache/>, Webseite der Stadt Ludwigshafen. abgerufen am 07.06.2021

## **7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr**

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Ärztehauses wurde im Rahmen der Bauleitplanung eine Verkehrsuntersuchung vorgenommen. Ziel der Verkehrsuntersuchung war die Abschätzung der durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre und der dadurch hervorgerufenen Auswirkungen auf die Horst-Schork-Straße und den Knotenpunkt mit der Friesenheimer Straße.

Ausgangslage: Verkehrsbelastung 2020

„Um die verkehrliche Situation beurteilen zu können – sowohl bezogen auf die verkehrliche Leistungsfähigkeit als auch als Grundlage für schalltechnische Untersuchungen –, sind aktuelle Verkehrsdaten notwendig. Aus diesem Grund wurde an einem repräsentativen Werktag, am Dienstag, den 6. Oktober 2020 eine Bestandsaufnahme des fließenden motorisierten Individualverkehrs (MIV) durchgeführt.

Zusätzlich wurden die Messwerte mit der nur ca. 750 m südlich gelegenen Lichtsignalanlage Brunckstraße/ Friesenheimer Straße verglichen. Dabei zeigt sich, dass die für die Friesenheimer Straße gemessene Verkehrsbelastung an diesem Knotenpunkt am o.g. Zähltag nicht signifikant von den gemessenen Werten im November 2015 und im November 2019 abweicht. Daher ist davon auszugehen, dass im Oktober 2020 eine dem „Normalfall vor Corona“ weitestgehend vergleichbare Verkehrssituation bestanden hat.

Weitergehende Messdatenvergleiche mit anderen bedeutenden Knotenpunkten im Stadtgebiet Ludwigshafen zeigen ebenso, dass zu Beginn der Coronakrise im März 2020 der Kfz Verkehr zwar deutlich reduziert war, sich im Laufe der folgenden Monate aber wieder gesteigert hat und ab ca. September 2020 wieder auf ähnlichem Niveau wie in den Vorjahren lag. Diese Erkenntnisse erlauben, die Messwerte des 6. Oktobers trotz den pandemiebedingten Einschränkungen des öffentlichen Lebens (Ausgangsbeschränkungen, HomeOffice, ver-setzte Arbeitszeiten, ...) als repräsentativen Werktag einzustufen. Damit ermöglichen die nun erfassten Daten eine grobe Einschätzung der durch das Projekt eintretenden Veränderungen.“<sup>12</sup>

Als Grundlage für die Abschätzung des zu erwartenden Verkehrs diente die Planung des Vorhabenträgers. Anhand der geplanten Nutzungen wurden die Beschäftigten-, Patienten- und Wirtschaftsverkehre ermittelt:

Beschäftigtenverkehr:	150 Kfz-Fahrten/ Tag
Patientenverkehr:	1.652 Kfz-Fahrten/ Tag
Wirtschaftsverkehr	15 Kfz-Fahrten/ Tag (Lieferanten, Paketdienste, Post, Entsorgung)

Insgesamt wird ein Neuverkehr durch das Ärztehaus von rund 1.820 Kfz-Fahrten/ Tag – davon jeweils die Hälfte zu- und abfahrend – erwartet.

Über den Knotenpunkt Friesenheimer Straße / Horst-Schork-Straße wird der maßgebliche Anteil der Neuverkehre verlaufen. Im Bestand erreicht der Knotenpunkt heute in der vor- und nachmittäglichen Spitzenstunde jeweils die gute Qualitätsstufe B, d.h. die vorhandenen Verkehrsmengen können leistungsfähig abgewickelt werden.

Bei Realisierung der Planung kommt es zu einer steigenden Verkehrsbelastung. Am betrachteten Knotenpunkt Friesenheimer Straße / Horst-Schork-Straße wird aber in der vormittäglichen Spitzenstunde weiterhin die gute Qualitätsstufe B erreicht, in der nachmittäglichen Spitzenstunde wird dann noch die befriedigende Qualitätsstufe C erreicht.

---

<sup>12</sup> Medizinisches Versorgungszentrum Oppau - Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 14.04.2021, S. 3

Die Berechnungen zeigen, dass das Vorhaben die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes zwar beeinflusst, aber nicht überlastet. Weiterhin besteht die Möglichkeit durch eine Anpassung der Ampelsignalsteuerung, die Grünzeiten anders zu verteilen, sodass der Knotenpunkt auch weiterhin in Gänze die Qualitätsstufe B erreichen kann.

Für die verkehrliche Erschließung des Ärztehauses wird eine neue Privatstraße benötigt, die von der Horst-Schork-Straße abzweigt. Für diesen neu entstehenden Einmündungsbereich wird in der vormittäglichen Spitzenstunde die sehr gute Verkehrsqualitätsstufe A erreicht, in der nachmittäglichen Spitzenstunde die gute Stufe B.

„Das in Rede stehende Vorhaben der Stadt Ludwigshafen im Stadtteil Oppau ist aus verkehrlicher Sicht positiv zu bewerten; dessen Realisierung wird keine unangemessen hohen oder unzumutbaren Verkehrsbelastungen generieren. Die mit den neuen Nutzungen verbundenen induzierten Verkehrsströme können stets in angemessener Qualität abgewickelt werden. Die zu schaffende Einmündung des Ärztehauses an die Horst-Schork-Straße erreicht die sehr guten bzw. guten Qualitätsstufen A und B. Die Mehrbelastungen in der Horst-Schork-Straße erreichen ausnahmslos Größenordnungen, die im Einklang mit dem gültigen Regelwerk stehen, sie sind der Funktion dieser Straße angemessen.“<sup>13</sup>

Für das Ärztehaus werden auf dem Vorhabengrundstück ca. 100 Stellplätze entstehen. Um zu überprüfen, ob diese Anzahl im laufenden Betrieb ausreicht bzw. diese von den Nutzern des Ärztehauses angenommen werden oder außerhalb des Betriebsgeländes Parkmöglichkeiten gesucht werden, ist nach 6 Monaten nach Eröffnung des Ärztehauses ein Monitoring hierzu vorgesehen.

### **Verlegung der Bushaltestelle**

Durch die Haltestelle „Frankenstraße“, die von zwei Buslinien in angemessener Taktung angefahren wird, ist das Plangebiet unmittelbar an das ÖPNV-Netz angebunden. Da die Haltestelle in Fahrtrichtung Friesenheimer Straße direkt im Zufahrtsbereich des zukünftigen Ärztehauses liegt, wird bei Realisierung des Vorhabens eine Verlegung um ca. 80m nach Westen nötig, im Bereich des Seniorenwohnheims Haus Nr. 92. Im Zuge der Verlegung kann die neue Bushaltestelle barrierefrei ausgebaut werden und damit eine Verbesserung der heutigen Situation erreicht werden.

## **7.2 Auswirkungen des Vorhabens auf Klima und Luft**

Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Klima- und Luftschadstoffgutachten erstellt, das die thermischen / bioklimatischen und lufthygienischen Folgeerscheinungen des Planungsvorhabens vertiefend analysiert und bewertet.

„Die Ergebnisse der vergleichenden Modellrechnungen (Ist- und Plan-Zustand) zum thermischen / bioklimatischen Prozessgeschehen dokumentieren, dass mit der baulichen Inanspruchnahme des Planungsstandorts „medizinisches Versorgungszentrum“ am Tag nur kleinräumige Lufttemperaturänderungen einhergehen.

Herrschen Südsüdwestwinde (Hauptwindrichtung) vor, wird die über dem geplanten medizinischen Versorgungszentrum und den angegliederten Stellplatzflächen entstehende Warmluft in Richtung der Horst-Schork-Straße verfrachtet, wodurch es dort aber nur sehr kleinräumig zu einem Lufttemperaturanstieg um ca. 0.2 – 0.8 K kommt.

Das ortstypische Lufttemperaturniveau wird hierdurch nicht überschritten. Gleiches gilt auch für eine Tagsituation mit vorherrschenden Ostsüdostwinden. Eine großflächig über das Planungsgebiet hinausgehende Zunahme der Lufttemperatur ist nicht zu bilanzieren. Allein im

<sup>13</sup> Medizinisches Versorgungszentrum Oppau - Verkehrsuntersuchung, Freudl Verkehrsplanung, Darmstadt, 14.04.2021, S. 17

Bereich der unmittelbar westlich anschließenden Bestandsbebauung (Horst-Schork-Straße 88/ Arztpraxis) ist ein Lufttemperaturanstieg von ca. 0.2 – 0.6 K zu verzeichnen. Der Horst-Schork-Seniorenwohnpark ist von keinen planungsbedingten Lufttemperaturänderungen betroffen.

Auch die Modellrechnungen zur bioklimatischen Situation (PET) bestätigen die Kleinräumigkeit der planungsbedingten Klimamodifikationen am Tag. Mit dem Planungsentwurf wird somit für die Tagsituation das Ziel erreicht, die thermische / bioklimatische Zusatzbelastung bzgl. der Intensität und räumlichen Erstreckung in möglichst engen Grenzen zu halten. Das ortsspezifische Klimaniveau im Planungsumfeld bleibt gesichert.

In warmen Sommernächten (Tropennächten) macht sich die zusätzliche planungsbedingte Wärmeabstrahlung der Bebauung sowie ihre gebäudebedingte Barrierewirkung auf die Kaltluftzufuhr aus Süden klimatisch negativ bemerkbar. Die Leitbahnfunktion des Geländes zwischen dem Horst-Schork-Seniorenwohnpark im Westen und der Feuerwache Nord im Osten wird eingengt, so dass nördlich der Horst-Schork-Straße die Abkühlung bis über die Straßenzüge Jakobsgarten im Norden und Windhoststraße Nordwesten hinaus um ca. 0.4 – 2.0 K reduziert wird. Die geplante Bebauung führt somit zu einer Schwächung der örtlichen Leitbahnfunktion. Das verbleibenden Klimaniveau in der Bestandsbebauung nördlich der Horst-Schork-Straße ist jedoch weiterhin als ortstypisch und somit verträglich einzustufen. So stellt sich z.B. im Bereich Jahnstraße (Süd) / Windthorststraße (Süd) als Folge der geplanten Baumaßnahmen ein Lufttemperaturniveau ein, wie es bislang entlang der Stützelstraße / Hugenottenstraße (ca. 240 m nordwestlich des Planungsstandorts) anzutreffen ist. Laut Klimafunktionskarte der Stadt Ludwigshafen a. Rh. wird dieser Ortsbereich noch einer Siedlungsfläche mit geringer bis mittlerer Belastung zugeordnet. Die berechnete Lufttemperaturzunahme im Nahbereich des Planungsgebiets ist daher aus klimaökologischer Sicht noch zu akzeptieren. Die Sicherstellung günstiger thermischer / bioklimatischer Umgebungsverhältnisse wird zukünftig an Bedeutung gewinnen, da die sommerliche Wärmebelastung infolge des globalen Klimawandels weiter ansteigen wird (siehe Kap. 4). Daher sind im Planungsgebiet möglichst über das Normalmaß hinaus thermisch wirksame Ausgleichsmaßnahmen bei den Planungen zu berücksichtigen.<sup>14</sup> Maßnahmen, dass helle Fassaden herzustellen sind und helle Oberflächenbeläge verwendet werden sollen, werden bei der Planung berücksichtigt.

Weiterhin wurden im Rahmen des Gutachtens Immissionsberechnungen zu den Luftschadstoffkomponenten NO<sub>2</sub>, PM10 und PM2.5 durchgeführt und belegt, dass im Plan-Zustand alle Grenzwerte gemäß 39. BImSchV im Planungsgebiet und in dessen Umfeld weiterhin sicher eingehalten werden. Prognoseberechnungen zeigen auch, dass mit Realisierung der Planung keine unzulässige Immissionsbelastung entsteht.

Aufgrund der Flächengröße wird mit keinen wesentlichen Auswirkungen auf klimatologische Faktoren gerechnet, da die unmittelbar angrenzende offene Landschaft (Ackerflächen) weiterhin als Kaltluftentstehungsfläche mit ihrer Funktion zur Luftfilterung und Sauerstoffproduktion wirken kann.

Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Photovoltaik, Solarthermie oder Erdwärme wird durch die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht behindert.

### **7.3 Auswirkungen des Vorhabens bzg. Lärm**

Ein Schallschutzgutachten untersuchte sowohl die Immissionen, die auf das geplante Versorgungszentrum einwirken, als auch die Emissionen, die davon ausgehen werden.

Dabei ergab die schalltechnische Untersuchung, dass die Schallimmissionen auf das geplante Versorgungszentrum, die durch die benachbarte Feuerwehr und Polizei verursacht

---

<sup>14</sup> Klima- und Luftschadstoffgutachten zum geplanten Medizinischen Versorgungszentrum Oppau / B-Planverfahren Nr. 674 und 30. Teiländerung des FNP in Ludwigshafen am Rhein, ÖKOPLANA, Mannheim, 18.01.2021, S. 21ff.

werden, unterhalb des anzustrebenden Grenzwertes liegen. Der Straßenverkehr auf der Horst-Schork-Straße bewirkt, dass an den direkt der Straße zugewandten Fassaden der Orientierungswert der DIN 18005 leicht überschritten werden würde. Damit im Inneren des Versorgungszentrums gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können, sind die öffentlich-rechtlichen Anforderungen an den Schallschutz gegen Außenlärm (z.B. DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“) einzuhalten. Die Auslegung dieses baulichen Schallschutzes gegen Außenlärm kann z.B. auf Grundlage der im Schallimmissionsgutachten 21-072-02 des Sachverständigen-Büros Tasch, Würzburg, aufgezeigten Immissionsbelastung erfolgen.

Zu den Emissionen, die vom Versorgungszentrum ausgehen, zählen der zusätzliche Verkehr und die Haustechnik. Wie im Verkehrsgutachten aufgezeigt, werden durch vereinzelt PKW-Abfahrten bei der angrenzenden westlichen Nachbarschaft die in WA-Gebieten zulässigen nächtlichen Spitzenpegel überschritten. Deshalb sollen auf den westlich an der Grundstücksgrenze gelegenen Stellplätzen nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) keine Stellplatzwechsel stattfinden. Gleichzeitig soll die Haustechnik auf dem südlichen Gebäudeteil festgelegte Schallleistungspegel nicht überschreiten.

Zu den oben aufgeführten Ergebnissen des Schallgutachtens wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Mit Einhaltung der getroffenen Festsetzungen ist mit keinen negativen Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarschaft zu rechnen.

### **7.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die technische Infrastruktur**

Ein künftiger Hausanschluss für Strom, Gas und Wasser kann durch die geplante Gebäude-lage direkt an der Horst-Schork-Straße erfolgen. Bzg. des Stromanschlusses ist ein Hausanschluss bis 150kw möglich. Geht der Bedarf darüber hinaus, muss eine separate Trafostation auf dem Vorhabengrundstück errichtet werden.

In der Horst-Schork-Straße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, der ausreichend ist, das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Das Regenwasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten und vor Ort versickert werden.

Es sind keine negativen Auswirkungen durch das Vorhaben auf die technische Infrastruktur zu erwarten.

### **7.5 Auswirkungen auf die Landwirtschaft**

Die Flächen im Geltungsbereich waren bislang im Besitz von mehreren privaten Eigentümern und alle an die BASF verpachtet. Diese nutzte sie als landwirtschaftliche Fläche. Durch die Planung geht diese Fläche für landwirtschaftliche Zwecke in einer Größenordnung von 0,7 ha verloren.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt und hat in ihrer Stellungnahme vom 29.06.2021 keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.

### **7.6 Auswirkungen auf den sozialen Wohnungsbau**

Ziel der Bebauungsplanung ist es, ein Medizinisches Versorgungszentrum planungsrechtlich zu ermöglichen. Auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche war keine Wohnbebauung geplant.

Vor diesem Hintergrund ist der Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 23.09.2019, der einen bestimmten Anteil an sozialem Wohnungsbau auf neu geschaffenen Wohnflächen vorsieht, bei der vorliegenden Planung nicht bindend.

## **8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

### **8.2 Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge**

Mit dem Vorhabenträger wird ein Durchführungsvertrag im Sinne des § 12 (1) BauGB geschlossen, in dem er sich u.a. verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Eine gegenüber dem Bebauungsplan schuldhaft abweichenden Bauausführung bzw. Nichteinhaltung der Regelungen des Durchführungsvertrages wird mit einer Vertragsstrafe sanktioniert.

### **8.3 Flächen und Kosten**

Alle anfallenden Kosten des Vorhabens (insbesondere Planung und notwendige Gutachten) werden von dem Vorhabenträger übernommen.

Neben dem Durchführungsvertrag wurde auch ein Kooperationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“ geschlossen, in dem die Kostenübernahme für die von der Stadt zu erbringenden Planungsleistungen und die Kostenerstattung des Verwaltungsaufwandes geregelt ist.

## **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 10.3) zu entnehmen.

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

- Durch die Planung kann die medizinische Versorgung in Oppau langfristig sichergestellt werden. Durch ein Ärztehaus werden moderne, barrierefreie, den heutigen Ansprüchen genügende Praxis- und Therapieräume geschaffen.
- Durch Bündelung der verschiedenen ärztlichen und therapeutischen Fachdisziplinen in einem Haus werden Synergieeffekte erzielt, die sowohl Ärzten und Therapeuten, als auch den Patienten zu Gute kommen.
- Der Standort war schon erschlossen und fügt sich in den Siedlungszusammenhang direkt an der Horst-Schork-Straße ein.
- Durch die Lage im Bebauungszusammenhang werden kurze Wege ermöglicht und vorhandene Verkehrsinfrastruktur und eine vorhandene ÖPNV-Haltestelle genutzt.
- Es handelt sich bei der Fläche um eine Arrondierungsfläche, eine Ausweitung in den Außenbereich wurde auf ein Minimum beschränkt.
- Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, dadurch, dass die versiegelte Fläche auf ein Minimum beschränkt wird und die bisherigen Ackerflächen aufgewertet werden (keine höhere Gesamtversiegelung als bei Wohnbebauung).
- Der Eingriff in Natur- und Landschaft kann am Entstehungsort ausgeglichen werden.
- Das Ziel des Landschaftsplans, eine Ortsrandeingrünung zu schaffen, wird erreicht.

### 9.2 Belange die gegen die Planung sprechen

- Durch die Planung kommt es zu einer verkehrlichen Mehrbelastung in der Horst-Schork-Straße.
- Durch den Neubau eines Medizinischen Versorgungszentrums ist nicht auszuschließen, dass es zu Verlagerungen bestehender Arztpraxen kommt.
- Dem Grundsatz der *Innenentwicklung vor Außenentwicklung* konnte nicht voll entsprochen werden.
- Durch die Planung kommt es zu einer Neuversiegelung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, der Grundwasserneubildung und der Kaltluftentstehung auf diesen Flächen.
- Entstehung von Emissionen durch Verkehr und Betrieb des medizinischen Versorgungszentrums.
- Bodenverhältnisse, die eine Versickerung erschweren, führen zu höheren Kosten für die Baureifmachung.

### 9.3 Abwägung der Belange

Durch das Vorhaben wird langfristig eine zeitgemäße medizinische Versorgung des Stadtteils Oppau gewährleistet. Obwohl ein idealtypischer Standort für eine solche Nutzung - wie z.B. ein bestehendes Stadtteilzentrum- aufgrund dort fehlender geeigneter Flächen bzw. Bestandsobjekte – nicht gefunden werden konnte, bietet die Fläche an der Horst-Schork-Straße eine gute Standortalternative.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden in einem entsprechenden Gutachten untersucht. Das Gutachten legt dar, dass auch nach Realisierung der Planung und der damit verbundenen Verkehrssteigerung der Verkehr in einer angemessenen Qualität abgewickelt werden kann und im Einklang mit gültigen Regelwerken steht. Auch der Knotenpunkt Friesenheimer Straße / Horst-Schork-Straße wird nicht überlastet werden.

Ein weiteres Gutachten zum Lärmschutz legt dar, dass bei Realisierung der Planung weiterhin die relevanten Immissions- und Orientierungswerte eingehalten werden und durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die benachbarten Nutzungen zu erwarten sind, wenn entsprechende Festsetzungen zur Haustechnik eingehalten werden.

Die durch die Planung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch geeignete Maßnahmen kompensiert werden. Der Eingriff kann ausgeglichen werden.

In der Abwägung der Belange wird die langfristige Sicherung der medizinischen Versorgung in Oppau und ein möglichst geringer Eingriff in Natur und Landschaft höher bewertet als die mit dem Vorhaben verbundenen möglichen negativen Auswirkungen auf die unmittelbar angrenzenden Nutzungen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass gemäß der zum Vorhaben erstellten gutachterlichen Betrachtung keine städtebaulich relevanten und unverhältnismäßig negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft zu befürchten sind.

In der Gesamtabwägung ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange, insbesondere des Umweltschutzes, wurden gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Planung kann als geeignet und ausgewogen betrachtet werden. Soweit nicht alle Nachteile vollständig ausgeräumt werden können, lässt sich festhalten, dass die Vorteile der Planung überwiegen.

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

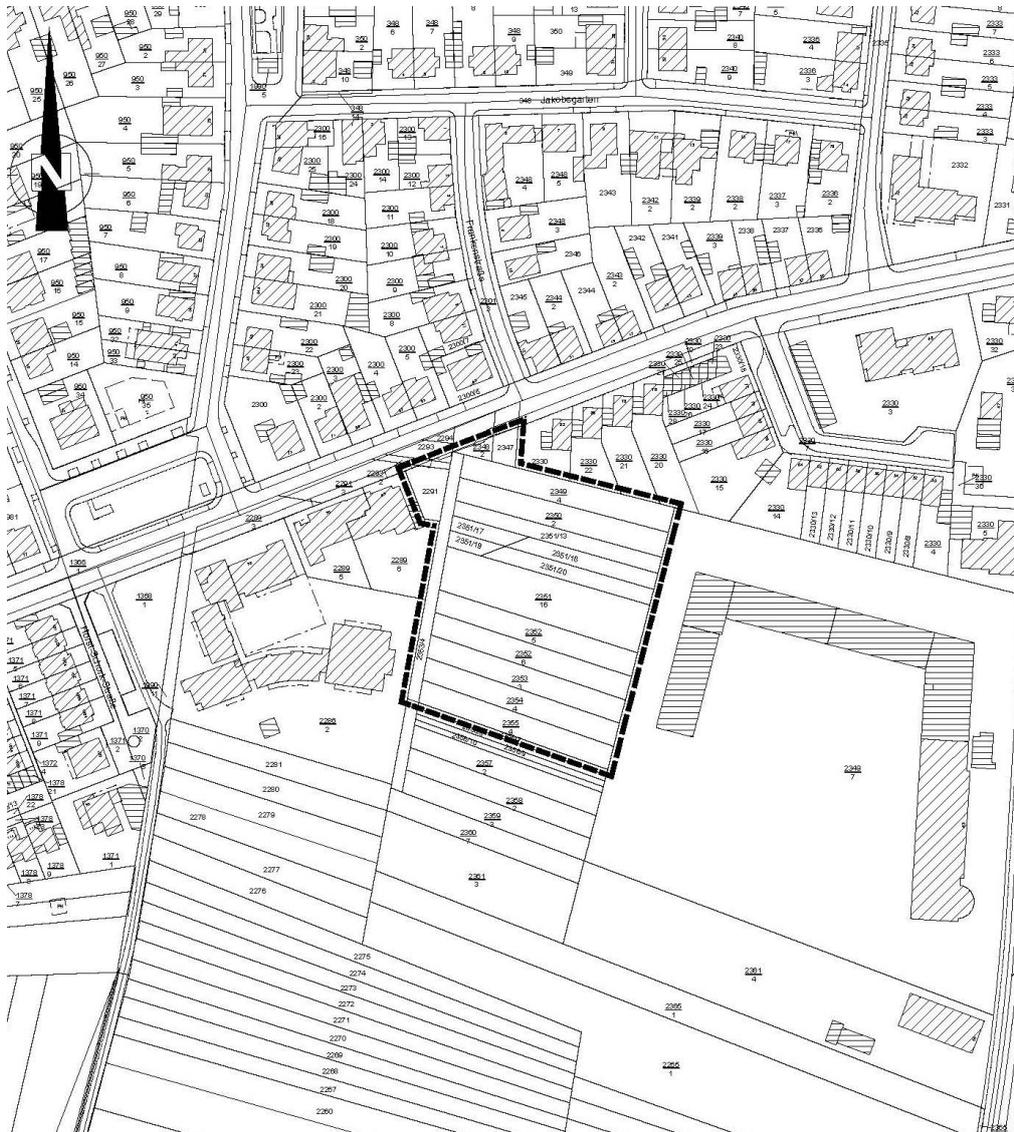
Ludwigshafen am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

## 10 ANLAGEN

### 10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



## **10.2 Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes**

### **10.2.1 Antrag der Vorhabenträger**

Steffen Giesse  
Stefan Buttler  
Horst-Schork-Str. 90  
67069 Ludwigshafen

Stadt Ludwigshafen  
Bereich Stadtplanung  
z.Hd. Frau Dettweiler  
Postfach 21 12 25  
**67012 Ludwigshafen**

Datum  
13.02.2020

### **./.: Antrag auf Einleitungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in Ludwigshafen-Oppau**

Sehr geehrte Frau Dettweiler,

hiermit möchten wir einen Antrag auf Einleitungsbeschluss für ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren für die nachfolgend bezeichneten Grundstücke der **Gemarkung Oppau** in Ludwigshafen stellen:

Fl.Nr. 2348/2, 2347, 2349/4, 2350/2, 2351/13, 2351/17, 2351/18, 2351/19, 2351/20, 2351/16, 2352/5, 2352/6, 2353/3, 2354/4, 2355/4, 2291, sowie Teilflächen auf den Fl.Nr. 2293, 2353/4 und 2293/2.

Die betroffenen Grundstücke entlang der Horst-Schork-Straße sind in der beigefügten Anlage 1 markiert. Sie umfassen ca. 7.200 qm Grundstücksfläche.

Mit den Eigentümern der in Privatbesitz befindlichen Grundstücke konnte der Ankauf zwischenzeitlich vereinbart werden.

Seitens der Stadt Ludwigshafen ist eine Zustimmung der, in ihrem Besitz befindlichen Grundstücke, vorbehaltlich der Zustimmungen der zuständigen Gremien in Aussicht gestellt.

Der beigefügten Anlage 2 können Sie entnehmen, welche Grundstücke sich in Privat- bzw. im Besitz der Stadt Ludwigshafen befinden. Die städtischen Grundstücke sind rotschraffiert dargestellt.

Beabsichtigt ist, auf den vorgenannten Grundstücken die Errichtung eines Ärztehauses – Praxen, ergänzt um medizinische Gewerbe- und Ladeneinheiten sowie eine Apotheke, ein orthopädisches Sanitätshaus oder auch ein Hörgeräteakustiker.

Dies zur Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung im Stadtteil Oppau, die im Wesentlichen auch durch bereits ortsansässige, in verstreuten Einzelpraxen verteilte Ärzte geleistet werden kann.

Die Betreiberstruktur soll eine noch zu gründende Gesellschaft – vermutlich GmbH & Co.KG sein. Die Nutzfläche soll nach derzeitigem Stand ca. 2.900 qm betragen. Den geplanten Besitz entnehmen Sie der beigefügten Anlage 3.

Die ersten Darstellungen zu geplanten Projektentwicklung finden Sie in den beigefügten Anlagen 4:

- Lageplan 1/1000
- Perspektiven

In der Hoffnung auf Ihre geschätzte Zustimmung,

Mit freundlichen Grüßen,

Stefan Buttler

Anlagen: wie erwähnt



**ÄRZTEHAUS LUDWIGSHAFEN - OPPAU**

Steffen Giesse; Horst – Schork – Straße in 67069 Ludwigshafen - Oppau

**Hauptnutzflächen nach GIF (überschlägige Ermittlung)**

**Planstand: Überarbeitung Entwurf 31.05.2017**

**Erdgeschoss E 0:**

Radiologie	ca. 150 qm
Orthopädietechnik	ca. 80 qm
Optiker	ca. 100 qm
Hörgeräteakustik	ca. 100 qm
Bäcker / Bistro	ca. 80 qm
Apotheker	ca. 150 qm
Physiotherapie	ca. 120 qm
Reha / MTT	ca. 150 qm
WC / Center Management	ca. 50 qm
<b>Σ EG</b>	<b>ca. 980 qm</b>

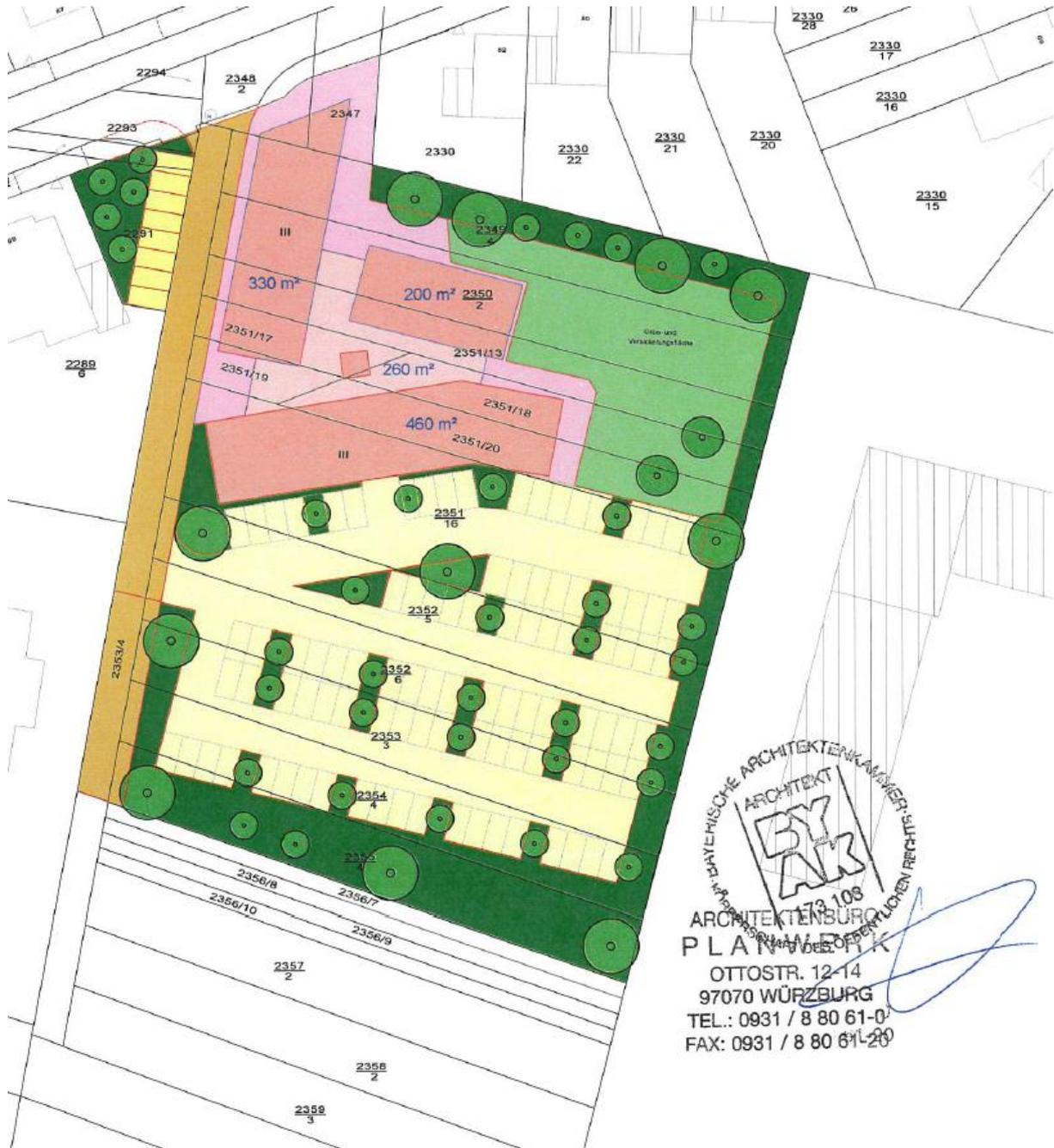
**Obergeschoss E + 1:**

Urologie	ca. 250 qm
Gynäkologie	ca. 150 qm
Allgemein. Med. / Kiefer	ca. 150 qm
Zahnheilkunde	ca. 250 qm
Augenheilkunde	ca. 120 qm
<b>Σ 1. OG</b>	<b>ca. 920qm</b>

**Obergeschoss E + 2:**

Chirurgie	ca. 250 qm
OP – Zentrum	}
Anästhesie	
Praxisklinik	
HNO	ca. 180 qm
Pulmologie	ca. 100 qm
<b>Σ 2. OG</b>	<b>ca. 1.030 qm</b>
<b>Σ HNF gesamt</b>	<b>ca. 2.930 qm</b>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“**



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“**



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

### 10.3 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

#### 10.3.1 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 17.06.2020 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 08.07.2020 gegeben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1.	Amprion GmbH		X	
2.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz			X
3.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	X		
4.	CREOS Deutschland GmbH	X		
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH – Bauleitplanung			X
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH – Richtfunktrassen	X		
7.	Deutscher Wetterdienst		X	
8.	Ericsson Services GmbH		X	
9.	GASCADE		X	
10.	GDKE – Direktion Landesarchäologie			X
11.	GDKE – Erdgeschichte		X	
12.	GDKE – Landesdenkmalpflege	X		
13.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie	X		
14.	Gesundheitsamt	X		
15.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
16.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz		X	
17.	Interessensgemeinschaft Behinderter und ihrer Freunde Ludwigshafen e.V.	X		
18.	Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz		X	
19.	TWL Netze GmbH	X		
20.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Referat 63 Planung und Umweltschutz	X		
21.	Landesamt für Geologie und Bergbau			X

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

22.	Landesbetrieb Mobilität Speyer	X		
23.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz			X
24.	Naturschutzbund	X		
25.	Open Grid Europe GmbH	X		
26.	PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH		X	
27.	Pfalzwerke Netz AG		X	
28.	Polizeiinspektion Ludwigshafen 2		X	
29.	Pollichia –Geschäftsstelle			X
30.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH		X	
31.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
32.	Rheinpfalzbus GmbH	X		
33.	SGD Süd – Obere Landespflegebehörde	X		
34.	SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht		X	
35.	SGD Süd – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz			X
36.	SGD Süd – Abteilung 4 Referat 41		X	
37.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr			X
38.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Tiefbau	X		
39.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Bodenschutz, Altlasten			X
40.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Technischer Umweltschutz			X
41.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Naturschutz			X
42.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtvermessung		X	
43.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht		X	
44.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Entsorgungsbetrieb, Verkehrstechnik	X		
45.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtentwässerung			X
46.	TWL AG			X
47.	Telefonica Germany GmbH		X	
48.	Verband Region Rhein-Neckar	X		
49.	Vermessungs- und Katasteramt	X		
50.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH		X	
51.	W.E.G. mbH		X	
52.	Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz	X		
53.	Wasser- und Schifffahrtsamt Oberrhein		X	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

---

54.	Wintershall Holding GmbH	X		
55.	Evonik		X	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Folgende Stellungnahmen mit **Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 15.06.2020 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>BUND</b>, Stellungnahme vom 07.07.2020:</p> <p>zum oben genannten Bebauungsplan Nr. 674 "Medizinisches Versorgungszentrum Oppau" äußern wir uns wie folgt:</p> <p><b>1. Flächennutzungsplan</b> Die Planung basiert auf einem über 20 Jahre alten, immer wieder ergänztem Flächennutzungsplan. Der Gesamt-Flächennutzungsplan wurde seither nur ergänzt. Eine Neubearbeitung zur Erstellung einer Gesamtbetrachtung ist ein dringendes Anliegen der Naturschutzverbände.</p> <p><b>2. Allgemeine klimatische Auswirkungen</b> Die weitere Bebauung der Rosslache, ein aus klimatischer Sicht schützenswertes Gebiet, schränkt die Durchlüftung von Oppau immer mehr ein. Eine Flächenversiegelung dieser Größenordnung führt zu weiterer Aufheizung, was unter heutigen Erkenntnissen des Klimaschutzes dringend vermieden werden muss.</p> <p><b>3. Verkehr und Umfeld</b></p> <p>a) Eine erhöhte Verkehrsbelastung ist zu erwarten, mit Lärm und Feinstaubbelastung für die Anwohner.</p> <p>b) Die Konzentration von Arztpraxen am Ortsrand und von Einkaufsmöglichkeiten in der Ortsmitte zwischen Oppau und Edigheim, führt außerdem zu erhöhtem gegenläufigem Verkehrsaufkommen im Ortsbereich.</p>	<p><i>Der Stadtrat hat bereits am 15.12.2014 die Fortschreibung des Flächennutzungsplans beschlossen. Jedoch musste sich die Stadt anschließend mit dem Flüchtlingszuzug und den damit verbundenen erheblichen Auswirkungen und Veränderungen im Bereich des Wohnungsmarktes auseinandersetzen. In der Zwischenzeit wird die Fortschreibung aktiv bearbeitet. Erste Beteiligungsverfahren fanden im September 2021 statt.</i></p> <p><i>Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Klima- und Luftschadstoffgutachten erstellt, das darlegt, dass es durch die Planung nur zu kleinräumigen Lufttemperaturveränderungen in der Horst-Schork-Straße kommt. Auch bei Realisierung der Planung ist das verbleibende Klimaniveau weiterhin als ortstypisch und verträglich einzustufen. Zusätzlich werden wirksame Maßnahmen ergriffen, die eine Aufheizung reduzieren, z.B. Verwendung heller Oberflächenbeläge, helle Fassaden, Regenwasserversickerung bzw. -verdunstung, geringer Versiegelungsgrad</i></p> <p><i>a) Im Rahmen der Bauleitplanung wurde Gutachten erstellt, um die genannten Problematiken zu untersuchen. Die Untersuchungen zeigten, dass sowohl die Verkehrsbelastung als auch Lärm und Feinstaubbelastungen bei Realisierung des Projektes mit dem Wohnumfeld verträglich sind.</i></p> <p><i>b) Die Bündelung von Einkaufsmöglichkeiten und Gesundheitsversorgung in einem zentralen Versorgungsbereich wäre städtebaulich wünschenswert. Wie die Standortanalyse (vgl. Kapitel 6.2.4) aber auch zeigt, war ein Ärztehaus in der „Ortsmitte“ zwischen Oppau und Edigheim nicht möglich. Die verkehrliche Lage nah an der Ortsausgangstraße Richtung Brunckstraße impliziert umgekehrt auch die An-</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>c) Aus Edigheim oder der Pfingstweide ist die Horst-Schork-Straße mit dem Bus nicht direkt, sondern nur mit einmal Umsteigen zu erreichen. Daher wird das Auto das Mittel der Anfahrt werden.</p> <p>d) Fußläufige Einkaufsmärkte und Arztpraxen entsprechen den zukünftigen klimafreundlichen und demographischen Bewegungsprofilen sehr viel mehr. Diese Arztpraxen sind vorhanden.</p> <p>e) Die Konzentration von Arztpraxen mit Gesundheitsdiensten und Apotheke wird nicht ohne Einfluss auf das Stadtbild bleiben. Entweder die vorhandenen Praxen und Apotheken werden ins neue Zentrum umziehen und somit im Ortsverbund leer stehen. Oder es ziehen neue Anbieter ins Zentrum und konkurrieren mit den ansässigen Praxen, Diensten und Apotheken. Beides wird das Umfeld ausbluten und negativ verändern.</p> <p><b>4. Alternativen</b>            In vielen Städten gibt es den Trend, Supermarkt und Wohnbebauung zu kombinieren. Da der Lidl Markt in der Ortsmitte eine Renovierung plant, besteht die Möglichkeit auf dieser Fläche über dem Supermarkt ein Ärztezentrum zu planen. Parkplätze sind ausreichend vorhanden. Der Bereich an der Bahnlinie ist für Wohnbebauung nicht attraktiv und bietet sich daher für ein Ärztehaus an. Der Weg zu den Märkten ist ohnehin bereits jedermanns Tagesprogramm und diese Art der Bebauung reduziert den Flächenverbrauch und unnötigen zusätzlichen Verkehr.</p>	<p><i>nahme, dass Besuche des Ärztehauses mit anderen Wegen gebündelt werden. Wie groß dieser Anteil der Ärztehausbesucher ist, lässt sich nicht beziffern.</i></p> <p><i>c) Der gewählte Standort verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung. Auch die Stadtteile Edigheim und Pfingstweide sind durch den Halt bei der Endhaltestelle Oppau gut angebunden. Es ist nur ein Umstieg notwendig bzw. die Wegstrecke von ca. 600 m kann auch zu Fuß zurückgelegt werden.</i></p> <p><i>d) Die fußläufige Erreichbarkeit des Standortes kann als gegeben angesehen werden. Neben der Lage eines Standortes spielen bei der Bewertung auch Sicherheit auf dem Weg eine Rolle (z.B. Querungshilfen, müssen große Straßen überquert werden, Ausbau der Gehwege). Diese Kriterien sind als gut zu bezeichnen.</i></p> <p><i>e) Es handelt sich hier nicht um die Etablierung eines neuen Ortszentrums, sondern um ein Ärztehaus mit ergänzenden Nutzungen. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Vergrößerung und Modernisierung bestehender Praxen, um diese auch in Zukunft patientenfreundlich und wirtschaftlich betreiben zu können, nur schwer möglich ist. Daraus entstand der Wunsch eines Ärztehauses. Ohne Ärztehaus besteht die Gefahr, dass die ärztliche Versorgung in Zukunft nicht mehr wohnortnah gewährleistet werden kann.</i></p> <p><i>Die Auswirkungen auf das Stadtbild auf Grund dieses Ärztehauses werden städtebaulich als gering eingestuft. Hier gibt es Faktoren, die jetzt schon größere Auswirkungen mit sich bringen (z.B. Monteursunterkünfte).</i></p> <p><i>Es wurden verschiedene Standortalternativen geprüft. Der genannte Standort kommt aufgrund seiner zu geringen Größe nicht in Frage. Ob eine Aufstockung des Bestandsgebäudes möglich ist, mag dahingestellt bleiben, weder ist die Stadt in der Lage Einfluss darauf zu nehmen, noch ist die Fläche ausreichend groß um beide Nutzungen aufzunehmen und die erforderlichen Stellplätze nachzuweisen. Die vorhandenen Stellplätze müssen für die vorhandenen Nutzungen nachgewiesen werden.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>5. Neue Standards</b>  Die derzeitige Planung lässt außerdem, was bereits selbstverständlich sein sollte, eine Dach- und Fassadenbegrünung vermissen. Beides würde sowohl das Außen-, als auch das Innenklima des Gebäudes positiv beeinflussen.  Insgesamt erscheint die derzeitige Planung weder Klimaschutz- noch zukunftsorientiert und ist aus Sicht des BUND abzulehnen.</p>	<p><i>Eine Dachbegrünung ist für das Gebäude vorgesehen, ausgenommen sind Bereiche, die für Photovoltaik genutzt werden sollen. Eine Fassadenbegrünung ist nicht ausgeschlossen. Jedoch macht dies nur an Fassaden Sinn, die über wenige Fensteröffnungen verfügen. Die endgültige Fassadengestaltung steht noch nicht fest und wird erst im Rahmen des Bauantrages erarbeitet werden können.</i></p>
2.	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH – Bauleitplanung, Stellungnahme vom 18.06.2020:</b>  vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Bei Beachtung der nachfolgenden Hinweise, haben wir gegen den Bebauungsplan keine Einwände.</p> <p>Durch die Nachverdichtung des Wohngebietes kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Verlegung neuer Telekommunikationslinien auch außerhalb des Plangebietes erforderlich wird.  Bitte informieren Sie daher die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.  Nur so können wir rechtzeitig unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen.</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gesichert werden müssen.</p> <p>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>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p><i>Es wird festgestellt, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.  Mit der Stellungnahme wird über allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde informiert, die die nachgelagerte Ausführungsplanung und nicht das Bauleitplanverfahren betreffen. Daher ist ein besonderer Hinweis im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger weitergeleitet, damit diese im Rahmen der Bauausführung beachtet werden.</i></p>



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<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>	
4.	<p><b>Landesamt für Geologie und Bergbau</b>, Stellungnahme vom 08.07.2020</p> <p>das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit Ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des L VermGeo zur Erfassung von Plänen der Offenlagen für das Geportal</p> <p><a href="https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/geodateninfrastruktur-rheinland-pfalz/kommunaler-server0/">https://lvermgeo.rlp.de/de/geodaten/geodateninfrastruktur-rheinland-pfalz/kommunaler-server0/</a></p> <p>zu nutzen.</p> <p>Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen (Eingriffs- und Ausgleichsflächen).</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>	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Bergbau / Altbergbau:</b></p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 30 und des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Medizinisches Versorgungszentrum Oppau" 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 werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p><b>- mineralische Rohstoffe:</b></p> <p>Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.</p>	<p><i>Bergbau / Altbergbau: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Boden und Baugrund: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Bauleitplanung wurden bereits Baugrunduntersuchungen vorgenommen.</i></p> <p><i>Mineralische Rohstoffe: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit Weiterentwicklung/ Konkretisierung der Planung ist nun eine externe, ca. 750 qm große Ausgleichsfläche südlich an den Geltungsbereich angrenzend nötig. Auch im Bereich der vorgesehenen Ausgleichsfläche weist der Regionale Raumordnungsplan keine Vorrang- oder Vorbehaltsflächen für die Rohstoffsicherung aus. Das Landesamt für Geologie und Bergbau wird aber im nachfolgenden Beteiligungsschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt, um zu erfahren, ob es Einwände zur Lage der Ausgleichsfläche gibt.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>- Radonprognose:</b></p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.</p> <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>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><i>Radonprognose:</i>  <i>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. Dennoch obliegt die Durchführung von Radonmessungen grundsätzlich der Verantwortung der Bauherren und kann nicht im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Ein entsprechender Hinweis ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes.</i></p> <p><i>Die Anregung wird deshalb bereits angemessen berücksichtigt. Weitere Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht. Bisher wurden keine Radonmessungen durchgeführt. Wie bereits obenstehend geschrieben, obliegt die Durchführung von Radonmessungen der Verantwortung des Bauherrn. Sollten im weiteren Planungsfortschritt 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.</i></p> <p><i>Auswirkungen auf den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich hierdurch nicht.</i></p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<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> <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>Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB.</p> <p>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>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p><b>Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz</b>, Stellungnahme vom 29.06.2020 bezüglich der o. a. Bauleitplanungen werden von hier aus zum gegebenen Verfahrensstand vom Grundsatz her keine Bedenken vorgetragen.</p> <p>Bezüglich des erforderlichen landespflegerischen Ausgleichs wird angeregt zu prüfen, ob dieser in dem sich unmittelbar südlich anliegenden – derzeit durchweg ackerbaulich genutzten - Bereich umgesetzt werden kann (vgl. quadrat-förmige Grünflächendarstellung im FNP-Änderungsentwurf).</p>	<p><i>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.</i></p> <p><i>Der Anregung, den erforderlichen Ausgleich unmittelbar am Eingriffsort auszugleichen, konnte mit fortschreitender Planung entsprochen werden.</i></p>
6.	<p><b>Pollichia – Geschäftsstelle</b>, Stellungnahme vom 08.07.2020 Insbesondere folgende Aspekte müssen wir an der vorliegenden Planung kritisieren:</p> <p><b>A) Grundsätzliche Aspekte</b></p> <p><b>1) Freiflächenschutz</b></p> <p>Die Inanspruchnahme von weiteren un bebauten Freiflächen im Stadtgebiet, die eine Bedeutung/Funktion für das <b>Stadtklima</b>, die siedlungsnahen <b>Lebensmittelerzeugung</b>, den <b>Bodenschutz</b>, die <b>Grundwasserneubildung</b>, Artenschutz/Biodiversität etc. besitzen lehnen wir ab, insbesondere solange Alternativen bestehen.</p> <p><b>2) Fehlende (ausführliche bzw. transparente) Darstellung und Überprüfung von Standort-Alternativen</b></p>	<p><i>A) Grundsätzliche Aspekte</i></p> <p><i>1) Im Rahmen der Bauleitplanung müssen unterschiedliche Interessen untereinander abgewogen werden. Wenn die ärztliche Versorgung langfristig auf bereits bestehenden versiegelten Flächen nicht mehr sichergestellt werden kann, muss über Alternativen nachgedacht werden können. Bei dem gewählten Standort handelt es sich um eine Arrondierungsfläche, d.h. der bestehende Siedlungskörper wird abgerundet. Die Fläche steht im unmittelbaren Bebauungszusammenhang und ist bereits erschlossen. Die bisher intensiv genutzte Ackerfläche ist als artenarm zu bezeichnen. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz wurden die Auswirkungen auf alle Schutzgüter größtenteils gutachterlich untersucht. Der Eingriff kann vollständig vor Ort ausgeglichen werden. Durch ein ganzheitliches Maßnahmenpaket kann sogar von einer Verbesserung der Naturraumausstattung ausgegangen werden.</i></p> <p><i>2) Es wurden mehrere Standorte im Ortsteil Oppau auf ihre Geeignetheit für ein Medizinisches Versorgungszentrum geprüft. Die Darstellung und Bewertung der Standortalternativen ist Teil des Umweltberichts (vgl. Kapitel 6.2.4).</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>3) Wir lehnen die Ausweisung von weiteren Bauungen und B-Plänen ohne aktuellen Flächennutzungsplan ab</b></p> <p>Erst ein aktueller Flächennutzungsplan kann gesamtstädtisch wie auch auf Ortsebene einerseits den Bedarf an verschiedenen Flächennutzungen wie auch andererseits die daraus resultierenden Konflikte und Konfliktlösungen aufzeigen.</p> <p>Dass die Flächennutzungsplanung in Ludwigshafen seit Jahren keine Fortschritte macht und überfällig ist. empfinden wir als Skandal.</p> <p><b>B) Konkreter Standort</b></p> <p>Der konkrete Standort erscheint uns für die vorgesehene Nutzung insbesondere aufgrund der Lage und Verkehrsanbindung als ungeeignet:</p> <p>Ein medizinisches Versorgungszentrum sollte zentral und verkehrsgünstig, im besten Falle fußläufig erreichbar sein.</p> <p>Von diesen Zielvorgaben ist der konkrete Standort weit entfernt. So ist der Standort am südlichsten Rand von Oppau von Edigheim und der Pflingstweide mit dem ÖPNV nur mit Umsteigevorgängen erreichbar.</p> <p><b>C) Konkrete Auswirkungen des Standorts/der Planung</b></p> <p>- Verschlechterung zumindest des Mikroklimas</p>	<p>3) Mit Beschluss des Stadtrates vom 15.12.2014 wurde die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Jedoch musste sich die Stadt anschließend mit dem Flüchtlingszuzug und den damit verbundenen erheblichen Auswirkungen und Veränderungen im Bereich des Wohnungsmarktes auseinandersetzen. In der Zwischenzeit wird die Fortschreibung aktiv bearbeitet. Erste Beteiligungsverfahren fanden im September 2021 statt.</p> <p><b>B) Konkreter Standort</b></p> <p>Es wurden Standortalternativen in den Ortsteilen Edigheim und Oppau gesucht. In beiden Ortsteilen stehen keine „zentraleren“ Innenbereichsflächen zur Verfügung. Der gewählte Standort verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung. Auch die Stadtteile Edigheim und Pflingstweide sind durch den Halt bei der Enthaltestelle Oppau gut angebunden. Es ist nur ein Umstieg notwendig bzw. die Wegstrecke von ca. 600 m kann auch zu Fuß zurückgelegt werden. Die fußläufige oder auch die Erreichbarkeit des Standortes mit dem Fahrrad kann als gegeben angesehen werden. Neben der Lage eines Standortes spielen bei der Bewertung auch Sicherheit auf dem Weg eine Rolle (z.B. Querungshilfen, müssen große Straßen überquert werden, Ausbau der Gehwege). Diese Kriterien sind als gut zu bezeichnen</p> <p><b>C) Im Rahmen des Verfahrens wurde ein Klima- und Luftschadstoffgutachten erstellt, das darlegt, dass es durch die Planung nur zu kleinräumigen Lufttemperaturveränderungen in der Horst-Schork-Straßekommt. Auch bei Realisierung der Planung ist das verbleibende Klimaniveau weiterhin als ortstypisch und verträglich einzustufen. Zusätzlich werden wirksame Maßnahmen ergriffen, die eine Aufheizung reduzieren, z.B. Verwendung heller Oberflächenbeläge, helle Fassaden, Regenwasserversickerung bzw. -verdunstung, geringer Versiegelungsgrad</b></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>- Zusätzliche Verkehrsbelastungen (Lärm und Immissionen) in den angrenzenden Wohngebieten</p> <p>- Mögliche Verdrängungsprozesse in der medizinischen Versorgung in anderer zentraler Lage</p> <p><b>D) Konkrete Planaussagen</b></p> <p>Die Begrünungsplanung für das medizinische Versorgungszentrum halten wir für völlig unzureichend.</p> <p>Gerade aufgrund der Siedlungsrandlage und der Bebauung eines Teils einer großen klimarelevanten Freifläche (Roßlache) sollte mehr Wert auf eine optimale Begrünung gelegt werden.</p> <p>Dies gilt gleichermaßen für Gehölze im Stellplatzbereich wie auch für die Fassaden- und Dachbegrünung.</p> <p>Eine zukunfts- und klimaangepasste Planung können wir ebenfalls darin nicht erkennen.</p>	<p><i>Das erstellte Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es mit Realisierung des Projektes zu einer mäßig spürbaren Zunahme des Verkehrs kommt, aber zu keiner Überlastung der umliegenden Straßen oder des Knotenpunktes Horst-Schork-Straße / Friesenheimer Straße. Die Verkehrsmengen können weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden.</i></p> <p><i>Ebenso belegen ein Schallschutzgutachten und Luftschadstoffgutachten, dass geltende Richtwerte für Lärm und Immissionen eingehalten werden.</i></p> <p><i>Aktuelle Entwicklungen zeigen, dass sich die Praxislandschaft im Wandel befindet. Vergrößerung und Modernisierung bestehender Praxen, um diese auch in Zukunft patientenfreundlich und wirtschaftlich betreiben zu können, sind im Bestand oft nur schwer möglich. Neue Organisationsformen sind sowohl von Bürger*innen als auch von der Ärzteschaft gewünscht. Ohne Ärztehaus besteht die Gefahr, dass die ärztliche Versorgung in Zukunft nicht mehr wohnortnah gewährleistet werden kann.</i></p> <p><i>Die Auswirkungen auf das Stadtbild auf Grund dieses Ärztehauses werden städtebaulich als gering eingestuft. Hier gibt es Faktoren, die jetzt schon größere Auswirkungen mit sich bringen (z.B. Monteursunterkünfte).</i></p> <p><i>D) Seit Abgabe der Stellungnahme im Juli 2020 hat sich die Vorhabenplanung weiterentwickelt. Die aktuelle Planung sieht zahlreiche Begrünungsmaßnahmen vor, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Der bereits erarbeitete Grünordnungsplan stellt diese als Gesamtkonzept gemeinsam mit Versickerungsflächen und Ausgleichsmaßnahmen dar.</i></p> <p><i>Die Planung sieht sowohl eine Dachbegrünung als auch eine Übergrünung der Stellplatzanlage vor. Eine Ortsrandeingrünung nach Süden zur Roßlache ist ebenfalls Bestandteil der Planung.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>E) Tatsächliche Absichten der Planung</b></p> <p>Inwieweit die Planung tatsächlich allein eine allgemeinmedizinische Nahversorgung und nicht vielmehr auch sehr spezielle medizinische Angebote (mit Operations-möglichkeiten) intendiert, ohne diese die Bebauung sehr viel kleiner und angepasster ausfallen könnte, ist für uns noch nicht abschließend geklärt.</p> <p>Aus den oben genannten Gründen müssen wir die vorliegende Planung ablehnen.</p>	<p><i>E) Laut Vorhabenträger und der vorliegenden Auflistung der vorgesehenen Facharztpraxen dient das neue Ärztehaus dazu, die medizinische Grundversorgung der Bevölkerung langfristig zu sichern. Vorgesehene Operationsmöglichkeiten stehen dem nicht entgegen, sondern ergänzen die Praxen und medizinischen Dienstleistungsangebote. Flächenanteile werden zudem verbindlich im Durchführungsvertrag geregelt.</i></p>
7.	<p><b>RNV- Verkehr GmbH, Stellungnahme vom 07.07.2020</b></p> <p>vielen Dank für Ihre Mail vom 18.06.2020 und die Beteiligung am Verfahren. Die Rhein-Neckar-Verkehr hat unter Beachtung der folgenden Anmerkungen keine Bedenken gegen den o.g Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“.</p> <p>In der Nähe des Maßnahmenbereichs befinden sich unsere Gleisanlagen sowie die Bushaltestelle Frankenstraße.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass Bautätigkeiten des Ausbaus der Bushaltestelle in der Horst-Schork-Straße vor dem betreffenden Grundstück den Busverkehr und den Betriebsablauf an unserer Haltestelle nicht behindern. Sollten unvermeidbare Behinderungen auftreten, ist die Verkehrsführung während der Bauzeit mit der rnv frühzeitig abzustimmen (Operativplanung opl_fahrbetrieb@rnv-online.de). Eventuelle Kosten für Umleitungen der Buslinie sind vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Es ist weiterhin zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Bahnbetriebs zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Außenlautsprecher, Läutewerke bzw. Pfeifen, Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten – und Kurvenquietschen hin. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen.</p>	<p><i>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger weitergeleitet, damit diese im Rahmen der Bauausführung beachtet wird.</i></p> <p><i>Eine Betroffenheit durch oder für den Bahnbetrieb wird aufgrund der Entfernung nicht gesehen.</i></p>
8.	<p><b>SGD Süd – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stellungnahme vom 02.07.2020</b></p> <p>zu dem o.g. Bebauungsplan nehme ich aus wasser- abfallwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung.</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>1. <u>Ver- und Entsorgung</u></b>                      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. Zur Entsorgung (Schmutzwasser siehe insbesondere Punkt 3).</p> <p><b>2. <u>Rheinniederung</u></b>                      Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu der Flächennutzungsplanteiländerung und zu dem Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.</p> <p>Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplans Rheinpfalz wird verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region, durch die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprochen.</p> <p>Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorbehaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden.</p> <p>In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem „Hochwasseraktionsplan Rhein“ der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden.</p> <p>Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in der Flächennutzungsplanteiländerung und dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.</p>	<p><i>Ver- und Entsorgung:                      Dieser Hinweis ist für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren relevant und wird dem Vorhabenträger zu Beachtung weitergeleitet.</i></p> <p><i>Rheinniederung:                      Es wird darauf hingewiesen, dass ein entsprechender Hinweis zur Überschwemmungsgefährdung bereits Bestandteil der Textlichen Festsetzungen ist. Die angemerkten Anregungen sind demnach bereits bekannt und wurden bei der Planung berücksichtigt.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge, hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen.</b></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><b>3. <u>Schmutzwasser</u></b>  Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den Regeln der Technik entsprechenden Abwasserbehandlung (Kläranlage BASF SE) zuzuführen.  <b>In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 – 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, das durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.</b>  <b>Die Leistungsfähigkeit des nächsttantierten Regenüberlaufbeckens (RÜB`s) ist zu hinterfragen / überprüfen.</b>  Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt.  Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und – leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafteit wird ausgegangen.</p> <p><b>4. <u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></b>  <b>Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (Überschwemmungsgebiet Rhein, Hoch-</b></p>	<p><i>Schmutzwasser:  Das Schmutzwasser kann nach Angaben der Stadtentwässerung dem vorhandenen Mischwasserkanal zugeführt werden.</i></p> <p><i>Niederschlagswasserbewirtschaftung:  Da der bestehende Mischwasserkanal in der Horst-Schork-Straße das anfallende Niederschlagswasser nicht aufnehmen kann, muss dieses vollständig auf dem Vorhabengrundstück versickert werden. Auf</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>wassergefahr, Überflutungsgefahr, Grundwasserstände) und den spezifischen Randbedingungen (Topographie) unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und mit mir abzustimmen.</b></p> <p>Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die <b>Wasserbilanz</b> als Jahresdurchschnittswert zu <b>erhalten</b> und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.</p> <p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.</p> <p><b>Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.</b>  <b>Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen!</b></p> <p><b>Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen. Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, so dass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.</b>  <b>Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.</b></p> <p>Fremdwasser, z.B. das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.</p>	<p><i>Ebene des Bebauungsplans wurden entsprechende Regelungen hinsichtlich Versickerungsflächen, Verwendung von versickerungsfähigen Materialien und Dachbegrünung getroffen und damit ein gesamtheitliches Konzept erarbeitet (vgl. Grünordnungsplan).</i></p> <p><i>Überschlägig wurde ermittelt, dass diese Maßnahmen ausreichen, um das anfallende Niederschlagswasser rückzuhalten und am Ort zu versickern. Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Bauantrages ausgearbeitet.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>5. <u>Starkregen / Hochwasserschutz</u></b>                      Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen weise ich darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann!                      Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Ludwigshafen und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten!                      Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.</p> <p><b>6. <u>Bodenschutz</u></b>                      Für den angegebenen Bereich sind uns keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Ihnen jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitten wir um Mitteilung.</p> <p><b>7. <u>Stellplätze</u></b>                      Stellplätze (Pkw) sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.</p> <p><b>8. <u>Auffüllungen</u></b>                      In Bezug auf <u>mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen</u> ist folgendes zu beachten:                       Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.</p>	<p><i>Starkregen/ Hochwasserschutz:                      Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</i></p> <p><i>Bodenschutz:                      Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</i></p> <p><i>Stellplätze:                      Es ist geplant die Stellplätze nur teilweise zu versiegeln durch Verwendung z.B. von Rasengittersteinen. Weiterhin sollen die Stellplätze zugunsten geplanter Entwässerungsgräben teilweise als verkürzte Parkstände realisiert werden.</i></p> <p><i>Auffüllungen:                      Dieser Hinweis ist für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren relevant und wird dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.</i></p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<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-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter <a href="http://www.mueef.rlp.de">www.mueef.rlp.de</a>) hingewiesen.</p> <p><b>9. Grundwasser</b> Nach meinen Kenntnissen können bei extremen Verhältnissen die Grundwasserstände höher ansteigen. Daher wird empfohlen (falls Unterkellerungen vorgesehen sind), diese <u>wasserdicht</u> auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.</p> <p><b>10. Temporäre Grundwasserabsenkung</b> Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (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>Fazit:</b> Die oben genannten Punkte 1-10 dieser Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung sind zu beachten und bei den weiteren Planungen mit zu berücksichtigen. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.</p> <p>Für die Bewirtschaftung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist eine <b>Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung</b> aufzustellen und diese frühzeitig mit mir abzustimmen. <b>Es ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.</b></p> <p>Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung die o. g. Punkte 1-10 zu beachten.</p>	<p><i>Grundwasser:</i> <i>Dieser Hinweis ist für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren relevant und wird dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.</i></p> <p><i>Temporäre Grundwasserabsenkung:</i> <i>Hierüber wurde der Vorhabenträger bereits informiert. Da dieser Hinweis für das nachgelagerte Baugenehmigungsverfahren relevant ist, wird er dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.</i></p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Im weiteren Bauleitplanverfahren bin ich erneut zu beteiligen.</b></p>	<p>SGD Süd – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz – wird im weiteren Verfahren (Beteiligungsschritt nach § 4 Abs. 2 BauGB) erneut beteiligt.</p>
9.	<p><b>Stadt Ludwigshafen - Bereich Feuerwehr</b>, Stellungnahme vom 30.06.2020</p> <p><b>Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für die Realisierung von Feuerwehreinsätzen müssen Feuerwehr-Bewegungsflächen und –Aufstellflächen vorhanden sein. Die Maße, Kurvenradien, Befestigung und Tragfähigkeit dieser Flächen richtet sich nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (RLP, Stand 1998).</li> <li>2. Zur Sicherstellung der <b>Löschwasserversorgung</b> ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Auf dem Baugrundstück sind in max. 80-100 m Entfernung zu den Gebäuden Unterflurhydranten (gegen Überflurhydranten bestehen keine Bedenken) anzuordnen und zu beschildern.</li> <li>3. Diese bauplanungsrechtliche Beurteilung der Feuerwehr ersetzt die bauordnungsrechtliche (LBauO) nicht. Weitere Forderungen hinsichtlich des Brandschutzes können sich im Baugenehmigungsverfahren ergeben. Auf detaillierte Planung im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich Sicherstellung des zweiten Rettungsweges aus den jeweiligen Nutzungseinheiten der Obergeschosse ist zu achten.</li> </ol>	<p><i>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wurde bei der Konkretisierung der Planung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.</i></p> <p><i>Der Vorhabenträger hat im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Vorgaben der Feuerwehr zu beachten und in einem Brandschutzkonzept darzulegen.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
10.	<p><b>Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Bodenschutz, Altlasten,</b> Stellungnahme vom 26.06.2020</p> <p>Nach Auswertung historischer Luftbilddaufnahmen sind die Flurstücke 2291 und 2293/2 (Gemarkung Oppau) von einer ungeordneten Ablagerung (5686U027-2) betroffen - festgestellt auf einem Luftbild von 1984. Über Menge und Beschaffenheit des abgelagerten Materials liegen keine Informationen vor. Es ist zu vermuten, dass die Ablagerung im Zusammenhang mit Baumaßnahmen steht.</p> <p>Gemäß Planungskonzept wird das Flurstück 2291 zukünftig als Parkplatz und Grünfläche genutzt. Sofern eine Versickerung vorgesehen ist, muss grundsätzlich nachgewiesen werden, dass die Versickerungsfläche unbelastet ist.</p> <p>In dem Bebauungsplan sollte auf die Ablagerung aufgrund der Überplanung als Grünfläche hingewiesen werden. Das weitere Vorgehen sollte gemeinsam mit dem Vorhabenträger erörtert werden.</p>	<p><i>Der Vorhabenträger wurde über die Ablagerung informiert und muss dies bei der Planung und im Bauantragsverfahren berücksichtigen. Ein Hinweis (Lageplan in der Begründung) wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>
11.	<p><b>Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Technischer Umweltschutz,</b> Stellungnahme vom 01.07.2020</p> <p><b>Stellungnahme des technischen Umweltschutzes / Luftreinhaltung</b></p> <p>Das Gebiet der o.g. Planung liegt in unmittelbarer Nähe der ZIMEN-Messstation in der Horst-Schork-Straße. Mit Hinweis auf die bisher erarbeiteten Luftreinhaltepläne sollten die durch das geplante Vorhaben lufthygienischen Belastungen insbesondere zu Feinstaub (PM 10 und PM 2,5) und Stickstoffdioxid betrachtet werden - Ebenso sollte hier eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens berücksichtigt werden, ob durch das Vorhaben ggf. ein Hotspot oder größere Verkehrsbelastung zu erwarten sind, die ggf. Auswirkungen auf die lufthygienische Situation erkennen lassen.</p> <p>Die Betrachtungen sind auch für die lufthygienische Situation während der Bauphasen einzubeziehen.</p> <p>In der Nähe des Bebauungsplangebiets liegt das Betriebsgelände der BASF SE, die als Störfallbetrieb der oberen Klasse ausgewiesen ist. Der Bebauungsplan sollte dazu ebenso eine Würdigung des angemessenen Sicherheitsabstands der BASF SE beinhalten. In einer ersten Abschätzung wurde festgestellt, dass der angemessene Sicherheitsabstand gegenüber der BASF SE durch das Vorhaben nicht unterschritten wird.</p>	<p><i>Im Rahmen der Bauleitplanung wurden Gutachten erstellt, um die genannten Problematiken zu untersuchen. Die Untersuchungen zeigten, dass sowohl die Verkehrsbelastung, als auch Lärm und Feinstaubbelastungen bei Realisierung des Projektes keine unzumutbaren Belastungen darstellen.</i></p> <p><i>Gemäß Seveso-III-Richtlinie (umgesetzt in § 50 BImSchG) müssen zwischen Störfallbetrieben (hier die BASF SE) und schutzwürdigen Nutzungen angemessene Abstände eingehalten werden.</i></p> <p><i>Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 674 liegt außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Betriebsbereiches der BASF SE. Der Trennungsgrundsatz ist damit eingehalten. Es</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>ergeben sich durch die Planung keine Einschränkungen des Betriebsbereiches der BASF SE; Es besteht kein Nutzungskonflikt für die Planung.</i></p>
12.	<p><b>Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Naturschutz und Landschaftsplanung</b> Stellungnahme vom 07.07.2021</p> <p>Bei den Bauleitplanungen sind grundsätzlich die landschaftsplanerischen Ziele für die aktuell als Acker mit kleinem Feldgehölz genutzte Fläche wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 1999 enthält für die Fläche das Ziel, eine geordnete Ortsrandeingrünung mit Wiesen, Hecken und Bäumen zu erreichen. Eine arrondierende Bebauung der Fläche wurde im Rahmen der Untersuchungen zum FNP 2030 betrachtet (Op 8).</p> <p>Eine Bebauung ist aus Sicht der Landschaftsplanung grundsätzlich machbar, Hinweise aus der Landschaftsplanung zu Op 8 sind zu beachten.</p> <p>Für die Planungsebene Bebauungsplan Nr. 674 sind folgende Rahmenbedingungen zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Erstellung eines Grünordnungsplan(GOP) ist gemäß § 11 BNatSchG</li> <li>• Erstellung einer Artenschutzkartierung im Bereich der Feldgehölze erforderlich (voraussichtlicher Schwerpunkt Brutvögel, Reptilien)</li> <li>• Schaffung einer breiten Ortsrandeingrünung nach Süden wichtig (Wiesen, Gehölze)</li> <li>• Ausgleichsflächen können mit Versickerungsflächen Regenwasser kombiniert werden, wenn diese naturnah gestaltet werden</li> </ul> <p>Im GOP sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landespflege zu beschreiben und der Artenschutz einzuarbeiten. Dazu gehört insbesondere auch die Darstellung von Maßnahmen zur inneren Begrünung, als auch die Darstellung von Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung bzw. zur Schaffung von Ausgleich und Ersatz.</p>	<p><i>Die Erarbeitung der Bebauungsplanfestsetzungen und des Grünordnungsplans geschah in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde. Die Vorgaben konnten bei der Planung umgesetzt werden.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
13.	<p><b>Stadt Ludwigshafen - Bereich Stadtentwässerung,</b> Stellungnahme vom 07.07.2020</p> <p>Die mit Schreiben vom 17.06.2020, Az 4-121F.Kn3122, vorgelegten Unterlagen haben wir geprüft und nehmen wie folgt Stellung: Das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“ definierte Areal ist entwässerungstechnisch noch nicht erschlossen. Das anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden Mischwasserkanal in der Horst-Schork-Straße eingeleitet werden. Der erforderliche Anschlusskanal wird bis zur Grundstücksgrenze durch 4-24 errichtet. Für den Anschluss wird gem. Entgeltsatzung ein einmaliger Beitrag erhoben. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist nach § 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 58 LWG zurückzuhalten und möglichst ortsnah zur Versickerung zu bringen. Der Mischwasserkanal in der Horst-Schork-Straße steht für das Ableiten von Regenwasser nicht zur Verfügung. Die für Rückhalte- und Versickerungsanlagen notwendigen Flächen sind bei der Bebauung entsprechend zu berücksichtigen. Wir weisen darauf hin, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nur in nachweislich unbelastetem Untergrund zulässig ist. Erforderlichenfalls ist ein Bodenaustausch durchzuführen. Selbiger wird auch dann notwendig, wenn die Sickerfähigkeit des anstehenden Untergrunds nicht ausreichend ist. Der Schutz von Grundstücken und Gebäuden vor Überflutung infolge von Starkregenereignissen sollte gesondert betrachtet werden. Anhand der topografischen Lage und Geländeform lassen sich Gefährdungen identifizieren und eingrenzen. Die Überflutungssicherheit kann durch die Kombination verschiedener baulicher Maßnahmen (vom Gebäude abgewandte oberflächige Wasserableitung, Wasserrückhalt in Freiflächen, Verzicht auf Flächenbefestigung/Versiegelung, Dachbegrünung) und ggfs. auch technischer Einrichtungen nachhaltig verbessert werden. Auskünfte zu Überflutungsgefährdung und objektbezogenem Überflutungsschutz erteilt beim Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) das Team Grundstücksentwässerung.</p>	<p><i>Die Hinweise und Vorgaben wurden bei der Planung berücksichtigt. Es ist vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Vorhabengrundstück versickert werden kann. Auf Ebene des Bebauungsplans wurden entsprechende Regelungen hinsichtlich Versickerungsflächen, Verwendung von versickerungsfähigen Materialien und Dachbegrünung getroffen und damit ein gesamtgesellschaftliches Konzept erarbeitet (vgl. Grünordnungsplan). Überschlägig wurde ermittelt, dass diese Maßnahmen ausreichen, um das anfallende Niederschlagswasser rückzuhalten und am Ort zu versickern. Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Bauantrages ausgearbeitet.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
14.	<p><b>TWL AG</b>, Stellungnahme vom 06.07.2020 unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Informationstechnik</b> TIA Göa 2715 <b>Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Versorgungsanlagen der TWL. Eine Versorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss neu aufgebaut werden.</p> <p>Die Versorgung des Baugebietes erfolgt über die Verlängerung der Leitungen aus dem bereits bestehenden Gebiet Horst-Schorck-Straße. Die Versorgung erfolgt mit Strom, Gas, und Wasser.</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 (TRVV)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) über die Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen.</p> <p><b>2. Grundstücksmanagement</b> V-R Rt 2662</p> <p>Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 674 städtischen sowie privaten liegenden Grundstücke bestehen keine Grundstücksrechte für Versorgungseinrichtungen zugunsten TWL AG.</p> <p>Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahreinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.</p> <p><b>3. RNV</b></p> <p>Es erfolgt eine separate Stellungnahme.</p>	<p><i>Es wird festgestellt, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.</i></p> <p><i>Mit der Stellungnahme wird über allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde informiert, die die nachgelagerte Ausführungsplanung und nicht das Bauleitplanverfahren betreffen. Daher ist ein besonderer Hinweis im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger weitergeleitet, damit diese im Rahmen der Bauausführung beachtet werden kann.</i></p>

**10.3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Zeitraum vom 20.07.2020 bis einschließlich 31.07.2020 (Erörterungstermin am 30.07.2020) fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden nachfolgende Anregungen geäußert.

Die Ergebnisse des Erörterungstermins am 30.07.2020 wurden in folgendem Protokoll festgehalten:

<p>4-121F.Kn3122</p> <p style="text-align: center;"><b><u>Protokoll</u></b></p> <p>Anlass: Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Verfahren zur 32. Teiländerung des Flächennutzungsplans'99 und zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“</p> <p>Wann: 30.07.2020, 17.00 Uhr</p> <p>Wo: im Rathaus, 3. OG, Vorraum vor Zimmer 301, Bereich Stadtplanung</p> <p>Anwesende: 22 Personen</p> <p>Folgende Untersuchungsbedarfe wurden im Rahmen des Erörterungstermins festgehalten:</p> <p><u>Verkehr:</u></p> <p>Verkehrsaufkommen, barrierefreie Bushaltestelle, ruhender Verkehr (schlechte Parksituation insbesondere in den Nebenstraßen) und fließender Verkehr (Verkehrsberuhigung erforderlich, da jetzt schon viele Geschwindigkeitsüberschreitungen), Zufahrt über Polizei / Feuerwehr und zusätzlicher Fußweg zum Ärztehaus.</p> <p>Daraus resultierend: <u>Lärmemissionen</u></p>	<p>13.08.2020</p>	
--	-------------------	--

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

<p><u>Klima:</u></p> <p>Luftaustausch (Frischluftschneise), Wärme, Agrar- und Grünfläche nicht weiter versiegeln.</p> <p><u>Natur- und Artenschutz:</u></p> <p>Bedenken seitens der Bürger</p> <p><u>Boden:</u></p> <p>Landespflegerischer Ersatz Wo werden Ausgleichsflächen hergestellt?</p> <p>Agrar- und Grünfläche nicht weiter versiegeln</p> <p><u>Entwässerung:</u></p> <p>Entwässerung, Schmutzwasserabführung, Versickerung, vorbeugender Hochwasserschutz / Überflutung</p> <p>Es wird die Befürchtung geäußert, dass über die Parkplatzfläche belastete Flüssigkeiten von Fahrzeugen ins Erdreich versickern.</p> <p><u>Versorgung:</u></p> <p>Die Ärzteversorgung im Stadtteil kann nur durch neue, zeitgemäße Praxisräume sichergestellt werden. Dies wird seitens der Bürger eher skeptisch gesehen.</p> <p><u>Standortalternativen:</u></p> <p>Stichworte: Rewe, Friedhof</p>	
---	--

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

### Versorgung:

Die Ärzteversorgung im Stadtteil kann nur durch neue, zeitgemäße Praxisräume sichergestellt werden. Dies wird seitens der Bürger eher skeptisch gesehen.

### Standortalternativen:

Stichworte: Rewe, Friedhof

### SEVESO III-Richtlinie:

Seitens BASF SE an dieser Stelle kein Thema, da Störbetriebe konsequent an unstrittige Stellen auf dem Werksgelände gelegt werden.

### Sonstiges:

Es besteht die Befürchtung, dass wenn sich nicht genug Ärzte für die Praxen finden, die Leerstände dann mit Gewerbebetrieben gefüllt werden. Wie wird sichergestellt, dass dies nicht geschieht?

Bei Umsetzung des Projekts gehe der Erholungswert des Gebiets verloren.

4-121:

Knoch



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung vom 20.07.2020 bis einschließlich 31.07.2020 wurden nachfolgende Stellungnahmen vorgebracht:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Bürger*in 1</b>, Stellungnahme vom 23.07.2020</p> <p>bei der Planung des Ärztehauses in der Horst-Schork-Str. im Stadtteil Oppau haben wir mit Erstaunen festgestellt, dass die Einfahrt zu dem Gebäude auch über die Horst-Schork-Straße erfolgen soll. Mit Verlaub, bei drei Gebäuden dieser Größenordnung stellt sich die Frage, wie soll das die Kreuzung von der Friesenheimer Str. verkraften, da es schon jetzt im Berufsverkehr zu einem Rückstau kommt. Was noch viel wichtiger ist, das bedeutet für die Anwohner ein Vielfaches an Verkehr. Auch der hintere Bereich der Straße wird von einem deutlich höheren Verkehrsaufkommen betroffen sein, das haben diverse Reparaturarbeiten der Jahnstraße und der Neubau hinter der Grünfläche gezeigt. Unsere Voraussage: Alle Patienten die vom westlichen Teil Oppaus kommen, darunter sind auch die Bewohner des Zinkig, werden über die kleine Leo-Falk-Straße fahren, was eine weitere Zunahme der ohnehin schon sehr stark befahrenen Straße bedeutet. Dazu kommt eine Gefährdung der Kindergartenkinder direkt an der Kreuzung zur Friesenheimer Straße. Nicht nur, dass die Verkehrssicherheit der Kinder stark gefährdet wird, es bedeutet auch eine Menge zusätzlichen Feinstaubausstoß (der Außenbereich des Kindergartens grenzt übrigens an die Straße). Bei 12 Arztpraxen plus entsprechender Behandlungspraxen kann sich jeder ausrechnen, dass nicht nur der Verkehr erheblich zunehmen wird, auch der Wohncharakter der Gegend wird vollkommen verschwinden.</p> <p>Denn das ist immer noch ein Wohn- und kein Gewerbegebiet!</p>	<p><i>Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das zum Ziel hatte die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre und die Auswirkungen abzuschätzen. Hierbei wurde auch der Knotenpunkt Horst-Schork-Straße / Friesenheimer Straße betrachtet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es zwar zu einer steigenden Verkehrsbelastung durch das Projekt kommt, aber diese zu keiner Überlastung der umliegenden Straßen oder des Knotenpunktes Horst-Schork-Straße / Friesenheimer Straße führt. Die Verkehrsmengen können weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden.</i></p> <p><i>Es lässt sich sachlich nicht begründen, warum alle Patienten (...) über die Leo-Falk-Straße fahren werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass sich die Verkehre aus dem Westen verteilen und in Nord-Süd-Richtung auch die Jahnstraße und der Westring genutzt wird. Für Patienten aus dem Westen ist auch eine gute Erreichbarkeit zu Fuß, mit dem Rad oder dem ÖPNV gegeben.</i></p> <p><i>Eine Gefährdung von Kindergartenkindern durch das Projekt wäre nicht baulich oder städtebaulich bedingt, sondern ergäbe sich durch unangepasstes Verhalten von Verkehrsteilnehmern.</i></p> <p><i>Im Rahmen des Klimagutachtens wurden Immissionsberechnungen zu den Luftschadstoffkomponenten NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2.5</sub> durchgeführt und belegt, dass im Plan-Zustand alle Grenzwerte nach 39. BImSchV im Planungsgebiet und in dessen Umfeld weiterhin sicher eingehalten werden.</i></p> <p><i>Planungsrechtlich kann der umliegende Bereich als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden. Für das geplante Ärztehaus wird Baurecht geschaffen. Dabei wird kein Gewerbegebiet festgesetzt, sondern eine konkrete Nutzung, die so in einem Mischgebiet (MI) zulässig ist. Im Flächennutzungsplan wird eine Mischbaufläche dargestellt. Bei</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Mit der Anzahl des Personals aus Praxen und Läden werden die 120 ausgewiesenen Parkplätze bei weitem nicht ausreichen, was zur Folge hat, dass nicht nur die Horst-Schork-Straße zugeparkt wird, sondern auch sämtliche Nebenstraßen. Das ist übrigens bereits jetzt, alleine durch die Patienten der NEOS Praxis zu beobachten (und hier praktizieren die beiden Ärzte tageweise abwechselnd) und es handelt sich um eine einzelne Praxis. Hier sollen 12! entstehen.</p> <p>Das Gebiet war vor wenigen Jahren noch als Grüne Lunge für das, von den Gerüchen der BASF eh schon gebeutelte Stadtteil, gelobt worden. Unter Punkt 4.2 stellt der Flächennutzungsplan diese Fläche als Grünfläche insbesondere als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Das scheint aber keinen Stellenwert mehr zu haben. In Punkt 4.1 wird diese Fläche als Grundsatz Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz aus. Verfügen die Verantwortlichen, die diesen Flächennutzungsplan ändern möchten über das Fachwissen, in diesen sensiblen Bereichen einen solchen Eingriff in die Natur verantworten zu können?</p>	<p>den Gutachten wurde im Umfeld ebenfalls immer von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen und die relevanten Grenzwerte hierfür berücksichtigt. Die Verträglichkeit mit der angrenzenden Wohnnutzung wird planungsrechtlich sichergestellt.</p> <p>Im Vergleich zur bestehenden Arztpraxis werden die benötigten Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück erstellt. Bei der Ermittlung der benötigten Stellplätze wurde sich an die rheinland-pfälzische Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Stellplatzbedarfen orientiert. Auf dieser Grundlage wird bei einer geplanten Nutzfläche von 2.930 qm ein Bedarf von ca. 68 – 100 Stellplätzen für das geplante Vorhaben ermittelt (vgl. Kapitel 5.2.2). Der aktuelle Vorhabenplan sieht die Realisierung von ca. 100 Stellplätzen vor. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass durch die Projektrealisierung kein Parkdruck begründet wird oder sich die örtliche Verkehrssituation verschlechtert. Bei vergleichbaren Projekten im Stadtgebiet hat sich gezeigt, dass dieser Stellplatzschlüssel praktikabel ist und im Betrieb ausreichend. Im Sinne eines geringen Flächenverbrauchs sollten auch nicht übermäßig mehr Stellplätze hergestellt und somit mehr Fläche (teil-)versiegelt werden als für ein Vorhaben unbedingt nötig.</p> <p>Für die Planung wird eine 0,7 ha große Arrondierungsfläche überplant, die schon von drei Seiten an Bebauung grenzt. Durch verschiedene Gutachten – die von externen Fachbüros erarbeitet wurden – wurde die Bedeutung und Wertigkeit dieser aktuell intensiv genutzten, artenarmen Fläche ermittelt und bei der Fortschreibung der Planung Ausgleichsmaßnahmen für den Eingriff festgesetzt. Durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen verbessert sich die Naturraumausstattung für Tiere und Pflanzen sogar durch die Planung signifikant.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Eine weitere Frage, die sich stellt: Ist die Kanalisation in dieser Straße für diese vielfache Abwassermenge bisher geprüft worden?            Und wenn eine Erneuerung notwendig ist, bis zu welchem Bereich der Straße müssten die Rohre vergrößert werden?            Folgefrage: Werden die dortigen Anwohner dann an den Kosten beteiligt oder übernimmt das der Verursacher, also der Investor?</p> <p>Wird die Bushaltestelle an der gleichen Position bleiben oder ist da ein Versetzen vorgesehen?</p>	<p>Bei der Planung wurde dies mit dem Bereich Stadtentwässerung geklärt. Der vorhandene Kanal in der Horst-Schork-Straße kann das anfallende Schmutzwasser aufnehmen. Das Regenwasser muss vollständig auf der Fläche des geplanten Ärztehauses zurückgehalten und versickert werden. Dieser Aspekt wurde bei der Planung berücksichtigt.            Die Planung verursacht daher keine Vergrößerung des Kanals oder Kosten.</p> <p>Da die Bushaltestelle heute im Bereich der künftigen Zufahrt liegt, ist eine Verlegung 80 m nach Westen geplant, vor das Seniorenwohheim. Im Zuge der Verlegung wird die neue Bushaltestelle barrierefrei ausgebaut und damit eine Verbesserung der heutigen Situation erzielt.</p>
2.	<p><b>Bürger*in 2</b>, Stellungnahme vom 13.07.2020</p> <p>Wir sind Anwohner des geplanten Ärzteentrums und wohnen quasi in der Nachbarschaft in der Horst-Schorkstr. [REDACTED]            Als solche begrüßen wir eigentlich grundsätzlich den Bau eines solchen und hoffen, dass wir die Fertigstellung noch erleben werden.            Wir wissen jedoch, dass viele Anwohner dagegen sind. Neben vielen skurrilen Argumenten taucht jedoch eines auf, das uns bedenklich erscheint und wir auch kein Sachwissen haben:            So soll durch die Versiegelung und dem nicht ausreichend vorhandenem Kanal-Abfluss eine hohe Gefahr von Rückstau schon bei leichtem Niederschlag im Kanal und somit bis in unsere Häuser bestehen.            Könnten Sie uns bitte hierzu mit sachgerechten Informationen behilflich sein ?            Im voraus besten Dank</p>	<p>Das gesamte Regenwasser muss auf der Fläche des geplanten Ärztehauses zurückgehalten und versickert werden. Eine Mehrbelastung des Kanals durch Regenwasser ist damit ausgeschlossen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p><b>Bürger*in 3</b>, Stellungnahme vom 18.07.2020</p> <p>der Bebauungsplan zu oben genanntem Vorhaben ist von Montag, 20. bis 31. Juli 2020, einzusehen. Ein <b>einzig</b> Erörterungstermin ist am Donnerstag, 30. Juli 2020, 17.00 Uhr anberaumt. <b>Mitten in der Coronakrise und in der Urlaubszeit!</b> Termin ist offensichtlich gut gewählt zur Vermeidung von Kritik bzw. Einsprüchen. Wer sieht dahinter eine Absicht zur Reduzierung eines Bürgerbegehrens?</p> <p>Der Bebauungsplan 475a von 1989 und dem Statement „Grüne Lunge von Ludwigshafen“ mit Gutachten von Klimaexperten sowie dem Flächennutzungsplan 1997 mit dem festgelegten Verfahrensablauf Beschluss, ANHÖRVERFAHREN FRÜHZEITIGER BÜRGERGERBETEILIGUNG, Überarbeitung des Planvorentwurfs hat in der heutigen Parteienkultur (Abkehr vom Bürgerbegehren, hin zu monetären „Zielen“) keine Gültigkeit mehr. Vermutlich vorherige, stille Absprachen mit Investoren im Vorfeld einem gültigen Bebauungsplan zuzuführen scheint auch in der Ludwigshafener Stadtverwaltung Fuß zu fassen (gilt auch für das Metropol).</p> <p>Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“ soll nach Beschluss des Stadtrats und Zustimmung des Ortsbeirats die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, ein Gebäude mit mehreren Praxen und ergänzenden Nutzungen zu errichten. Im Bebauungsplan soll eine Mischgebietsfläche festgesetzt werden. Und dies ohne Bürgerbeteiligung im Vorfeld. Dieser Vorwurf geht vorrangig an den Ortsbeirat, der ohne das Ohr am Bürger zu haben Beschlüsse mitträgt, da die Mitglieder nicht in der Nähe des Bauvorhabens wohnen und somit keine persönlichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.</p> <p>Ich bin sicher, alles ist bereits in trockenen Tüchern. Das Geplänkel von Offenlegung, Erörterungstermin ist eine Schauveranstaltung ohne Änderung des Vorhabens. Also wie in Politik üblich, Vernebelungstaktik.</p>	<p><i>Es handelte sich hier um die erste, sogenannte frühzeitige Bürgerbeteiligung, um der Öffentlichkeit in einem frühen Stadium die Möglichkeit der Information zu geben. Gleichzeitig waren die Unterlagen auch im Internet einzusehen und die Möglichkeit eines persönlichen oder telefonischen Informationstermins neben dem Erörterungstermin war gegeben. Dieser formelle Beteiligungsschritt wurde rechtmäßig und bürgernah durchgeführt. Wie die Anregungen belegen ist die Planungsabsicht vor Ort bekannt und die Gelegenheit Anregungen vorzutragen wird genutzt. Weitere Beteiligungsmöglichkeiten ergeben sich zudem im Laufe des Verfahrens.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan Nr. 475a ist weiterhin rechtskräftig. Der hier in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“ berührt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 475a nicht.</i></p> <p><i>Das BauGB sieht mehrere Beteiligungsschritte während eines Bauleitplanverfahrens vor. Neben der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und dem Erörterungstermin, wurde die Planung auch im Ortsbeirat in öffentlicher Sitzung am 05.05.2020 vorgestellt.</i></p> <p><i>Die in der frühzeitigen Beteiligung angegangenen Anregungen flossen in die Planung ein und ergänzten den gutachterlichen Untersuchungsbedarf. In Abhängigkeit von den zahlreichen Fachaspekten und deren</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Gegen den Bebauungsplan sprechen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- weitere überbaute (versiegelte) Fläche durch Gebäude, zusätzlich versiegelte Fläche durch Parkplätze</li>   <li>- Zunahme der Verkehrsdichte Horst-Schork-Straße (heute bereits Frequenz ähnlich einer Kreisstraße) sowie absehbarem Stau an der Ampel Horst-Schork-/Friesenheimer Straße. Hier wäre ein Lösungsansatz eine Zufahrt von der Friesenheimer Straße neben der Polizei</li>   <li>- Rückstau des Regen-/Abwassers in der Horst-Schork-Straße durch zusätzliche Flächenversiegelung ohne Erweiterung der erforderlichen Kanalisationskapazitäten (es ist seitens der Anwohner juristisch zu prüfen, ob dann bei evtl. überfluteten Kellern die Stadt in Regress genommen werden kann)</li>   <li>- Mißachtung gegenüber älteren Mitbürgern des Seniorenwohn-parks H.-Schork-Str. 92 durch zunehmendes Verkehrsaufkommen, Lärm, Unruhe und im Umfeld entstehende Hektik sowie zunehmende Gefährdung durch Verkehrsaufkommen vor der Haustür wohl wissend, diese Generation wehrt sich nicht</li> </ul>	<p><i>planungsrechtlichen Gewicht ist die Bauleitplanung daher immer ergebnisoffen. Dies wurde ihm Rahmen des Erörterungstermins auch deutlich formuliert.</i></p> <p><i>Es handelt sich hier um eine bereits erschlossene Arrondierungsfläche. Bei der Planung wurden Maßnahmen ergriffen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten. So beträgt die Versiegelung durch das Gebäude lediglich ca. 20 % des Gesamtgrundstücks. Durch Maßnahmen wie teilversiegelte Stellplätze und verkürzte Parkstände kann die Gesamtversiegelung ebenfalls verringert werden.</i></p> <p><i>Mittels eines Verkehrsgutachtens wurde die zu erwartenden Verkehre durch das Ärztehaus ermittelt. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es zwar zu einer steigenden Verkehrsbelastung durch das Projekt kommt, aber diese zu keiner Überlastung der umliegenden Straßen oder des Knotenpunktes Horst-Schork-Straße / Friesenheimer Straße führt. Die Verkehrsmengen können weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden.</i></p> <p><i>Eine Zufahrt über die Friesenheimer Straße südlich der Polizei hätte einen deutlich höheren Flächenverbrauch und Versiegelung zu Folge. Dies ist nicht nur unwirtschaftlich, sondern auch vor dem Hintergrund einer bestehenden Erschließung ökologisch nicht zu rechtfertigen.</i></p> <p><i>Da das gesamte Regenwasser auf der Fläche zurückgehalten und versickert wird, wird der bestehende Kanal nicht belastet.</i></p> <p><i>Eine Missachtung der älteren Mitbürger des Seniorenwohn-parks kann sachlich nicht begründet werden. Entsprechende Gutachten belegen die Verträglichkeit des Projektes mit der Nachbarschaft. Gleichzeitig profitieren die Bewohner des Seniorenwohn-parks durch eine verbesserte medizinische Versorgung in direkter Nachbarschaft und der Verlegung der dann barrierefreien Bushaltestelle.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>- irreführende Aussage „Ärztzentrum Oppau/Edigheim/Pfingstweide, da am äußersten südlichen Rand der 3 Gemeinden liegend (bis zu den Ortsgrenzen Edigheim/Pfingstweide beträgt die Entfernung bereits 5 Kilometer)</p> <p><b>Sinnvolle, aber nicht gewollte Lösungen wären:</b> Das Maisfeld am Ostring (ehemals im Gespräch befindlicher Kerweplatz Bad Aussee-/Rheinstraße) oder die eingezäunte ehemalige Antennenanlage in Höhe Edigheim wären verkehrstechnisch günstiger gelegen ohne zusätzliche, bereits grenzwertige, Verkehrsbelastung von H-Schork-/Friesenheimer Straße und in wesentlich zentralerer Lage der drei Stadtteile.</p> <p>Versetzen Sie sich vor einer endgültigen Entscheidung in die zu erwartende Belästigung der umliegenden Anwohner, die vor dem Bebauungsplan in Eigentum investierten, das durch die geplante Maßnahme entwertet wird. Auch beim Bau des Seniorenwohn-parks wurde sicherlich das Bedürfnis älterer Menschen berücksichtigt, am Ortsrand ohne Hektik und Lärm.</p> <p>Dies soll jetzt alles durch Investoren und Befürworter vernichtet werden, die von der sich verändernden Situation nicht betroffen sind.</p>	<p><i>Ziel der Planung war die ärztliche Versorgung der nördlichen Stadtteile langfristig zu sichern; Die Bezeichnung des Planverfahrens „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“ bezieht sich auf die geographische Lage. Gemeinsam mit dem schon bestehenden Ärztehaus in der Pfingstweide werden aber alle drei nördlichen Stadtteile von dem neuen Ärztehaus profitieren.</i></p> <p><i>Die genannten Alternativen sind im Kapitel 6.2.4 beschrieben und bewertet. Bei den vom Bürger*in genannten Standorten handelt es sich um Flächen im Außenbereich, außerhalb des Bebauungszusammenhangs. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird hier als höher bewertet als bei dem Standort Horst-Schork-Straße. Weiterhin ist die fußläufige Erreichbarkeit der Standorte als schlecht zu bewerten.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Abwägung werden alle unterschiedlichen privaten und öffentliche Belange, insbesondere des Umweltschutzes, gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Der Stadtrat trifft seine Entscheidung vor dem Hintergrund, ob die Planung als geeignet und ausgewogen beurteilt werden kann.</i></p>
4.	<p><b>Bürger*in 4, Stellungnahme vom 13.07.2020</b></p> <p>...</p> <p>Mich verwundert diese Planung doch einigermaßen, da ich die ärztliche Versorgung hier Oppau als sehr gut empfinde (nach meiner Kenntnis: vier bis fünf praktische ÄrztInnen mit Hausbesuchsmöglichkeiten, eine Gynäkologin, einen Hals-Nasen-Arzt, einen Augenarzt, eine sog. Unfall-Praxis, mehrere Zahnärzte, eine schmerztherapeutische Praxis, Krankengymnastik-Praxen). Ob ich alles aufgeführt habe, weiss ich jetzt nicht.</p>	<p><i>Die Planung hat zum Ziel die ärztliche Versorgung auch in Zukunft zu sichern. Schon heute besteht im Stadtteil Oppau das Problem, dass Ärzte, die sich im Stadtteil niederlassen möchten, keine passende Immobilie oder Flächen finden. Bereits niedergelassene Ärzte, die ihre Praxen vergrößern oder den heutigen Anforderungen (Brandschutz, Barrierefreiheit) anpassen möchten, geht es ebenso. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Status quo erhalten werden kann, wenn schon heute Ärzte keine geeigneten Immobilien/ Flächen finden.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Es ist gut, dass die BürgerInnen unsere Stadt und des Stadtteil Oppau hier Stellung beziehen können und auch am 30.Juli ein Termin im Rathaus stattfinden wird(ich nehme an, das Rathaus in der Stadtmitte ist gemeint?). Jedoch möchte ich schon mal auf diesem Weg meine Gedanken zu dem Projekt mitteilen.</p> <p>Auch dass dann der Ludwigshafener Norden medizinisch abgesichert sei, ist für mich kein stichhaltiges Argument, da es ja in allen drei Stadtteilen (Pfungstweide, Edigheim und Oppau) eine solche Versorgung gibt und in der Pfungstweide schon ein kleines Ärztehaus existiert.</p> <p>Zusammenfassend sehe ich diese Planung als problematisch an, da ich sowohl die Befürchtungen der Anwohnerinnen in der Horst-Schork-Strasse teile (Lärm, parkende Autos, etc) und auch die Versiegelung von Ackerfläche nicht gut heissen kann (Stichwort: Klimawandel).</p> <p>Ich würde mich freuen, wenn die Stimmen, die dieses Projekt nicht unterstützen, auch ihren Niederschlag bei dieser Diskussion finden.</p>	<p><i>Die genannten Aspekte wurden im Planverfahren im Rahmen verschiedener Gutachten untersucht. Die Ergebnisse flossen in die Planung ein.</i></p>
5.	<p><b>Bürger*in 5, Stellungnahme vom 28.07.2020</b> zu der Planung eines medizinischen Versorgungszentrums in der Horst-Schork-Straße in Ludwigshafen-Oppau erkläre ich hiermit meinen Widerspruch mit der Begründung wie folgt:</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>1. Das Verkehrsaufkommen in der Horst-Schorck-Straße wird über das bereits heute sehr hohe Niveau weiter zunehmen. Schon aktuell wird die Horst-Schorck-Straße vielfach als Durchgangsstraße aus den Regionen Glockenloch, Zinkig und angrenzenden Wohnbereichen genutzt, da die Durchfahrt Kirchenallee und Friedrichstraße als Folge der dortigen Straßensituation gemieden wird. Die angespannte Parksituation insbesondere in dem von der Planung betroffenen Straßenabschnitt wird eine weitere erhebliche Verschärfung erfahren, wenn die Mindestanforderung an die vom Bauträger zu realisierenden Parkmöglichkeiten nicht spürbar erweitert wird. Der Charakter eines Wohngebietes wird verloren gehen. Hinzu kommen steigende Umweltbelastungen durch Lärm, Feinstaub und Abgase. Bereits heute wird die Geschwindigkeitsvorgabe "30" vielfach ignoriert und dadurch ein erhöhtes Gefährdungspotenzial verursacht, insbesondere im Bereich des Kindergartens und der Seniorenwohnstätte.</p>	<p><i>Im Rahmen der Bauleitplanung wurde ein Verkehrsgutachten erstellt, das zum Ziel hatte die durch das Vorhaben ausgelösten Verkehre und die Auswirkungen abzuschätzen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es zwar zu einer steigenden Verkehrsbelastung durch das Projekt kommt, aber diese zu keiner Überlastung der umliegenden Straßen oder des Knotenpunktes Horst-Schorck-Straße / Friesenheimer Straße führt. Die Verkehrsmengen können weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden.</i></p> <p><i>Bei der Ermittlung der benötigten Stellplätze wurde sich an die rheinland-pfälzische Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Stellplatzbedarfen orientiert. Auf dieser Grundlage wird bei einer geplanten Nutzfläche von 2.930 qm ein Bedarf von ca. 68 – 100 Stellplätzen für das geplante Vorhaben ermittelt (vgl. Kapitel 5.2.2). Der aktuelle Vorhabenplan sieht die Realisierung von ca. 100 Stellplätzen vor. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass durch die Projektrealisierung kein Parkdruck begründet wird oder sich die örtliche Verkehrssituation verschlechtert. Bei vergleichbaren Projekten im Stadtgebiet hat sich gezeigt, dass dieser Stellplatzschlüssel praktikabel ist und im Betrieb ausreichend. Im Sinne eines geringen Flächenverbrauchs sollten auch nicht übermäßig mehr Stellplätze hergestellt und somit Fläche (teil-)versiegelt werden als für ein Vorhaben unbedingt nötig.</i></p> <p><i>Planungsrechtlich kann der Bereich als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden. Die angestrebten Nutzungen sind nach BauNVO in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig. Bei den Gutachten wurde ebenfalls immer von einem allgemeinen Wohngebiet ausgegangen und hinsichtlich Lärm, Feinstaub und Abgase werden die relevanten Grenzwerte hierfür eingehalten.</i></p> <p><i>Eine Erhöhung des Gefährdungspotentials für Kindergarten und Seniorenwohnheim durch das Projekt lässt sich nicht allein durch Mehrverkehr erklären, sondern durch ein nicht angepasstes Fahrverhalten.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Die im Versorgungszentrum angebotenen Gewerbeflächen werden von Ärzten und Gewerbetreibenden belegt, die aus anderen Regionen abwandern, was vor allem die medizinische Versorgung dort beeinträchtigen wird. Oppau weist gegenwärtig eine ausreichende Anzahl Apotheken und Bäcker auf, weitere Ladenlokale dieser Art werden zur Schließung bisheriger Standorte und zu Leerständen im Oppauer Zentrum führen.</p> <p>3. Die derzeit ausgewiesene Planungsfläche von 7200 m<sup>2</sup> wird überwiegend oder sogar vollständig durch die Baumaßnahme versiegelt. Dadurch wird eine unumkehrbare Vernichtung von naturnaher Fläche mit den hinreichend bekannten Folgen für Flora und Fauna erfolgen.</p> <p>4. Der geplante Gewerbestandort wird ein erhebliches zusätzliches Potenzial an Infrastruktur wie elektrische Energie, Trinkwasser, Abwasser u. a. benötigen. Ist die gegebene Infrastruktur in der Lage dies zu leisten? Oder sind Erweiterungen erforderlich? Für diesen Fall ist sicher zu stellen, daß die hieraus resultierenden Kosten vom Bauträger zu erbringen sind. Eine ggfs. Finanzierung über Steuergelder und damit durch die Gesellschaft oder gar durch Umlegung auf die Anlieger muß gesichert ausgeschlossen sein. Ist dieses vor dem Hintergrund der Rechtslage sichergestellt?</p>	<p><i>Ziel der Planung ist es, auch in Zukunft eine gesicherte medizinische Versorgung im Stadtteil zu haben. Zum heutigen Zeitpunkt steht noch nicht abschließend fest, welche Ärzte (und woher) sich im Ärztehaus einmieten.</i></p> <p><i>Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Status quo erhalten werden kann, wenn schon heute Ärzte keine geeigneten Immobilien/ Flächen finden.</i></p> <p><i>Bei der Planung wurde der Versiegelungsgrad möglichst geringgehalten. So beträgt die Versiegelung durch das Gebäude lediglich ca. 20 % des Gesamtgrundstücks. Durch Maßnahmen wie teilversiegelte Stellplätze und verkürzte Parkstände kann die Gesamtversiegelung ebenfalls gemindert werden. Der Bebauungsplan setzt einen maximalen Versiegelungsgrad von 60% fest. Aktuell handelt es sich um eine intensiv genutzte Ackerfläche die artenarm ist. Durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen verbessert sich die Naturraumausstattung für Tiere und Pflanzen signifikant.</i></p> <p><i>Ein künftiger Hausanschluss für Strom, Gas und Wasser kann durch die geplante Gebäudelage direkt an der Horst-Schork-Straße erfolgen. Bzgl. des Stromanschlusses ist ein Hausanschluss bis 150kw möglich. Geht der Bedarf darüber hinaus, muss eine separate Trafostation auf dem Vorhabengrundstück zu Lasten des Vorhabenträgers errichtet werden.</i></p> <p><i>In der Horst-Schork-Straße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, der ausreichend ist, das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Das Regenwasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten und vor Ort versickert werden.</i></p> <p><i>Wie bei anderen privaten Bauvorhaben wird die Allgemeinheit durch das Projekt nicht finanziell belastet.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	<p><b>Bürger*in 6</b>, Stellungnahme vom 15.07.2020</p> <p>zunächst herzlichen Glückwunsch zu Ihrer Bestellung als Umwelt- und Baudezernenten unserer Stadt, in dieser Funktion werden Sie angesichts der völlig maroden Zustände der hiesigen Brücken und Straßenbauten sowie der immens weiter verödenen Innenstadt und auch der Vororte wahrhaftige Herkules/ Sysiphosarbeiten zu verrichten haben. In diesem Kontext halte ich es durchaus für notwendig auf einige vergangene und auch jetzt wieder in Planung befindliche Umweltfrevel der Stadt und Ortsverwaltungen hinzuweisen, die dem Epithet „Grüne Stadt“ Hohn sprechen. Um Ihnen als quasi Ludwigshafener Neubürger diese Problemkreise in aller Dringlichkeit vor Augen zu führen, ist es angebracht etwas weiter auszuholen.</p> <p>Mit Ausnahme einiger Auslandsaufenthalte und parallel zu meiner 45-Jährigen professionellen Aktivitäten, zuerst als Student und dann als Chemie-Professor und Schüler des Nobelpreisträgers Georg Wittig (Nobelpreis für Chemie 1979), habe ich mein ganzes, mittlerweile langes Leben (Jahrgang 1935) in meiner insbesondere wegen ihres grünen Umfeldes geliebten Heimatstadt verbracht. Als jemand der mit viel Glück einige der schlimmsten Bombenangriffe des 2. Weltkriegs überlebt hat, habe ich nach Kriegsende schon früh zusammen mit gleichaltrigen Schul- und Sportfreunden wachen Geistern und durchaus kritisch an den Diskussionen und Aktivitäten im Zusammenhang mit den überwältigenden Fragen und Problemen zum politischen, wirtschaftlichen und kulturellen Wiederaufbau unseres Landes und unserer Stadt beteiligt. Dass dabei grade auch in Lu aus heutiger Sicht viele Fehler begangen wurden und leider immer begangen werden, war und ist unübersehbar und vielleicht unvermeidbar.</p> <p>Insbesondere im Hinblick auf die aktuellen Probleme der Umwelt- und Klimapolitik haben wir hier in Ludwigshafen einige zurückliegende und auch weiterhin geplante Miss Entwicklungen zu beklagen. Entgegen der Volksmündig bekundeten Bekenntnisse, auch unserer Landespolitiker, zu mehr Umwelt, Natur- und Landschaftschutz/Bewusstsein, werden immer wieder und zunehmend Klimatisch wichtige Freizeit-, Agrar- und Grünflächen für unsinnige, oder zumindest fragwürdige Bau- und Versiegelungsvorhaben geopfert, obwohl sowohl in der Innenstadt als auch in den Vororten massenhaft, über viele Jahre bestehende, Leerstände zu verzeichnen sind.</p> <p>In diesem Zusammenhang muss ich auch daran erinnern, dass die Stadt LU zusammen mit der BASF vor mehr als 30 Jahren schon einmal im Begriff war, einen in</p>	<p><i>Es wurden alternative Standorte gesucht und geprüft. Erst danach wurde sich für eine 0,7 ha große, bereits erschlossene Ackerfläche entschieden (vgl. Kapitel 6.2.4).</i></p> <p><i>Der Versiegelungsgrad wird auf das notwendigste beschränkt und der durch das Vorhaben entstehende Eingriff wird vollständig vor Ort ausgeglichen, sodass sich sogar die Naturraumausstattung für Tiere und Pflanzen im Vergleich zur bisherigen intensiv genutzten Ackerfläche verbessert.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>vielerlei Hinsicht und insbesondere klimatisch wichtigen Bereich Freilandes zu vernichten. Auf der Roßlache, das ist agrarisch genutzte und als Frischluftschneise unbedingt zu erhaltende Freiland zwischen Friesenheim-Willersinnweiher und Oppau-Süd sollten nämlich gigantische Forschungsbauten der BASF, deren Gartenbereich (inzwischen aufgelöst!) und ein überdimensionierter Sportpark etabliert werden, obwohl schon immer bekannt war, dass innerhalb der BASF dafür bereits reichlich Freifläche und zum Abriss vorgesehene Altbauten zur Verfügung standen und das Unternehmen eh schon fast allen Ludwigshafener Sportvereinen fördernd zur Seite stand. Das ganze Projekt wurde mit so ungeheurem Aufwand und mit gezielten Falschinformationen (Werbung der BASF! neue Arbeitsplätze, klimatisch unbedenklich etc.) propagiert, dass uns nichts anders übrigblieb, als eine dagegen sachlich und faktisch argumentierende Bürgerinitiative „Rettet die Roßlache“ zu gründen (1987), zu deren Oppauer Sprecher ich bestimmt wurde. Das war für mich durchaus Delikat, da ich zur selben Zeit Dekan der Fakultät für Chemie und zugleich Gesamtdekan der nat. mat. Gesamtfakultät der Universität Heidelberg war und als solcher natürlich zu einem guten Verhältnis zur BASF grade zu verpflichtet war. Ob unsere B.I. wirklich wirksam war oder nur dazu beigetragen hatte dies völlig unsinnige „Großkotzprojekt“ zu verzögern, weiß ich nicht, jedenfalls hatten dann sowohl Stadt Lu wie auch BASF, wahrscheinlich aus finanziellen Gründen, dieses Vorhaben sang- und klanglos hoffentlich nicht nur vorübergehend, beerdigt.</p> <p>So weit, so gut. Aber jetzt muss ich erneut erleben, dass die Ortsverwaltung Oppau, vorbehaltlos unterstützt von der Stadtverwaltung, wieder einmal zugange ist, eine grade angesichts der immer heißer werdenden Sommer immer wichtiger werdenden Frischluftschneise in Form eines agrarisch genutzten Teilstücks der Roßlache im Süden Oppaus für ein zumindest an dieser <u>extrem peripheren</u> Stelle völlig deplatziertes „<u>Ärztelhaus</u>“, das inzwischen zu einem wahren „<u>Klinikkomplex</u>“ mutiert ist, zu opfern, d.h. zu verbauen, zu versiegeln. Wenn Oppau überhaupt ein <u>Ärztelhaus</u> brauchte, was ich angesichts der guten ärztlichen Versorgung in Oppau bezweifle, dann müsste dies möglichst <u>zentral</u>, am besten an der Schnittstelle zwischen den Stadtteilen Oppau u. Edigheim zu liegen kommen, wofür es durchaus geeignete und <u>bereits erschlossene</u> Baulich- Örtlichkeiten gegeben hätte und auch noch gibt, die aber niemals wirklich ernsthaft in Erwähnung gezogen wurden. Mittlerweile sieht es aber so aus das von Anfang an weniger an ein <u>Ärztelhaus</u>, sondern an ein für einen privaten Investor vorgesehenes private</p>	<p><i>Es handelt sich um eine lediglich 0,7 ha große Arrondierungsfläche direkt an der Horst-Schorck-Straße, eine „Baulücke“, die bereits erschlossen und von drei Seiten an bestehende Bebauung grenzt. Ein Klimagutachten belegt, dass es durch die Planung nur zu kleinräumigen Klimaveränderungen kommt und das verbleibende Klimaniveau weiterhin als ortstypisch und verträglich einzustufen ist.</i></p> <p><i>Ziel der Planung ist es, auch in Zukunft eine gesicherte medizinische Versorgung im Stadtteil zu haben. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Status quo erhalten werden kann, wenn schon heute Ärzte keine geeigneten Immobilien/ Flächen finden.</i></p> <p><i>Es wurden alternative Standorte gesucht und geprüft (vgl. 6.2.4).</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>(Schönheits?) Klinikum gedacht war. Als ob wir in unsrer Stadt und näheren Umgebung nicht schon genug hervorragende und weithin nachgesuchte Kliniken hätten, die auch für komplexere Kosmetische Behandlungen bestens gerüstet sind.</p> <p>Diese ganzen Planungen wurden natürlich wieder einmal ohne vorherige Informationen und Befragungen der dortigen Anlieger in die Wege geleitet. Deren berechnete Befürchtungen bezüglich der nicht wegzudiskutierenden unzumutbaren zusätzlichen Belastungen durch die technischen Erschließungs- und Versorgungsarbeiten und insbesondere durch den mit Sicherheit drastisch zunehmenden An- und Ablieferungs-, Besuchs- und Parkverkehr nicht nur vor, sondern dann auch noch neben und hinter den dortigen Wohnhäusern sind dabei überhaupt nicht in Betracht gezogen worden. Um sich diesbezüglich ein genaues Bild zu machen beschaue man nur die katastrophale Verkehrssituation um das Klinikum Ludwigshafen herum, obwohl dort eine große Anzahl (gebührenpflichtige) Parkplätze zur Verfügung steht, werden <u>alle</u> dorthin führen den Nebenstraßen sowie sogar die entfernt liegende Erzbergstraße völlig zugeparkt, oft auch ohne Berücksichtigung von Park- und Halteverboten. Und genau dies würde zweifellos auch in Oppau auf der unmittelbar anliegenden Horst-Schrok-Straße sowie den dorthin führenden Seitenstraßen passieren.</p> <p>Dass mit der hier zugrundeliegenden Bebauung und Versiegelung eines noch intakten Stücks Agrarlandes auch die vollmundigen Bekenntnisse der Stadt- und Ortsverwaltung zu mehr Umwelt-, Natur-, Landschafts- und Klimaschutz ad absurdum geführt würden, versteht sich von selbst. Um hier glaubwürdig zu bleiben, sollte dies Vorhaben, zumindest an dieser Stelle, sofort gestoppt werden.</p>	<p><i>Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens informiert.</i></p> <p><i>Die Themen technische Infrastruktur und ruhender und fließender Verkehr sowie Lärm wurden im Verfahren behandelt, teils gutachterlich untersucht und die Ergebnisse bei der Weiterentwicklung der Planung berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Verkehrssituation rund um das Klinikum Ludwigshafen kann nicht ohne weiteres auf die Planung eines Ärztehauses in der Horst-Schork-Straße übertragen werden.</i></p> <p><i>Für das Projekt werden ausreichend Stellplätze gemäß Verwaltungsvorschrift auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen.</i></p>
7.	<p><b>Bürger*in 7, Stellungnahme vom 28.07.2020</b></p> <p>Hiermit lege ich Widerspruch ein gegen das Vorhaben auf einem Teilstück der Roßlache in Oppau-Südwest ein "Medizinzentrum einzurichten, mit folgenden Begründungen:</p> <p>1.) Das Bauvorhaben betrifft ein bisher agrarisch genutztes Freiland, da zugleich eine der letzten Freiluftschneisen nach Oppau-Süd garstellt, deren Erhalt gerade wegen der immer wärmer werden Sommer für ein günstiges lokales Klima unverzichtbar ist. Eine Bebauung und damit Versiegelung dieser Fläche würde dem Anspruch Ludwigshafens auf die Bezeichnung "Grüne Stadt" in eklatanter Weise widersprechen .</p>	<p><i>Das Klimagutachten belegt, dass es durch die Planung nur zu kleinräumigen Klimaveränderungen kommt und das verbleibende Klimaniveau weiterhin als ortstypisch und verträglich einzustufen ist.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2.) Von dem ursprünglich vorgesehenen "Ärztehaus" ist gar nicht mehr die Rede, denn für ein solches hätte es genügend bereits erschlossene zentrale oder, besser noch, zwischen den Ortsteilen Oppau/Edigheim gelagerte Baulich- bzw. Örtlichkeiten gegeben, die wohl niemals ernsthaft in Betracht gezogen worden sind. Stattdessen sieht es jetzt danach aus, daß von Anfang an beabsichtigt war, einem privaten Investor einen privaten (Schönheits?)Klinikkomplex mit allem Drum und Dran auf der "Grünen Wiese" zu verschaffen. Daß damit und insbesondere mit dem "Drum und Dran" - Apotheke, Sanitärbedarf, Schönheitspflege und sogar Bäckerei etc. - in unverantwortlicher Weise eine weitere Verödung des schon arg ausgedünnten Ortskernes Oppaus Vorschub geleistet würde, interessiert hier wohl überhaupt niemand mehr. Und was die eventuelle Ansiedelung weiterer Arztpraxen betrifft, gehörten diese unbedingt in den Ort hinein und nicht an dessen äußersten Rand. Dafür gäbe es in Oppau genügend Leerstände, die man aber ohne Bedenken der Umwandlung in Billigwohnungen für Fremdarbeiter und andere Billigbuden aller Art überläßt. Im Übrigen gibt es in Ludwigshafen und Umgebung genügend und weit hin nachgefragte Kliniken, die für EINGRIFFE ALLER ART bestens gerüstet sind, so daß für ein weiteres Klinikum im Süden Oppaus wirklich kein Bedarf besteht.</p> <p>3.) Zu dem geplanten Bauvorhaben selbst ist anzumerken, daß schon die Vorbereitungen hierzu, d.h. für die allgemeinen versorgungs- und kanalisierungstechnischen Erschließungsarbeiten und auf dem geplanten Baubereich und die dazu notwendigen zusätzlichen Verkehrsbewegungen unzumutbare Belästigungen auf die dortigen Anwohner nicht nur vor, sondern dann auch noch neben und hinter ihren Häusern zukommen würden. Dies gälte dann noch vermehrt nach Realisierung dieses Vorhabens: Nicht nur auf der eh schon stark belasteten Horst-Schork-Straße (Ortsrandstraße) sondern auch neben und hinter den dortigen Wohngebieten wäre eine drastische ERHÖHUNG des fahrenden und parkenden Verkehrs unvermeidbar, da Besucher aus den nördlichen Ortsbereichen selbstverständlich mit ihren Autos kämen. Selbst wenn für den Klinikumsbereich eine größere Zahl von Parkplätzen vorgesehen sind - wieder auf der Grünen Wiese - würden die bei weitem niemals ausreichen, so daß nicht nur die Horst-Schork-Str., sondern auch die benachbarten Seiten- und Nebenstraßen im Oppauer Süden zu Dauerparkplätzen entarten würden. Man schaue sich dazu nur die katastrophale Parksituation rund um das Klinikum Ludwigshafen an, wo trotz zahlreicher gering gebührenpflichtiger Parkplätze alle anliegenden Straßen, bis hin zu der und einschließlich der fern liegenden Erzbergerstraße gantztägig voll zugeparkt sind. Das gleiche kann man übrigens auch um das Marienkrankenhaus herum beobachten.</p>	<p><i>Ziel der Planung war und ist weiterhin, die ärztliche Versorgung auch in Zukunft zu sichern. Von Anfang an waren mehrere Ärzte aus verschiedenen Fachrichtungen und ergänzende Nutzungen geplant. Schon heute besteht im Stadtteil Oppau das Problem, dass Ärzte, die sich im Stadtteil niederlassen möchten, keine passende Immobilie oder Flächen finden. Bereits niedergelassene Ärzte, die ihre Praxen vergrößern oder den heutigen Anforderungen (Brandschutz, Barrierefreiheit) anpassen möchten, geht es ebenso. Gleichzeitig bieten Ärztehäuser den Ärzten Vorteile, wie z.B. gemeinsame Infrastruktur, Verwaltung, und werden daher auch von Ärzten bei der Standortwahl bevorzugt.</i></p> <p><i>Zur technischen Infrastruktur: Ein künftiger Hausanschluss für Strom, Gas und Wasser kann durch die geplante Gebäudelage direkt an der Horst-Schork-Straße erfolgen. Bzgl. des Stromanschlusses ist ein Hausanschluss bis 150kw möglich. Geht der Bedarf darüber hinaus, muss eine separate Trafostation auf dem Vorhabengrundstück zu Lasten des Vorhabenträgers errichtet werden. In der Horst-Schork-Straße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, der ausreichend ist, das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Das Regenwasser muss auf dem Grundstück zurückgehalten und vor Ort versickert werden.</i></p> <p><i>Ein Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es bei Realisierung des Projektes zu einer steigenden Verkehrsbelastung kommt, aber die Verkehrsmengen weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden können. Für das Projekt werden ausreichend Stellplätze auf dem Vorhaben Grundstück nachgewiesen.</i></p> <p><i>Lärm: die Immissionsrichtwerte werden eingehalten, wenn an der westlichen Grundstücksgrenze nachts keine Stellplatzwechsel erfolgen (in diesem Zeitraum ist das Ärztehaus aber auch geschlossen)</i></p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>4.) Daß ein derartiges Verfahren ohne vorherige Befragung und Anhörung der unmittelbar betroffenen Bürgerschaft in die Wege geleitet wurde, sowie von Ortsbeirat und Stadtrat praktisch einstimmig abgenickt wurde, stellt mein Demokratieverständnis auf eine harte Probe. Da man es sicherlich auch schaffen wird, die unabdingbaren zustimmenden Gutachten zu Umweltverträglichkeit, Landschaftsschutz, gesetzlich erforderlicher Einhaltung der Abstandsvorgaben zu Wohngebieten für diesen massiven Eingriff in die unverbaute Landschaft zu besorgen, werden die nachträglichen Informationen und Anhörungen der Bürger angesichts der bereits vorgefertigten "Sachzwänge" lediglich Alibifunktion haben und somit vernachlässigt werden können.</p>	<p>und die Haustechnik einen entsprechenden Schallpegel nicht überschreitet. Entsprechende Festsetzungen wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Verkehrssituation rund um das Klinikum Ludwigshafen kann nicht ohne weiteres auf die Planung eines Ärztehauses in der Horst-Schork-Straße übertragen werden.</p> <p>Das im BauGB vorgeschriebene mehrstufige Bauleitplanverfahren sieht eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit vor. Diese wurde auch in einem sehr frühen Stadium – es lag zu diesem Zeitpunkt nur eine Entwurfsplanung vor – durchgeführt. Die Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung dienten auch dazu, den Untersuchungsbedarf zu ermitteln und entsprechende Gutachten zu beauftragen, z.B. Klima, Artenschutz,...</p>
8.	<p><b>Bürger*in 8, Stellungnahme vom 29.07.2020</b></p> <p>ich wende mich an Sie im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und möchte Ihnen meine Bedenken zu diesem Projekt schildern.</p> <p>1. Der Standort für ein solch riesiges und meiner Meinung nach völlig überdimensioniertes Projekt ist überaus ungeeignet. Die Horst-Schork-Str. wird mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen überlastet werden. Diese Straße ist jetzt schon stark befahren, ab 4.30 Uhr am Morgen geht es schon los, wenn die Schichtarbeiter zur BASF fahren. Ab dann steigert sich der Verkehr. Ich befürchte auch, dass es einen Rückstau bis zur Friesenheimer Str. geben wird. Die geplanten Parkplätze für das MVZ werden nicht ausreichen, für zwölf Praxen plus Bäcker und andere Dienstleister. Die Patienten und Besucher werden bis in die angrenzenden Seitenstraßen hinein Parkplätze suchen müssen. Patienten der dortigen Arztpraxis müssen heute schon weiter weg parken, da vor Ort nichts frei ist. Auch wird die Feinstaubbelastung durch den Verkehr ansteigen und die Anwohner belasten, ein Kindergarten wird hier auch unmittelbar betroffen sein.</p>	<p>In einem Verkehrsgutachten wurden die zu erwartenden Verkehre durch Mitarbeiter, Patienten, Anlieferung ermittelt. Das Ergebnis war, dass es durch das Projekt zu einer mäßig spürbaren Zunahme des Verkehrs kommt, aber zu keiner Überlastung der umliegenden Straßen oder des Knotenpunktes Horst-Schork-Straße / Friesenheimer Straße.</p> <p>Bei der Ermittlung der benötigten Stellplätze wurde sich an die rheinland-pfälzische Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Stellplatzbedarfen orientiert. Auf dieser Grundlage wird bei einer geplanten Nutzfläche von 2.930 qm ein Bedarf von ca. 68 – 100 Stellplätzen für das geplante Vorhaben ermittelt (vgl. Kapitel 5.2.2).</p> <p>Der aktuelle Vorhabenplan sieht die Realisierung von ca. 100 Stellplätzen vor. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass durch die Projektrealisierung kein Parkdruck begründet wird oder sich die örtliche Verkehrssituation verschlechtert.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Die Frischluftschneise soll versiegelt und zugebaut werden. Die klimatischen Folgen werden deutlich spürbar sein. Diese Fläche ist eine klimatologische Ausgleichsfläche, kühle Flurwinde kommen am Abend von dort und Strömen in den Ort. Auch die Tiere, die auf diesem Feld leben werden zurückgedrängt. In unserem Garten fliegen im Sommer jeden Abend bei Einbruch der Dunkelheit Fledermäuse herum. Auch kann ich mir vorstellen, dass es hier Feldhamster gibt. Die Stadt Ludwigshafen selbst lobt dieses Gebiet auf ihrer Internetseite</p> <p>3. Dieses Projekt wird eine weitere Schwächung unseres ohnehin schon sehr gebeutelten Ortskerns bedeuten, wenn Apotheken und Ärzte an den Ortsrand abwandern. Dann gibt es dort weitere Leerstände. Eher sollte man schauen, dass unser Zentrum wieder aufgewertet wird.</p> <p>4. Die Nähe zur BASF scheint mir auch nicht unproblematisch zu sein, sie beträgt von dieser Stelle gesehen ein paar hundert Meter. Zu beachten wäre hier sicherlich auch die Seveso III Richtlinie, da das MVZ ein öffentliches Gebäude sein wird.</p> <p>Dies sind einige meiner Bedenken, die ich zu diesem Projekt habe.</p>	<p><i>Bei vergleichbaren Projekten im Stadtgebiet hat sich gezeigt, dass dieser Stellplatzschlüssel praktikabel ist und im Betrieb ausreichend. Im Sinne eines geringen Flächenverbrauchs sollten auch nicht übermäßig mehr Stellplätze hergestellt und somit Fläche (teil-)versiegelt werden als für ein Vorhaben unbedingt nötig.</i></p> <p><i>Das Klima- und Luftschadstoffgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch die Planung zu keinen unzulässigen Immissionsbelastungen kommt.</i></p> <p><i>Das Klimagutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Realisierung der Planung es lediglich zu kleinräumigen Lufttemperaturveränderungen kommt. Das verbleibende Klimaniveau ist weiterhin als ortstypisch und verträglich einzustufen</i></p> <p><i>Bei den Untersuchungen zum Artenschutz gab es keine Hinweise auf das Vorkommen von Feldhamstern.</i></p> <p><i>Während den Untersuchungszeiten wurden lediglich einmal zwei Fledermäuse beim Überflug beobachtet. Es dürfte sich hierbei um Zwergfledermäuse gehandelt haben. Diese Art ist ein Kulturfolger, d.h. sie geht gerne in Gebäude, wo sie sowohl ihre Hangplätze, als auch ihre Wochenstuben haben kann.</i></p> <p><i>Im Plangebiet hat sie damit aber nur ein Jagdgebiet und der vorherrschende Lebensraumtyp (Acker) ist im gesamten Raum reichlich vorhanden und als Nahrungsraum für Fledermäuse zudem wenig ergiebig. Die Tiere hielten sich auch nur sehr kurz über dem Feld auf.</i></p> <p><i>Seit längerem wird nach einem Standort gesucht. Im Ortszentrum stehen keine geeigneten Flächen oder Immobilien zu Verfügung (vgl. Kapitel 6.2.4 Standortalternativenprüfung).</i></p> <p><i>Die Seveso-III-Richtlinie wurde berücksichtigt. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Betriebsbereiches der BASF SE. Der planerische Trennungsgrundsatz wurde damit eingehalten und es sind keine Nutzungskonflikte erkennbar.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
9.	<p><b>Bürger*in 9</b>, Stellungnahme vom 29.07.2020</p> <p>von uns als Anwohner [REDACTED] wird das Bauvorhaben prinzipiell positiv beschieden. Um jedoch die Parksituation auch in diesem Bereich nicht ausufern zu lassen, leidvolle Erfahrungen sammelten wir bereits durch Besucher der Neos Praxis, würden wir es begrüßen wenn die Anliegerstrassen als Anwohnerparkplätze ausgeschildert werden.</p> <p>Wichtig ist das die Anzahl der Parkplätze in Relation zu den Patienten / Besuchern steht. 150 Parkplätze erscheinen uns zu gering bemessen, diese sollten auch kostenfrei bleiben. Weiterhin wird auch eine Verkehrsberuhigung zwingend notwendig. Ähnlich wie bei der Zufahrt zum Klinikum LU.</p>	<p><i>Für das Bauvorhaben werden ausreichend Stellplätze auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen, sodass sich die Parksituation durch das Bauvorhaben nicht verschlechtert.</i></p> <p><i>Ohne dies abschließend geprüft zu haben – da nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens –, werden die Voraussetzungen der StVO für Bewohnerparken wahrscheinlich nicht gegeben sein.</i></p> <p><i>Bei der Ermittlung der benötigten Stellplätze wurde sich an die rheinland-pfälzische Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Stellplatzbedarfen orientiert. Auf dieser Grundlage wird bei einer geplanten Nutzfläche von 2.930 qm ein Bedarf von ca. 68 – 100 Stellplätzen für das geplante Vorhaben ermittelt (vgl. Kapitel 5.2.2).</i></p> <p><i>Der aktuelle Vorhabenplan sieht die Realisierung von ca. 100 Stellplätzen vor. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass durch die Projektrealisierung kein Parkdruck begründet wird oder sich die örtliche Verkehrssituation verschlechtert.</i></p> <p><i>Bei vergleichbaren Projekten hat sich gezeigt, dass dieser Stellplatzschlüssel praktikabel ist und im Betrieb ausreichend. Im Sinne eines geringen Flächenverbrauchs sollten auch nicht übermäßig mehr Stellplätze hergestellt und somit Fläche (teil-)versiegelt werden als für ein Vorhaben unbedingt nötig.</i></p> <p><i>Eine Verkehrsberuhigung lässt sich durch das Vorhaben nicht begründen, wird aber auch nicht ausgeschlossen.</i></p>
10.	<p><b>Bürger*in 10</b>, Stellungnahme vom 29.07.2020</p> <p>hiermit möchten wir, als direkt betroffene Anwohner in der [REDACTED] unsere Bedenken in Hinsicht des geplanten Ärztehauses äußern.</p> <p>Aufgrund der schon länger bestehenden schlechten Straßenverhältnisse, dem erhöhten Verkehrsaufkommen und dem Mangel an ausreichend Parkplätzen ist bereits jetzt das Limit an Verkehr und Lärm durch eine einzelne Arztpraxis ausgereizt.</p> <p>Durch den geplanten Bau des MVZ mit mehreren Praxen (heißt mehr Ärzte, Helferinnen, Personal, mehr Patienten, Anlieferung usw.) wird das Problem der Erhöhung des Verkehrsaufkommens und Lärms sicher noch größer.</p>	<p><i>Zu den Themen Verkehr und Lärm wurden Gutachten erstellt. Ein Verkehrsgutachten hat die voraussichtlich zu erwartenden Beschäftigten, Patienten und Lieferverkehre abgeschätzt. Diese waren auch Grundlage für das Lärmgutachten.</i></p> <p><i>Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es zu einer mäßig spürbaren Verkehrszunahme kommt, aber die Verkehrsmengen weiterhin leistungsgerecht abgewickelt werden können.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Da sich in unmittelbarer Nähe ein Kindergarten und ein Altersheim befinden, wird die Unfallgefahr sich erhöhen.</p> <p>Außerdem ist Oppau mit genügend Ärzten ausgestattet. Eine gute Lösung wäre doch ein Platz am Stadtrand. Oder vielleicht in der Nähe des REWE, sodass ein Ärztehaus von Edigheim, Oppau und Pfungstweide gleich gut und zentral zu erreichen wäre.</p> <p>Wir sind ein Wohngebiet und möchten ein WOHNGEBIET bleiben!!! Wir wollen einen Blick aufs Feld, ins Grüne und zwitschernde Vögel in der Natur hören und Hasen auf dem Feld beobachten.</p>	<p><i>Das Lärmgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte eingehalten werden, wenn an der westlichen Grundstücksgrenze nachts keine Stellplatzwechsel erfolgen (in diesem Zeitraum ist das Ärztehaus aber auch geschlossen) und die Haustechnik einen entsprechenden Schallpegel nicht überschreitet. Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.</i></p> <p><i>Eine Erhöhung der Unfallgefahr kann nicht allein durch Mehrverkehr begründet werden.</i></p> <p><i>Ziel des Bebauungsplanes ist es auch zukünftig die medizinische Versorgung sicherzustellen. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass der Status quo erhalten werden kann, wenn schon heute Ärzte keine geeigneten Immobilien / Flächen finden.</i></p> <p><i>Ziel der Standortuntersuchung war ein möglichst erschlossener Standort und minimaler Flächenverbrauch.</i></p> <p><i>Die Horst-Schork-Straße bleibt auch weiterhin planungsrechtlich ein Wohngebiet. Es sind nur Nutzungen im Ärztehaus zulässig, die mit der umgebenden Wohnbebauung vereinbar sind.</i></p>
11.	<p><b>Bürger*in 11, Stellungnahme vom 30.07.2020</b></p> <p>anlässlich der öffentlichen Darlegung gemäß §3 Abs. 1 BauGB (im Rahmen einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung) wird die Stadtverwaltung die Ziele und Zwecke der Planung in einer öffentlichen Ausstellung vorstellen und die Planungsabsichten und Lösungsmöglichkeiten verdeutlichen. In einem Erörterungstermin soll den Bürgern Gelegenheit gegeben werden, sich zu den Planungen zu äußern.</p> <p>Zu der Teiländerung des Flächennutzungsplans und dem o. g. Bebauungsplan äußern wir uns wie folgt:</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>1. <b>Der Flächennutzungsplan `99</b> stellt die Fläche als Grünfläche dar, insbesondere als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft. Ergänzend zu dieser Maßnahme gem. §5 Abs.2 Nr 10 BauGB wurde die jetzt angesprochene Fläche vor vielen Jahren der landwirtschaftlichen Nutzung zugeführt um für die Anlieger einen Ausgleich zu schaffen, für die Belastungen durch die Feuerwache Nord, die sich im Osten der Fläche erstreckt und jetzt noch ergänzt wurde durch die Polizeiinspektion II. Im Westen schließt sich ein großer Komplex in Form eines Altenwohnheims an, auch dafür sollte die Grünfläche ein Ausgleich sein.</p> <p>Nachdem die Fläche als Grundsatz (G) im einheitl. Regionalplan Rhein-Neckar als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen wird, befürchten wir, dass hier durch die Baumaßnahmen Schutz und Sicherheit aufgegeben werden, ohne Ersatz bzw. Ausgleich, zumindest ist das weder erkennbar, noch wird es dokumentiert. - Die Entwässerung der verdichteten Fläche soll im Rahmen einer großen Versickerungsfläche erfolgen. (Geht aus den bis jetzt vorliegenden Planungen nicht hervor.) Diese Wassermenge würde aber den beschriebenen Hochwasserdruck sicher nur vergrößern.</p> <p>2. <b>Klimatische Auswirkungen</b> Die Rossliche, ist ein der Natur vorbehaltenes Gebiet, das landwirtschaftlich genutzt wird. - Von den Bürgern wird sie als Ausgleich für die Belastungen durch die nahen Industrieanlagen und den hohen Verkehrsaufkommen, sowie der damit verbundenen Lärm- und Feinstaubbelastungen geschätzt. Dieses naturnahe Gebiet dient der allgemeinen Regeneration.</p> <p>Die gesamte Fläche ist ein aus klimatischer Sicht sehr schützenswertes Gebiet. Sorgt es doch für die gute Durchlüftung von Oppau (Flurwinde). Dies wird schon in naher Zukunft dringend erforderlicher werden, wenn die nicht zu leugnende Klimaveränderung spürbar macht, wie wichtig der nachhaltige pflegliche Umgang mit der Natur sein wird und Frischluftzufuhr in den Stadtteil wünschenswert und notwendig wird.</p> <p>Die Flächenversiegelung durch die Bebauung für das anstehende Projekt wird für zusätzliche Aufheizung sorgen. Dies muss vermieden werden, um klimatische Veränderungen, die den ganzen Ort betreffen werden, zu minimieren.</p>	<p><i>Der Eingriff in Natur und Landschaft durch die Realisierung des Bauvorhabens wurde ermittelt und wird ausgeglichen werden. Durch die angedachten Maßnahmen kann eine Aufwertung der unversiegelt bleibenden Flächen erfolgen. Die Untersuchungen u.a. zum Artenschutz kommen zu dem Ergebnis, dass sich durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen die Naturraumausstattung für Tiere und Pflanzen signifikant verbessert. Die Fläche wird aktuell intensiv genutzt und war nie Ausgleichsfläche für die angrenzenden Nutzungen.</i></p> <p><i>Vor diesem Hintergrund wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt, die auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens untersucht hat. Da das gesamte Regenwasser auf der Fläche zurückgehalten und versickert werden muss, kommt dem Entwässerungskonzept besondere Bedeutung zu. Im Rahmen der Weiterentwicklung der Planung wurden Versickerungsmulden und -rinnen miteingeplant. Zusätzlich wird der Versiegelungsgrad auf ein Minimum reduziert durch Maßnahmen wie teilversiegelte Stellplätze. Die Dachbegrünung trägt zum Regenrückhalt bei. Im Rahmen des Bauantrages ist ein detailliertes Entwässerungskonzept einzureichen.</i></p> <p><i>Durch die Planung werden ca. 0,7 ha zur Zeit intensiv genutztes Ackerland überplant. Die Rossliche mit ihrer Funktion als Naherholungsraum und Naturraum wird dadurch nicht beeinträchtigt.</i></p> <p><i>Ein Klimagutachten belegt, dass mit Realisierung des Projektes es nur zu kleinräumigen Lufttemperaturveränderungen im Bereich der Horst-Schork-Straße kommt (Anstieg der Lufttemperatur um ca. 0,2-0,6 K im Bereich der Horst-Schork-Straße, keine Veränderungen im Bereich des Seniorenwohnparks). Das verbleibende Klimaniveau ist weiterhin als ortstypisch und verträglich einzustufen. Maßnahmen, die die Erwärmung verringern, wie geringer Versiegelungsgrad, Regenwasserversickerung, ... werden vorgesehen.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Selbst die Stadt Ludwigshafen bezeichnet das gesamte Gebiet als einen wichtigen Nord-Süd-Korridor, der wichtig für die Verbreitung von Pflanzen und Tieren ist und der für den Menschen einen notwendigen Freiraum für die naturgebundene Erholung zwischen den dicht bebauten Flächen darstellt. - Die Stadtverwaltung führt selbst aus, dass sie ein weiteres Vordringen der Bebauung verhindern will. (<a href="http://www.ludwigshafen.de/lebenswert/im-gruenen/rosslache">www.ludwigshafen.de/lebenswert/im-gruenen/rosslache</a>)</p> <p>Der Wille aber, dieses Projekt umzusetzen widerspricht der eigenen Einschätzung der Stadtverwaltung eklatant.</p> <p>3. <b>Kanalisation</b> Die Entwässerung des angesprochenen Gebietes ist in den Unterlagen zum Projekt nicht erläutert. - Eine Versiegelung einer so großen Fläche und die gewerbliche Nutzung der geplanten Praxen und Betriebe, die ein tägliches Personenaufkommen von rund 1.000 Patienten haben, sowie zusätzlich noch den dort beschäftigten Mitarbeitern, wird für ein Abwasseraufkommen sorgen, das die bestehende Kanalisation überlasten dürfte.</p> <p>4. <b>Verkehr und Umfeld</b> Die zentrale Zusammenfassung der medizinischen Dienstleistungen mit 12 Praxen und ergänzendem Gewerbe am südlichsten Punkt der nördlichen Stadtteile wird die Verkehrsbelastung, die Lärm- und Feinstaubbelastung für die Anwohner dramatisch erhöhen. Und das in einem bereits jetzt stark überlasteten Straßenzug.</p>	<p><i>Ergebnis des Artenschutzgutachtens ist, dass im Plangebiet nur sehr wenige Tierarten überhaupt festgestellt werden konnten. Dabei handelt es sich nicht um seltene Tierarten, sondern ubiquitäre. Diese werden nach Realisierung des B-Plans mit seinen geplanten Grünstrukturen auch eine bessere Lebensraumsituation vorfinden.</i></p> <p><i>Die fußläufige Erschließung der Rosslache wird durch das Projekt nicht beeinträchtigt. Die Fläche ist auch heute schon nicht zugänglich und ackerbaulich genutzt. Somit kommt dem Geltungsbereich aufgrund seiner Lage und geringen Attraktivität keine besondere Funktion für die Erholungsnutzung zu.</i></p> <p><i>Der bisherige Zugang zur südlich gelegenen freien Landschaft ist für die Oppauer Bevölkerung weiterhin über den westlich des Seniorenwohnheims gelegenen Bremmenweg möglich, der bis zu den im Norden von Friesenheim gelegenen Weihern (Willersinnweiher, Großparthweiher, Kratzscher Weiher) führt. Diese Wegebeziehungen und die südlich an Oppau grenzenden Grünflächen sind als erholungsrelevante Strukturen einzustufen und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</i></p> <p><i>Der bestehende Mischwasserkanal in der Horst-Schork-Straße kann nach Angaben der Stadtentwässerung das anfallende Schmutzwasser aufnehmen. Das anfallende Niederschlagswasser muss dagegen vollständig auf dem Vorhabengrundstück versickert werden. Auf Ebene des Bebauungsplans wurden entsprechende Regelungen hinsichtlich Versickerungsflächen, Verwendung von versickerungsfähigen Materialien und Dachbegrünung getroffen und damit ein gesamtheitliches Konzept erarbeitet (vgl. Grünordnungsplan).</i></p> <p><i>Überschlägig wurde ermittelt, dass diese Maßnahmen ausreichen, um das anfallende Niederschlagswasser rückzuhalten und am Ort zu versickern. Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Bauantrages ausgearbeitet.</i></p> <p><i>Durch das Projekt wird es zu einer mäßig spürbaren Verkehrszunahme kommen. Aufbauend auf dem erstellten Verkehrsgutachten,</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die in der Straße befindlichen Einrichtungen eines Kindergartens und einer großen Senioren-Wohnanlage, die unserer besonderen Fürsorge bedürfen, werden durch das deutlich erhöhte Verkehrsaufkommen zusätzlich gefährdet, ebenso wie die anderen Anwohner der Horst-Schork-Straße.</p> <p>Die Konzentration von ärztlicher Versorgung und von Einkaufsmöglichkeiten in gegenläufigen Zentren führt zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen im Ortsbereich und widerspricht modernen stadtplanerischen Überlegungen, Verkehr nachhaltig zu reduzieren, indem dies planerisch vorbedacht wird.</p> <p>Öffentliche Verkehrsmittel werden für alle Besucher der Praxen mindestens einmaliges Umsteigen erforderlich machen. - Ein Grund mehr, dass viele Patienten für die Anreise das Auto wählen. Kontraproduktiv ist dies und wird das Verkehrsaufkommen zusätzlich erhöhen..</p> <p>Die „Sorge“ um die ärztliche Versorgung der Bürger durch ein am äußersten Ortsrand geplantes Ärztezentrum wird dazu führen, dass im Ortsbild der drei Stadtteile Praxen, Apotheken und Therapieplätze verschwinden weil sie dem Konkurrenzdruck des Medizinischen Versorgungszentrums weichen. -</p> <p>Dies bedeutet, dass der Bürger, der nicht gerade in der Horst-Schork-Straße wohnt, „eine halbe Tagesreise“ machen muss, um seine Kopfschmerztabletten oder sonstige Kleinigkeiten in der im Süden befindlichen Apotheke zu holen. Wenn dann alle Ärzte aus Oppau verschwunden sind und sich im Süden konzentrieren, wird es auch mit der freien Arztwahl schwierig. Wo soll ein Bürger hingehen, wenn es nur eine ärztliche Servicestation gibt?</p> <p>Das gesamte Ortsbild wird sich verändern. Es gibt keine Veranlassung den einen oder anderen Besorgungsgang zu verbinden, denn es gibt keine Synergien. - Deutliche Anzeichen für diese Entwicklung sind schon lange in den Ortsbildern erkennbar. - Mit dem jetzt anstehenden Projekt „Stadtdörfer“ wird man Entwicklungen, die Jahrzehnte falsch gelaufen sind, nicht wirklich beheben.</p>	<p>wurden auch die Themen Lärm und Luftschadstoffe gutachterlich untersucht mit dem Ergebnis, dass die Grenzwerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden. Eine zusätzliche Gefährdung von Kindergarten und Seniorenwohnheim lässt sich nicht allein durch Mehrverkehr begründen, sondern durch ein nicht angepasstes Fahrverhalten.</p> <p>Wenn es im „Zentrum“ keine geeigneten Flächen oder Immobilien gibt, um Arztpraxen gemäß den heutigen Ansprüchen betreiben zu können, dann muss auch außerhalb des „Zentrums“ nach Standortalternativen geschaut werden, um die medizinische Versorgung der Bevölkerung langfristig sichern zu können.</p> <p>Die Anbindung des Standortes an den ÖPNV kann als gut bezeichnet werden. In unmittelbarer Nähe des Ärztehaus ist eine Bushaltestelle und von der Endhaltestelle Oppau ist nur ein Umstieg nötig.</p> <p>Dies lässt sich fachlich nicht begründen. Auch ohne Ärztehaus kann es zu Verlagerungen und Aufgaben von Praxen oder Apotheken kommen.</p> <p>Ein Ortsbild ist immer auch im Wandel. Die Auswirkungen des Ärztehauses auf das Ortsbild werden städtebaulich als gering eingestuft. Hier gibt es Faktoren, die jetzt schon größere Auswirkungen mit sich bringen (z.B. Monteursunterkünfte).</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Fußläufige Wege zu Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Apotheken und Therapieplätzen zu gestalten und zu ermöglichen wäre eine wichtige und zukunftsorientierte Aufgabe einer jeden stadtplanerischen Tätigkeit. - Sie könnte damit zukünftigen und demographischen Bewegungsprofilen entsprechen und gestalterischen Einfluss nehmen.</p> <p>Die Parkplatzsituation bei dem Projekt ist mehr als überdenkenswert. Sie ist ungenügend. Von den 120 Plätzen werden mindestens die Hälfte für die Mitarbeiter benötigt werden. Der Rest wird für die zu erwartende Patientenzahl bei weitem nicht ausreichen. „Fremdparken“ in den umliegenden Straßen wäre zwangsläufig die Folge und würde zu entsprechenden Problemen führen. (Erschreckende Beispiele sind die Parkplatzsituationen beim Klinikum LU und vor und um das Marienkrankenhaus.</p> <p><b>5. Nachbarschaftsschutz im Baugenehmigungsverfahren</b></p> <p>Aus den jetzt der Öffentlichkeit zugänglichen Plänen des riesigen gewerblichen Projektes in einer reinen Wohnbebauung ist kein nachbarschaftsschützendes Konzept erkennbar. Im Gegenteil, wir befürchten das Eindringen einer gebietsfremden Nutzung und damit eine schleichende Umwandlung des Flächennutzungsplanes von Grünfläche in Gewerbegebiet. Die Kollision mit dem Wohngebiet ist damit vorprogrammiert.</p> <p>Aus den vorliegenden Skizzen des Projektes und der Planzeichnung vermissen wir ein Mindestmaß des Rücksichtnahmegebotes. Aus unserer Wohnsituation mit Blick in die natürliche Grünfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird, machen die Planer eine „Hinterhof- Situation“ indem nach Süden und nach Westen dreigeschossige wuchtige Gebäude unser Grundstück und damit unseren Lebensraum einengen und begrenzen sollen.</p>	<p><i>Eine fußläufige Erreichbarkeit und ebenso die Erreichbarkeit mit Fahrrad oder ÖPNV ist bei diesem Standort gegeben.</i></p> <p><i>Bei der Ermittlung der benötigten Stellplätze wurde sich an die rheinland-pfälzische Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Stellplatzbedarfen orientiert. Auf dieser Grundlage wird bei einer geplanten Nutzfläche von 2.930 qm ein Bedarf von ca. 68 – 100 Stellplätzen für das geplante Vorhaben ermittelt (vgl. Kapitel 5.2.2). Der aktuelle Vorhabenplan sieht die Realisierung von ca. 100 Stellplätzen vor. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass durch die Projektrealisierung kein Parkdruck begründet wird oder sich die örtliche Verkehrssituation verschlechtert. Bei vergleichbaren Projekten hat sich gezeigt, dass dieser Stellplatzschlüssel praktikabel ist und im Betrieb ausreichend. Im Sinne eines geringen Flächenverbrauchs sollten auch nicht übermäßig mehr Stellplätze hergestellt und somit Fläche (teil-)versiegelt werden als für ein Vorhaben unbedingt nötig.</i></p> <p><i>Im Planungsprozess wurden nachbarschützende Belange berücksichtigt. Bsp. wurde im Bereich an der Horst-Schork-Straße die Geschosigkeit auf zwei Vollgeschosse reduziert. Ebenso wurde die Stellplatzanlage nach Süden verlagert und im östlichen Teil des Geltungsbereichs die Ausgleichs- und Versickerungsflächen angeordnet, damit hiervon keine Emissionen die angrenzenden privaten Hausgärten belasten. Die parallel laufende Teiländerung des Flächennutzungsplanes sieht eine Änderung von Grünfläche in gemischte Baufläche vor. Das Gebiet ist planungsrechtlich kein reines, sondern ein allgemeines Wohngebiet. Dieser Charakter bleibt erhalten. Der Bebauungsplan lässt nur Nutzungen zu, die auch nach BauNVO mit Wohnnutzung verträglich sind.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
12.	<p><b>Bürger*in 12, Stellungnahme vom 30.07.2020</b>  wenn die "Stadtdörfer Oppau und Ediheim" wirklich zusammen wachsen sollen, sollte das Medizinisches Versorgungszentrum nicht in der Horst-Schork-Straße, sondern in einem Bereich zwischen den beiden Ortschaften errichtet werden.</p>	<p><i>Es wurden mehrere Standorte untersucht, auch im Bereich der nördlichen Edigheimer Straße (vgl. Kapitel 6.2.4). Jedoch waren hier keine Flächen/ Immobilien geeignet oder verfügbar.</i></p>
13.	<p><b>Bürger*in 13, Stellungnahme vom 31.07.2020</b></p> <p>wir sind Anwohner der Horst-Schork-Straße in 67069 Ludwigshafen und möchten dem Aufruf der Stadt folgen und nachfolgend unsere Anregungen und Bedenken zum geplanten Med. Versorgungszentrum Horst-Schork-Straße darlegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Horst-Schork-Straße ist aktuell schon stark befahren. Die wenigsten Autofahrer halten sich zudem an die vorgeschriebene Geschwindigkeit von 30 km/h. Wir erwarten durch das geplante MVZ eine weitere, enorme Verkehrsbelastung in unserer Straße. Wir rechnen mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens von 2500 Autos am Tag und dies bis in die Abendstunden.</li> <li>• Mehr Verkehr bedeutet auch ein erhöhtes Risiko von Straßenverkehrsunfällen (Kindergarten, Altenwohnheim). Auf verkehrsüberwachende- und straßenbauliche Maßnahmen um der Raserei Einhalt zu gebieten, warten wir schon seit vielen Jahren.</li> <li>• Die Parkplatzsituation wird sich massiv verändern! Die ausgewiesenen Parkplätze des MVZ's sind nicht ausreichend. Unsere Straße und die angrenzenden Straßen werden über die jetzt schon bestehenden Stoßzeiten hinaus „zugeparkt“.</li> <li>• Unsere Straße verliert den Charakter eines „Wohngebiets“!</li> </ul>	<p><i>Das erstellte Gutachten ermittelte einen Neuverkehr durch das Ärztehaus von ca. 1.820 Kfz-Fahrten/ Tag, davon jeweils die Hälfte zu- und abfahrend. Diese mäßig spürbare Zunahme des Verkehrs führt zu keiner Überlastung der umliegenden Straßen oder des Knotenpunktes Horst-Schork-Straße / Friesenheimer Straße. Die Verkehrsmengen können weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden. Eine Erhöhung der Verkehrsmengen bedeutet nicht gleichzeitig ein erhöhtes Risiko von Verkehrsunfällen, sondern hängt mit dem Verhalten aller Verkehrsteilnehmer zusammen. Bei der Ermittlung der benötigten Stellplätze wurde sich an die rheinland-pfälzische Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Stellplatzbedarfen orientiert. Auf dieser Grundlage wird bei einer geplanten Nutzfläche von 2.930 qm ein Bedarf von ca. 68 – 100 Stellplätzen für das geplante Vorhaben ermittelt (vgl. Kapitel 5.2.2). Der aktuelle Vorhabenplan sieht die Realisierung von ca. 100 Stellplätzen vor. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass durch die Projektrealisierung kein Parkdruck begründet wird oder sich die örtliche Verkehrssituation verschlechtert. Bei vergleichbaren Projekten hat sich gezeigt, dass dieser Stellplatzschlüssel praktikabel ist und im Betrieb ausreichend. Im Sinne eines geringen Flächenverbrauchs sollten auch nicht übermäßig mehr Stellplätze hergestellt und somit Fläche (teil-)versiegelt werden als für ein Vorhaben unbedingt nötig.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mehr Lärm, mehr Luftverschmutzung werden unser Wohnumfeld verändern!</li>   <li>• Landschafts-, Natur- und Umweltschutz ist gefährdet! 7000 m<sup>2</sup> freies Feld wird zubetoniert. Die wichtige Frischluftschneise für unser Klima versiegt! Tiere, wie Feldhamster, Fledermäuse, Feldhase, Fasane und Vögel verlieren ihr Rückzugsgebiet. Die Stadtverwaltung selbst wies diesen Lebensraum als „der Nordring der Grünen Acht“ aus! Die Oppauer Bürger brauchen das freie Feld als klimatologische Ausgleichsfläche! Die Flächenversiegelung von 7000 m<sup>2</sup> verursacht weitere Aufheizungen! Die Planung ist völlig überdimensioniert!!!</li>   <li>Die freie Fläche wurde zudem als Ausgleichsfläche für den Bau der Polizei und Feuerwehr in unserer unmittelbaren Nachbarschaft ausgewiesen!</li>   <li>• Es gibt durch das MVZ keine weiteren Fachärzte f. Ludwigshafen! Nach den Bestimmungen der Bedarfsplanungsrichtlinien gibt es für Ludwigshafen eine festgelegte Anzahl von Arztsitzen. Ärzte verlassen ihre Praxis in anderen Stadtteilen, auch in Oppau um ins MVZ zu wechseln. Dies hat eine weitere Schwächung der Infrastruktur der Gemeinde und evtl. auch anderen Gemeinden zur Folge. Wir sind durch die ansässigen Klinken und bestehenden Facharztpraxen in Ludwigshafen sehr gut versorgt.</li>   <li>• Gerade im Blick auf Covid-19 stellt sich die Frage wie Sinnvoll eine Anhäufung von Ärzten generell ist.</li>   <li>• Die innerörtliche Struktur wird weiter geschwächt. Schon jetzt ist unser Ortszentrum mehr als unattraktiv, der Ortskern blutet aus.</li> </ul>	<p><i>Durch das Projekt wird das Wohnumfeld hinsichtlich Lärm und Luftverschmutzung nicht übermäßig belastet. Dies belegen die erstellten Gutachten.</i></p> <p><i>Die Belange des Natur- und Umweltschutzes wurden ebenso bei der Planung berücksichtigt und Ersatzmaßnahmen, die den Eingriff vollständig ausgleichen, vorgesehen. Ein Klimagutachten kommt zu dem Ergebnis, dass sich bei Realisierung des Projektes es nur zu kleinräumigen Lufttemperaturveränderungen im Bereich der Horst-Schork-Straße kommt. Das verbleibende Klimaniveau ist weiterhin als ortstypisch und verträglich einzustufen. Maßnahmen, wie die Verwendung heller Oberflächenbeläge, heller Fassaden, geringer Versiegelungsgrad oder Regenwasserversickerung werden vorgesehen. Ergebnis des Artenschutzgutachtens ist, dass im Plangebiet nur sehr wenige Tierarten überhaupt festgestellt werden konnten. Dabei handelt es sich nicht um seltene Tierarten, sondern ubiquitäre. Diese werden nach Realisierung des B-Plans mit seinen geplanten Grünstrukturen auch eine bessere Lebensraumsituation vorfinden.</i></p> <p><i>Die Fläche wird aktuell intensiv genutzt und war nie Ausgleichsfläche für die angrenzenden Nutzungen.</i></p> <p><i>Durch das medizinische Versorgungszentrum sollen langfristig zukunftsfähige Praxisräume entstehen. Dadurch haben z.B. bereits in Oppau niedergelassene Ärzte die Möglichkeit, innerhalb des Stadtteils in größere oder barrierefreie Praxisräume zu wechseln, weil die Bestandsimmobilie dies nicht hergibt.</i></p> <p><i>Ein Ortsbild ist immer auch im Wandel. Die Auswirkungen des Ärztehauses auf das Ortsbild werden städtebaulich als gering eingestuft.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gebäude im Ortskern könnten reaktiviert, um dort fußläufig zu erreichende Arztpraxen anzusiedeln. Ehemals Rossmann, auch mit de</li> </ul> <p>Wenn der Bedarf an Praxen so hoch ist, dass obenstehendes nicht möglich ist, schlagen wir zwei andere Standorte vor:</p> <p>Das bestehende Ärztehaus in der Pfingstweide ist nicht ausgelastet, dort gibt es noch freistehende Praxisräume.</p> <p>Lidl möchte, wie wir hörten, das alte Gebäude abreißen um größer zu bauen. Hier könnte man höher bauen und Arztpraxen über dem Supermarkt unterzubringen. Die Fläche ist bereits versiegelt, dadurch wird kein weiteres Grün zerstört. Hier wäre auch eine gute Anbindung an öffentlich Verkehrsmittel gegeben.</p> <p>Unsere Bürgerinitiative hat bereits Kontakt mit Lidl aufgenommen!</p> <p>Wir sehen auch die Fläche des noch stehenden und seit Jahren defizitären Bürgerhauses als geeignet, auch hierdurch würde der Ortskern weiter aufgewertet ebenfalls könnten Geschäfte und ein Multifunktionsraum für Veranstaltungen integriert werden.</p> <p>Die Fläche in der Nähe des REWE Supermarkt in Edigheim, wäre wenn schon nicht im Ortskern, am besten geeignet, da es sich dort eben um kein Wohngebiet handelt und die Infrastruktur bereits da ist.</p> <p>Wir hoffen sehr, dass unsere Einwände Gehör finden.</p> <p>Wir danken an dieser Stelle nochmals, für die gut vorbereitete Anhörung am Donnerstag. Wir haben uns zumindest verstanden gefühlt und hegen die Hoffnung, dass die in Auftrag gegebenen Gutachten durch unabhängige Unternehmen, Berücksichtigung finden.</p>	<p><i>Hier gibt es Faktoren, die jetzt schon größere Auswirkungen mit sich bringen (z.B. verändertes Einkaufsverhalten, Monteursunterkünfte),</i></p> <p><i>Ergebnisse über den Kontakt zw. der Bürgerinitiative und Lidl lagen der Verwaltung bis zum Beginn der Offenlage nicht vor.</i></p> <p><i>Das Bürgerhaus steht nicht zur Disposition; das Gebäude hat noch Funktion. Es gibt eine Grundsatzentscheidung für die Sanierung des Bürgerhauses.</i></p> <p><i>Dieser Standort wurde auch untersucht, aber aus den in Kapitel 6.2.4 genannten Gründen nicht als geeignet bewertet.</i></p>
14.	<p><b>Bürger*in 14, Stellungnahme vom 31.07.2020</b></p> <p>wir schreiben Ihnen, da wir als Anwohner der Horst-Schork-Straße, gegen den Bau des geplanten MVZ sind.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

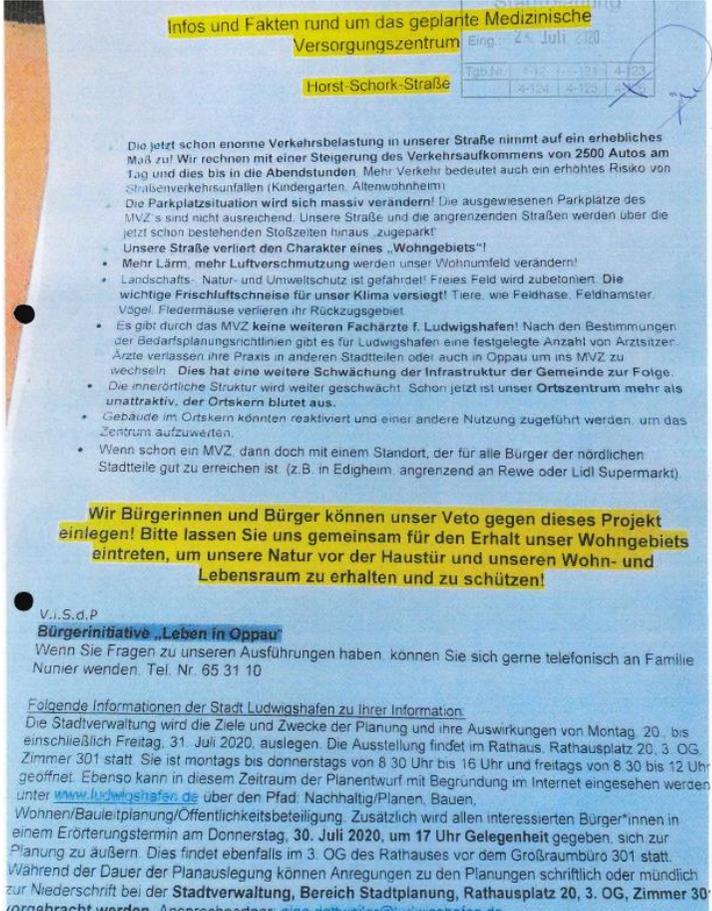
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das momentane Verkehrsaufkommen ist schon jetzt unerträglich, zumal unsere Straße eine 30'er-Zone ist und sich schon jetzt niemand an die Geschwindigkeitsregelung hält. Auch die Parkplatzsituation ist über Tag mehr als ausgelastet und es kommt täglich vor, dass Autos vor unserer Einfahrt widerrechtlich parken. Meist sind es Patienten der gegenüberliegenden Arztpraxis. Durch das hohe Verkehrsaufkommen ist es nicht möglich die Fenster zur Straßenseite offen zu lassen, da der Verkehrslärm es unmöglich macht, sich zu unterhalten, Fern zu sehen geschweige denn zu schlafen.</p> <p>Aber sehen wir mal von der Verkehrssituation und den Parkplätzen ab, so ist der Schaden an der Natur immens. In Baden-Württemberg wurden jetzt die Steingärten verboten und bei uns soll ein riesiges Naturfeld zugebaut werden. Was wird aus den Tieren wie: Feldhamster (stehen doch unter Naturschutz), Hasen, Gänse und Enten, die dort jeden Tag zu beobachten sind. Sogar Rehe konnten wir schon sehen. Solche Gebiete müssen geschützt werden. Wir Anwohner nutzen dieses Kleinod um auszuspannen, spazieren zu gehen und die Natur zu genießen.</p> <p>Man darf nicht vergessen, dass wir direkt an der BASF wohnen und auch hier schon ziemlich eingeschränkt sind. Aus unserem Schlafzimmerfenster und Kinderzimmerfenster haben wir direkten Blick auf die BASF – was jetzt wirklich keine Augenweide ist – aber das wussten wir von Anfang an und haben uns immer damit getröstet, dass wir ja ganz in der Nähe das Naturgebiet nutzen können. Uns wurde damals beim Hauskauf gesagt, dass das Feld nicht zugebaut werden darf, da es mit der Luftzirkulation bzgl. der BASF nicht vereinbar wäre.</p>	<p><i>Das Verkehrsgutachten und auch das Lärmgutachten haben die Auswirkungen des Projektes untersucht, ausgehend von der heutigen Verkehrssituation und kommen zu dem Ergebnis, dass es zu keiner Überlastung der umliegenden Straßen kommt und die Verkehrsmengen weiterhin leistungsfähig abgewickelt werden können. Bzgl. der Lärmbelastungen werden die relevanten Grenzwerte eingehalten. Die für das Projekt benötigten Stellplätze werden auf dem Vorhaben Grundstück realisiert.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Bauleitplanung wurde eine Bestandsaufnahme durchgeführt und die Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft untersucht. Ergebnis des Artenschutzgutachtens ist, dass im Plangebiet nur sehr wenige Tierarten überhaupt festgestellt werden konnten. Dabei handelt es sich nicht um seltene Tierarten, sondern ubiquitäre. Diese werden nach Realisierung des B-Plans mit seinen geplanten Grünstrukturen auch eine viel bessere Lebensraumsituation vorfinden.</i></p> <p><i>Aktuell wird die ca. 7.000 qm private Fläche intensiv ackerbaulich genutzt und ist für die Bevölkerung nicht zugänglich. Der bisherige Zugang zur südlich gelegenen freien Landschaft/ zur Rosslache ist für die Oppauer Bevölkerung weiterhin über den westlich des Seniorenwohnheims gelegenen Bremsenweg möglich, der bis zu den im Norden von Friesenheim gelegenen Weihern (Willersinnweiher, Großparthweiher, Kratzscher Weiher) führt. Diese Wegebeziehungen und die südlich an Oppau grenzenden Grünflächen sind als erholungsrelevante Strukturen einzustufen und werden durch die Planung nicht beeinträchtigt.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Alles wird nur noch zugepflastert und an die Folgen denkt niemand. Im Dorfkern von Oppau war jahrelang das alte Postamt leer gestanden, dies hätte perfekt gepasst um hier ein Ärztezentrum einzurichten. Es wäre zentral für Edigheim/Oppau/Pfingstweide gelegen. Bushaltestelle, Parkplätze alles wäre vorhanden gewesen und man hätte nicht in die Natur eingreifen müssen. Wir sind uns sicher, dass es noch mehr Leerstände in der Umgebung gibt, die auch genutzt werden könnten. Oder auch im Neubaugebiet Melm sind noch ausreichend Freiflächen vorhanden die zum Baugebiet gehören und nicht extra dafür erschlossen werden müssen.</p> <p>Auch wagen wir zu bezweifeln, dass alle Personen die so begeistert für den Bau gestimmt haben, genauso begeistert wären, würde in ihrer unmittelbaren Umgebung so ein Zentrum aus dem Boden gestampft werden.</p> <p>Liebe Frau Steinruck, wir bitten Sie inständig dieses Bauvorhaben nochmals zu überdenken und die Einwände und Ängste der Anwohner und Bürger zu verstehen. Ist das Zentrum erstmal gebaut, geht damit ein großes Stück Natur unwiederbringlich kaputt.</p>	<p><i>Es wurde eine Standortanalyse der geeigneten und verfügbaren Flächen/ Immobilien durchgeführt (vgl. Kapitel 6.2.4).</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Außerhalb des formellen Zeitraumes der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB sind weitere Stellungnahmen bei der Verwaltung eingegangen. Diese werden der Vollständigkeit wegen hier aufgeführt. Neue Belange oder Argumente als die zuvor vorgetragenen ergeben sich aus diesen Stellungnahmen nicht.

Nr.	Vorgebrachte Belange	
1.	<p><b>BI „Leben in Oppau“, Juli 2020</b></p>  <p><b>Infos und Fakten rund um das geplante Medizinische Versorgungszentrum</b>      Eing.: 21. Juli 2020      Horst-Schork-Straße</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Die jetzt schon enorme Verkehrsbelastung in unserer Straße nimmt auf ein erhebliches Maß zu! Wir rechnen mit einer Steigerung des Verkehrsaufkommens von 2500 Autos am Tag und dies bis in die Abendstunden. Mehr Verkehr bedeutet auch ein erhöhtes Risiko von Straßenverkehrsunfällen (Kindergarten, Altenwohnheim).</li> <li>Die Parkplatzsituation wird sich massiv verändern! Die ausgewiesenen Parkplätze des MVZ sind nicht ausreichend. Unsere Straße und die angrenzenden Straßen werden über die jetzt schon bestehenden Stoßzeiten hinaus „zugeparkt“!</li> <li>Unsere Straße verliert den Charakter eines „Wohngebiets“!</li> <li>Mehr Lärm, mehr Luftverschmutzung werden unser Wohnumfeld verändern!</li> <li>Landschafts- Natur- und Umweltschutz ist gefährdet! Freies Feld wird zubetoniert. Die wichtige Frischluftschneise für unser Klima versiegt! Tiere, wie Feldhase, Feldhamster, Vögel, Fledermäuse verlieren ihr Rückzugsgebiet.</li> <li>Es gibt durch das MVZ keine weiteren Fachärzte f. Ludwigshafen! Nach den Bestimmungen der Bedarfsplannungsrichtlinien gibt es für Ludwigshafen eine festgelegte Anzahl von Arztsitzern. Ärzte verlassen ihre Praxis in anderen Stadtteilen oder auch in Oppau um ins MVZ zu wechseln. Dies hat eine weitere Schwächung der Infrastruktur der Gemeinde zur Folge.</li> <li>Die innerörtliche Struktur wird weiter geschwächt. Schon jetzt ist unser Ortszentrum mehr als unattraktiv, der Ortskern blüht aus.</li> <li>Gebäude im Ortskern könnten reaktiviert und einer andere Nutzung zugeführt werden, um das Zentrum aufzuwerten.</li> <li>Wenn schon ein MVZ, dann doch mit einem Standort, der für alle Bürger der nördlichen Stadtteile gut zu erreichen ist. (z.B. in Edigheim, angrenzend an Rewe oder Lidl Supermarkt).</li> </ul> <p><b>Wir Bürgerinnen und Bürger können unser Veto gegen dieses Projekt einlegen! Bitte lassen Sie uns gemeinsam für den Erhalt unser Wohngebiets eintreten, um unsere Natur vor der Haustür und unseren Wohn- und Lebensraum zu erhalten und zu schützen!</b></p> <p>V.i.S.d.P.  <b>Bürgerinitiative „Leben in Oppau“</b>      Wenn Sie Fragen zu unseren Ausführungen haben, können Sie sich gerne telefonisch an Familie Nunier wenden. Tel. Nr. 65 31 10</p> <p><u>Folgende Informationen der Stadt Ludwigshafen zu Ihrer Information:</u>      Die Stadtverwaltung wird die Ziele und Zwecke der Planung und ihre Auswirkungen von Montag, 20. bis einschließlich Freitag, 31. Juli 2020, auslegen. Die Ausstellung findet im Rathaus, Rathausplatz 20, 3. OG, Zimmer 301 statt. Sie ist montags bis donnerstags von 8:30 Uhr bis 16 Uhr und freitags von 8:30 bis 12 Uhr geöffnet. Ebenso kann in diesem Zeitraum der Planentwurf mit Begründung im Internet eingesehen werden unter <a href="http://www.ludwigshafen.de">www.ludwigshafen.de</a> über den Pfad: Nachhaltig/Plänen, Bauen, Wohnen/Bauleitplanung/Öffentlichkeitsbeteiligung. Zusätzlich wird allen interessierten Bürger*innen in einem Erörterungstermin am Donnerstag, 30. Juli 2020, um 17 Uhr Gelegenheit gegeben, sich zur Planung zu äußern. Dies findet ebenfalls im 3. OG des Rathauses vor dem Großraumbüro 301 statt. Während der Dauer der Planauslegung können Anregungen zu den Planungen schriftlich oder mündlich zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung, Bereich Stadtplanung, Rathausplatz 20, 3. OG, Zimmer 301 vorgebracht werden. Ansprechpartner: <a href="mailto:nina.dettweiler@ludwigshafen.de">nina.dettweiler@ludwigshafen.de</a></p>	<p><i>Da in den außerhalb des formellen Beteiligungszeitraums eingegangenen Einwänden keine neuen Belange aufgeführt werden, wird auf die Erläuterungen und Ausführungen im vorangegangenen Kapitel verwiesen.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	
2.	<p><b>BI „Leben in Oppau“, 20. August 2020</b></p> <p><b>Die sichere Versorgung der Bürger von Oppau mit ärztlicher Betreuung</b></p> <p>Betreffs der in Rheinpfalz und Mannheimer Morgen veröffentlichten Verlautbarungen des CDU- Ortsverbands Oppau zur Frage eines anzusiedelnden „Ärztehauses“ in Oppau ist folgendes anzumerken.</p> <p>Es erfordert ein gehöriges Maß an Chuzpe angesichts der wachsenden Absolventenzahlen der deutschen Medizinfakultäten jetzt plötzlich einen vagen zukünftigen Ärztenotstand für Oppau zu konstruieren/beschwören, nachdem man viele Jahre lang, mindestens seit 2012 jede Möglichkeit ausgeschlagen bzw. ganz bewusst versäumt hat, die in diesem Zeitraum immer wieder aufgetretenen Leerstände im Zentrum des Ortes oder, besser noch, im Norden, an der Schnittstelle zu Edigheim, für die Erschließung eines durchaus sinnvollen reinen Ärztehauses zu nutzen.</p> <p>Mittlerweile handelt es sich aber gar nicht mehr um ein bloßes Ärztehaus, sondern darum, einen veritablen privaten Klinikkomplex für einen privaten Investor zu ermöglichen/ durchzudrücken. Dass dafür ein beachtliches Areal Ackerland geopfert werden soll, sowie eine der letzten freien Frischluftschneisen nach Oppau - Süd unwiderruflich verriegelt und versiegelt werden müsste, ist angesichts der immer wärmer werdenden Sommer, die solche Ausgleichszonen immer wichtiger werden lassen, geradezu grotesk und widerspricht in eklatanter Weise allen vollmundigen Bekundungen derselben Lokalpolitiker zu Umwelt-, Landschafts- und Klimaschutz, ganz zu schweigen, von den für die dortigen Anlieger und für alle Anwohner von Oppau - Süd zu befürchtenden drastisch zunehmenden Verkehrs-, Parkraum-, Lärm- und Schadstoffbelastungen.</p> <p>Zugleich würden die für dieses Vorhaben zusätzlich vorgesehenen Einrichtungen wie Apotheken, Sanitätsbedarf und was sonst noch, weitere Geschäfte aus dem Ortsinneren herausziehen und dessen eh schon vielfach beklagte Verödung weiter befördern.</p> <p>All diese Argumente sprechen eine klare Sprache und sollten die zuständigen Lokalpolitiker veranlassen, sich ihrer eigentlichen Aufgabe zu besinnen, die darin besteht, ein wirkliches Ärztehaus an einer zentralen und für beide Ortsteile auf ähnlich kurzen Wegen erreichbarer Stelle zu platzieren.</p>	<p><i>Da in den außerhalb des formellen Beteiligungszeitraums eingegangenen Einwänden keine neuen Belange aufgeführt werden, wird auf die Erläuterungen und Ausführungen im vorangegangenen Kapitel verwiesen.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	
3.	<p><b>Bürger*in A</b>, Stellungnahme vom 30.04.2020</p> <p>Sehr geehrte Frau Steinruck,  nachdem der Ortsverein Oppau weiterhin auf der Errichtung eines Arzthauses an denkbar ungeeigneter Stelle im äußersten Süden Oppaus auf einem bisher unverbautem Stück Landschaft besteht, habe ich dem Ortsbeiratsvorsitzenden Herrn Frank Meier nochmals meine Bedenken und meinen Protest zu diesem Vorhaben geschickt, was ich Ihnen hiermit zur Kenntnis und Beachtung gebe.</p> <p>Sehr geehrter Herr Meier,  aus der Zeitung entnehme ich, daß Sie nach wie vor darauf hinarbeiten [redacted] auf einem bisher ungebauten und unversiegelten Landschaftsgelände die Errichtung eines Arzthauses zu genehmigen. Wie ich schon in einem früheren Brief vom 29.10.2019 an Sie geschildert habe, würde dies für uns Anwohner der Horst-Schork-Str. unvermeidbare und unzumutbare Belastungen und Belästigungen im Zuge der Erschließung und Bauarbeiten sowie des auf Dauer zu erwartenden drastisch erhöhten Zubringer- und Parkvorkehr mit sich bringen.</p>	<p>Da in den außerhalb des formellen Beteiligungszeitraums eingegangenen Einwänden keine neuen Belange aufgeführt werden, wird auf die Erläuterungen und Ausführungen im vorangegangenen Kapitel verwiesen.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	
	<p>Ich weise erneut darauf hin daß ich aus eigener Erfahrung weiß, daß die ärztliche Versorgung in Oppau sehr gut ist und für die zusätzliche Errichtung eines Arzthauses, zumindest an dieser dem klar ungeeigneten Stelle im äußersten Süden Oppaus keine wirkliche Notwendigkeit besteht. Überdies sind wir in Ludwigsdorf mit einer Vielzahl hervorragender Kliniken gesegnet, die für die medizinische Versorgung, auch für die Oppauer Bevölkerung, bestens gerüstet sind.</p> <p>Im Übrigen würden Sie mit der Versiegelung eines weiteren Stückes unverbauter Landschaft all die vollmundigen Bekenntnisse gerade Horst Rosté zu Umwelt-, Landschafts- und Klimaschutz – gerade dort wo er tatsächlich wirksam wäre, im lokalen Bereich, – als pure Heuchelei entlarven. Bitte legen Sie diesen Brief den Mitgliedern des Ortsbeirats vor. 11.11.2020</p>	
4.	<p><b>Bürger*in B</b>, Stellungnahme vom 03.06.2020                  Liebe Frau Steinruck,                  ich wohne in Oppau, [REDACTED]                  [REDACTED] Ich bin äußerst besorgt, dass dieses Bauvorhaben in die Tat umgesetzt wird. Wir haben in diesem Bereich der Horst-Schorck-Straße schon jetzt sehr viel Verkehr. Die vielen hundert Besucher des Ärztehauses mit zwölf Praxen werden der Verkehrssituation den Rest geben. Auch das Versiegeln der dortigen Feldfläche finde ich kann ich nicht gutheißen. Ich finde, dass man dieses Projekt unbedingt noch einmal überdenken sollte.                  Wie weit ist die Planung momentan?                  Ist das Projekt schon beschlossene Sache?</p>	<p>Da in den außerhalb des formellen Beteiligungszeitraums eingegangenen Einwänden keine neuen Belange aufgeführt werden, wird auf die Erläuterungen und Ausführungen im vorangegangenen Kapitel verwiesen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	
5.	<p><b>Bürger*in C</b>, Stellungnahme vom 15.05.2020</p> <p>Anbei möchte ich Ihnen einen Leserbrief, den ich an die Rheinpfalz verschickt hatte zu einem in den nördlichen Stadtteilen diskutierten Thema zur Verfügung stellen. Ich hoffe sehr, Sie finden die Zeit ihn zur Kenntnis zunehmen. Warum ist dies so ein großes Anliegen? Weil nicht nur die Verkehrssituation inzwischen mehr als „bedrohlich“ für uns BürgerInnen und Bürger geworden ist. Nun müsste ich mich bspw. auf offiziellem Weg über Herrn Ritthaler über das Thema Lärm (vgl. Lärmschutzkonzept der BASF S.41/42 im Lärmaktionsplan Stufe III der Stadt, das nicht mehr den heutigen Standards entspricht) beschweren. Wie finde ich auf den Stadtseiten seine Emailadresse? Im Zusammenhang mit den Tagesordnungspunkten im Bauausschuss am Montag bitte ich den Vertreter der Stadt und Sie als Oberbürgermeisterin auch und gerade für die drei nördlichen Stadtteile Oppau, Edigheim und Pfingstweide die Tagesordnungspunkte der Sitzung im Hinblick auf immanente Widersprüche konstruktiv kritisch in den Blick zu nehmen.</p> <p>Wie sind die Daten im Lärmaktionsplan mit Messungen aus dem Jahr 2017 und den Zahlen für die Stadtteile, die bei weitem nicht mehr den heutigen, veränderten Bedingungen entsprechen, sinnvoll und kritisch für eine künftig passende Lärmaktionsplanung zu werten, damit die Stadtteile eher wieder attraktiv und nicht weiter in der Wohn- und Lebensqualität für die dort lebenden Menschen „abgewertet“ werden?</p> <p>Leserbrief:  <b>Verkehr und Lärm machen krank</b></p> <p>Die Verkehrsbelastung im Norden, rund um Oppau, Edigheim und der Pfingstweide auf Zufahrtstraßen und Hauptverkehrsachsen hat bereits seit langem ein kritisches Maß überschritten. Wie also das geplante Ärztehaus bei dem überlasteten Straßennetz zur notwendigen Lärm- und Verkehrsreduzierung der Stadt passen soll, bleibt völlig rätselhaft. Die Messwerte von 2017, im Lärmaktionsplan Stufe III der Stadt nachzulesen, sind inzwischen nach dem Bau zusätzlicher Großanlagen im Norden nahe der Wohngebiete zumindest zu hinterfragen.</p>	<p><i>Da in den außerhalb des formellen Beteiligungszeitraums eingegangenen Einwänden keine neuen Belange aufgeführt werden, wird auf die Erläuterungen und Ausführungen im vorangegangenen Kapitel verwiesen.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	
	<p>Der nötige Ausbau des ÖPNV und <b>die Interessen von Fußgängern und Radfahrern</b> bleiben durch ein derartiges Projekt an diesem Standort buchstäblich <b>auf der Strecke</b>.</p> <p>Wie sollten sich täglich zahlreiche Mitarbeiter-Innen, Patienten-Innen und weitere Fahrzeuge wie Busse, Krankenwagen, Zulieferer oder Müllabfuhr zusätzlich durch die schmale Horst-Schork-Straße „bewegen“?</p> <p>Erhöhte Verkehrslärm- und Luftverschmutzung, auch nach der Bauphase, wären damit vorprogrammiert. Ganz zu schweigen von der planerischen Lücke der Parkplatzfrage.</p> <p>Der Komplex scheint vor allem für Investoren ein verlockendes Projekt. Für die Stadtteile Oppau, Edigheim und Pfingstweide bedeutet er neben den anstehenden Großbauprojekten eine permanente Mehrbelastung <b>ohne vorhandene passende</b> Infrastruktur, was so nicht mehr tragbar ist.</p> <p>Wo bleiben die Interessen der Anwohner in der laut Stadt „sowieso extrem belasteten Horst-Schork-Straße“, die durch das Projekt überstrapaziert werden? Was bedeutet dies für einen unmittelbar angrenzenden Kindergarten?</p> <p>Das von vielen Bürgern durchaus gewünschte Ärztehaus wäre an einem passenderen Standort und in kleineren Dimensionen <b>außerhalb der Wohngebiete</b> mit Niedrigbebauung weniger belastend für eine fragile Umwelt und die im Norden lebenden Menschen.</p> <p>Wie könnte nachhaltigeres Wirtschaften und Bauen für die nächsten Generationen nicht nur Wunschdenken bleiben?</p> <p>Wenn wir nicht jetzt den Klimaschutz in den Vordergrund stellen, wann dann?</p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	
6.	<p><b>Bürger*in D, Stellungnahme vom 10.08.2020</b></p> <p>Wiederholte validen Kritik für die in der Versammlung vom 30.7.2020 vorgetragene sehr sachliche Darstellung der Möglichkeiten für eine "Arztpraxis" im extremen Oppauer Süden und der damit verbundenen Probleme für die obige Wohnbevölkerung. Nichtsdestotrotz ist, dass es sich hier keinesfalls mehr um ein reines Arzthaus, sondern um einen tatsächlichen <u>Klinikkomplex</u> handelt mit allerlei Zusatzeinrichtungen, sollte man ehrlicherweise eher vor einem mittelgroßen Gewerbebetrieb sprechen, der in einem reinen Wohngebiet angesiedelt werden soll.</p> <p>Damit kommen über zusätzliche Bedenken zu den Themen schon damals überlieferten Kritikpunkten hinzu, die bisher überhaupt noch nicht in Betracht gezogen worden sind. Ein ärztliches/klinisches Versorgungszentrum dieser Größenordnung bedarf nämlich nicht nur sehr wirkungsvoller Belüftungs-, Erdlüftungs-, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, sondern auch vielfältiger automatischer Sinnerhaltungseinrichtungen, die mit erheblicher Lärmproduktion – wieder in unmittelbarer Nähe zu den obigen Wohngebieten – verbunden sind, wie ich aus eigener Erfahrung eindrücklich einiger Klinikaufenthalte berichten kann. Ich bitte Sie daher, auch diese Aspekte bei Ihren weiteren Planungen und Gutachtenanforderungen gebührend zu berücksichtigen und letztere auf ein <u>wirkliches Arzthaus</u> in zentraler Lage und nicht auf ein <u>weites Klinikum</u> im diesbezüglich besten Versorgungs- und Wohngebiet zu konzentrieren.</p>	<p>Da in den außerhalb des formellen Beteiligungszeitraums eingegangenen Einwänden keine neuen Belange aufgeführt werden, wird auf die Erläuterungen und Ausführungen im vorangegangenen Kapitel verwiesen.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	
7.	<p><b>Bürger*in E</b>, Stellungnahme vom 11.09.2020</p> <p>anbei sende ich Ihnen eine Kopie meines heute am Rheinpfalz und Mannheimer Morgen gesandten Leserbriefs, von dem ich nicht sicher bin, ob er überhaupt veröffentlicht wird, der aber alle Bedenken und Befürchtungen zu dem dann angesprochenen Problembereich, die ich Ihnen bereits in früheren Briefen an Sie und andere Verantwortlichen der Stadt bereits ausführlich dargelegt hatte, nochmals in kompakter Form rekapituliert.</p> <p>Das soeben bekannt gewordene (s. Kopf v. Mail vom 10.9.) überaus zukunftsweisende, ausgerichtete Vorhaben der BASF, in vorteilhafter Lage und Zugänglichkeit zu Oppau und allen anderen nördlichen Stadtteilen auf bereits erschlossenen Flächen ein breit angelegtes und allen Bürgern der Stadt, insbesondere denen von Li-Kiel zur Verfügung stehendes medizinisch-ärztliches Versorgungszentrum zu errichten sollte endgültig allen Plänen zur Errichtung eines in allen Details gleichzeitigen Klinikzentrums auf der „Grünherz-Käse“ im Süden Oppaus ein sofortiges Ende bereiten.</p> <p>Damit sind selbstredend auch alle angstmachenden Konfabulationen bezüglich eines künftig eintretenden Hitze- und Versorgungsnotstandes in den nördlichen Vororten hinfällig geworden. Ich bitte daher Stadtrat und Ortsbeirat Oppau inständig, diesen neuen gegebenenfalls Rechnung zu tragen und die früheren ausstimmenden Beschlüsse zu diesem Vorhaben zu annullieren.</p>	<p>Da in den außerhalb des formellen Beteiligungszeitraums eingegangenen Einwänden keine neuen Belange aufgeführt werden, wird auf die Erläuterungen und Ausführungen im vorangegangenen Kapitel verwiesen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

---

Nr.	Vorgebrachte Belange	
	<p><b>Leserbrief:</b></p> <p>Sowohl in der <b>Rheinpfalz</b> sowie, ausführlicher noch im <b>Mannheimer Morgen</b>, lese ich heute, dass die BASF in verkehrsmäßig leicht erreichbarer und keinerlei Anwohnerbelästigungen mit sich bringender Nähe zu Oppau und den anderen nördlichen Stadtteilen, ein großzügig dimensioniertes und breitgefächertes auszustattendes Gesundheits-/ Ärztezentrum errichten wird.</p> <p>Damit sollte doch das Vorhaben eines privaten Investors, sich im Süden Oppaus auf einer bisher un bebauten Ackerfläche einen privaten Klinikkomplexes – fälschlicherweise als Ärztehaus deklariert – mit zu erwartenden Umwelt- und Klimabelastungen, sowie unzumutbaren Anwohnerbelästigungen genehmigen zu lassen, endgültig gestorben sein.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

### 10.3.3 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 19.11.2021 gemäß § 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:

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1.	Amprion GmbH		X	
2.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
3.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	X		
4.	CREOS Deutschland GmbH		X	
5.	DB Region Bus	X		
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH – Bauleitplanung			X
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH – Richtfunktrassen	X		
8.	Deutscher Wetterdienst	X		
9.	Ericsson Services GmbH		X	
10.	GASCADE		X	
11.	GDKE – Direktion Landesarchäologie			X
12.	GDKE – Erdgeschichte		X	
13.	GDKE – Landesdenkmalpflege	X		
14.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie	X		
15.	Gesundheitsamt	X		
16.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
17.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz		X	
18.	Interessengemeinschaft Behinderter und ihrer Freunde Ludwigshafen e.V.	X		
19.	Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz	X		
20.	TWL Netze GmbH			X
21.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Referat 63 Planung und Umweltschutz	X		
22.	Landesamt für Geologie und Bergbau	X		
23.	Landesbetrieb Mobilität Speyer	X		
24.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz		X	
25.	Naturschutzbund	X		
26.	Open Grid Europe GmbH	X		

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

27.	PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH		X	
28.	Pfalzwerke Netz AG		X	
29.	Polizeiinspektion Ludwigshafen 2	X		
30.	Pollichia –Geschäftsstelle	X		
31.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH		X	
32.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
33.	Rheinpfalzbus GmbH	X		
34.	SGD Süd – Obere Landespflegebehörde	X		
35.	SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht			X
36.	SGD Süd – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	X		
37.	SGD Süd – Abteilung 4 Referat 41	X		
38.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr			X
39.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Tiefbau			X
40.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Bodenschutz, Altlasten		X	
41.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Technischer Umweltschutz	X		
42.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Naturschutz	X		
43.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtvermessung	X		
44.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht	X		
45.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Entsorgungsbetrieb, Verkehrstechnik	X		
46.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtentwässerung			X
47.	TWL AG	X		
48.	Telefonica Germany GmbH		X	
49.	Verband Region Rhein-Neckar	X		
50.	Vermessungs- und Katasteramt	X		
51.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH		X	
52.	W.E.G. mbH	X		
53.	Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz		X	
54.	Wasser- und Schifffahrtsamt Oberrhein		X	
55.	Wintershall Holding GmbH		X	
56.	Evonik		X	
57.	Colt Technology		X	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 12.11.2021 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH – Bauleitplanung</b>, Stellungnahme vom 15.12.2021:</p> <p>Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21 – PPB6, Annegret Kilian, vom 18.06.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt für die Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplanes unverändert weiter.</p>	<p><i>Siehe Seite 73</i></p>
2.	<p><b>GDKE, Direktion Landesarchäologie</b>, Stellungnahme vom 22.11.2021</p> <p>gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplans besteht seitens der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer keine Bedenken. Mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt 5 in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans ihren Niederschlag gefunden hat, erklären wir uns einverstanden.</p> <p>Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.</p> <p>Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p><i>Die Stellungnahme wird dem Bauherrn weitergeleitet.</i></p> <p><i>Ist bereits im Hinweis enthalten.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p><b>TWL Netze</b>, Stellungnahme vom 17.12.2020</p> <p>unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Leitungsauskunft</b></p> <p>Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.</p> <p><b>2. Asset Management</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen keine Versorgungsanlagen der TWL Netze GmbH. Eine Versorgung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes muss neu aufgebaut werden. Unsere Stellungnahmen vom 06.07.2020 sowie 20.09.2021 besitzen weiterhin ihre Gültigkeit.</p> <p>Die Versorgung des Baugebietes erfolgt über die Verlängerung der Leitungen aus dem bereits bestehenden Gebiet Horst-Schork-Straße. Die Versorgung erfolgt mit Strom, Gas und Wasser.</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><b>3. Grundstücksmanagement</b></p> <p>Die Stellungnahmen des Grundstücksmanagement vom 06.07.2020 sowie 20.09.2021 besitzen weiterhin ihre Gültigkeit.</p>	<p><i>Es wird festgestellt, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.</i></p> <p><i>Mit der Stellungnahme wird über allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde informiert, die die nachgelagerte Ausführungsplanung und nicht das Bauleitplanverfahren betreffen. Daher ist ein besonderer Hinweis im Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger weitergeleitet, damit diese im Rahmen der Bauausführung beachtet werden kann.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>4. Allgemein</b></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 (TRWV)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) über die Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen.</p>	
4.	<p><b>RNV GmbH, Stellungnahme vom 14.12.2021</b></p> <p>Wir weisen darauf hin, dass wir im Zusammenhang mit dem Bau des medizinischen Versorgungszentrums mit einem zusätzlichen Bedarf rechnen, die Bushaltestellen Frankenstraße in beiden Fahrtrichtungen barrierefrei auszubauen. Wir würden es begrüßen, wenn die Planungen zur Barrierefreiheit der Haltestellen fortgeführt werden. Die geplanten Flächen für die Haltestellen liegen außerhalb des Geltungsbereichs des B-Plans 674.</p> <p>Zusätzlich geben wir aus Sicht der Angebotsplanung noch folgende Ergänzung ab:</p> <p>Zu Bebauungsplan Nr. 674 "Medizinisches Versorgungszentrum Oppau" - Begründung – 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – 5.2.2 Anzahl der erforderlichen Stellplätze und ihre Gestaltung (Datei "02_begrueundung.pdf")</p> <p>Im stetig steigenden Interesse nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zur Reduzierung von Verkehr, Schadstoffausstoß und Lärm (Stichwort Verkehrswende) ist nach der Errichtung des Medizinischen Versorgungszentrums u.E. unbedingt anzustreben, dass Bedienstete und Besucher (Kunden, Patienten) möglichst häufig die vorhandenen Angebote des ÖPNV sowie die übrigen umweltfreundlichen Verkehrsmittel (Fahrrad, Fußweg) nutzen. Das Medizinische Versorgungszentrum ist – wie in der Begründung zum Bebauungsplan, Kapitel 5.2.2 auch angegeben – durch das an der Horst-Schork-Str. in unmittelbarer Nähe befindliche Bushaltestellenpaar Frankenstr. (Linie 85) schon heute unmittelbar und die Erschließungsvorgaben des Nahverkehrsplans der Stadt Ludwigshafen erfüllend an den ÖPNV angebunden. Eine weiteres Bushaltestellenpaar befindet sich zudem in der Friesenheimer Str. unmittelbar südlich der Horst-Schork-Str. (Haltestelle Horst-Schork-Str. der Linien 89 und 97). Außerdem ist in ca. 600 m Entfernung die Stadtbahn-Endhaltestelle Oppau mit den Stadtbahnlinien 7 und 8 sowie den weiteren Buslinien 83, 84, 86 und 87 im fußläufigen Einzugsbereich; siehe dazu auch Begründung zum</p>	<p><i>Unabhängig von der hier genannten Bauleitplanung gab und gibt es Abstimmungen, um Bushaltestellen im Stadtgebiet barrierefrei auszubauen.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bebauungsplan, Kapitel 10.3.1, Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung Nr. 1 (BUND, dort zu Nr. 3c). Insgesamt wird das Medizinische Versorgungszentrum also sehr gut an den ÖPNV angebunden sein.</p> <p>Daher erscheint uns die Festsetzung, als für das Medizinische Versorgungszentrum insgesamt nachzuweisende Stellplatzanzahl 80 und damit mehr als die nach Verordnung erforderliche Mindestanzahl von ca. 68 anzusetzen – und darüber hinaus dann tatsächlich aber sogar gut 100 Stellplätze für eine Realisierung vorzusehen -, kontraproduktiv (vgl. auch Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, § 47, Abs. 1) und nicht mehr zeitgemäß. Ein reduziertes Parkraumangebot erhöht die Bereitschaft, alternative, umweltfreundliche Verkehrsmittel zu benutzen. In diesem Zusammenhang sind auch die eingetretenen und über viele Jahre andauernden besonderen Herausforderungen bei der Abwicklung des Verkehrs in der Stadt Ludwigshafen zu bedenken/berücksichtigen.</p> <p>Zu Bebauungsplan Nr. 674 "Medizinisches Versorgungszentrum Oppau" - Textliche Festsetzungen – B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – 2. Anzahl der notwendigen Stellplätze (Dateien "03_planzeichnung.pdf und "04_textliche_festsetzungen.pdf")</p> <p>Aus dem Vorstehenden resultierend wäre somit hier festzulegen, dass im Kapitel 2.1 je 30 qm Nutzfläche und im Kapitel 2.2 je 40 qm Nutzfläche ein Stellplatz herzustellen ist.</p> <p>Zur Änderung des Flächennutzungsplans 99 haben wir keine Einwände.</p> <p>Wir verweisen inhaltlich auf die Stellungnahme 07. Juli 2020 und bitten um Berücksichtigung der von uns dort gemachten Hinweise auch in Bezug auf den hier gegenständlichen B-Plan.</p> <p>Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen.</p>	<p><i>Die Stellplatzberechnung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Stellplatzverordnung RLP.</i></p> <p><i>Das Thema „Stellplätze“ wurde im Rahmen des Verfahrens stark diskutiert, weshalb hinsichtlich des Stellplatznachweises eine Festsetzung vergleichbar dem Ärztehaus in der Gartenstadt getroffen wurde. Der Stellplatzschlüssel für das Ärztehaus in der Gartenstadt hat sich bewährt, zeigt aber auch, dass dort nicht zu viele Stellplätze sind. Zudem würde ein geringerer Stellplatzschlüssel nicht alleine ausreichen die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft zu erhöhen. Hier bedarf es u.a. auch einer Attraktivitätssteigerung des ÖPNV und der weiteren Sensibilisierung der Bevölkerung. Ohne den Nachweis eines vernünftigen Maßes an privaten Stellplätzen würde sich der Druck auf die öffentlichen, kostenfreien Parkplätze im Umfeld erhöhen, weshalb entsprechende Konflikte entstehen können.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wird dem Vorhabenträger weitergeleitet.</i></p>
5.	<p><b>SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht</b>, Stellungnahme vom 16.12.2021</p> <p>aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:</p> <p>1. Einwendungen:</p> <p>Hinsichtlich der Einhaltung von Anforderungen nach der 12. BImSchV - Störfallverordnung, weise ich auf folgendes hin:</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in der Konsultationszone der Firma BASF SE. Konsultationszone ist ein Bereich um die BASF SE, bei dem Bauvorhaben oder Bauleitplanung einer genaueren Prüfung unterzogen werden.</p> <p>2. Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG</p>	<p><i>Sowohl die untere Immissionsschutzbehörde als auch die Firma BASF SE waren frühzeitig über die Planung informiert. Mit Schreiben vom 15.05.2020 teilte die BASF SE mit, dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstands des Betriebsbereichs der BASF SE liegt. Im Rahmen der gesetzlich vorgegebenen Beteiligungsschritte, wurden keine Einwände dargelegt.</i></p> <p><i>Es wurde in der Begründung (vgl. S. 35) dargelegt, dass der Trennungsgrundsatz bei der Planung eingehalten wurde. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 674 liegt außerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes des Betriebsbereiches der BASF SE.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. Möglichkeiten der Überwindung: Fragestellungen bezüglich des angemessenen Sicherheitsabstandes zum Betriebsbereich der BASF SE müssen näher betrachtet werden. Hierzu bitte ich Sie, sich mit der unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Ludwigshafen und der BASF SE abzustimmen.</p>	<p><i>Es ergeben sich keine Einschränkungen des Betriebsbereiches der BASF SE bzw. es ist kein Nutzungskonflikt für die Planung erkennbar.</i></p>
6.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr</b>, Stellungnahme vom 14.12.2021</p> <p><b>Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für die Realisierung von Feuerwehreinsätzen müssen Feuerwehr-Bewegungsflächen und –Aufstellflächen vorhanden sein. Die Maße, Kurvenradien, Befestigung und Tragfähigkeit dieser Flächen richtet sich nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (RLP, Stand 1998).</li> <li>2. Zur Sicherstellung der <b>Löschwasserversorgung</b> ist eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Auf dem Baugrundstück sind in max. 80-100 m Entfernung zu den Gebäuden Unterflurhydranten (gegen Überflurhydranten bestehen keine Bedenken) anzuordnen und zu beschildern.</li> <li>3. Diese bauplanungsrechtliche Beurteilung der Feuerwehr ersetzt die bauordnungsrechtliche (LBauO) nicht. Weitere Forderungen hinsichtlich des Brandschutzes können sich im Baugenehmigungsverfahren ergeben. Auf eine detaillierte Planung im Baugenehmigungsverfahren hinsichtlich Sicherstellung des zweiten Rettungsweges aus den jeweiligen Nutzungseinheiten der Obergeschosse ist zu achten.</li> </ol>	<p><i>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme wurde bei der Konkretisierung der Planung im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt.</i> <i>Der Vorhabenträger hat im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Vorgaben der Feuerwehr zu beachten und in einem Brandschutzkonzept darzulegen.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Tiefbau</b>, Stellungnahme vom 16.12.2021</p> <p><b>Zu 30. Änderung des Flächennutzungsplans</b> Es bestehen keine Einwände von 4-141 zur 30, Teiländerung des Flächennutzungsplans</p> <p><b>Zu Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“</b> Bei den im Rahmen des B-Plan herzustellenden Verkehrsflächen handelt es sich nicht um öffentliche Verkehrsflächen, sondern um Privatflächen eines privaten Eigentümers.</p> <p>Für die Baulast einschließlich dem Unterhalt, die Straßenreinigung, der Winterdienst und die Verkehrssicherungspflicht ist nicht die Stadtverwaltung zuständig, sondern der private Eigentümer.</p> <p>Der Umbau / die Anpassung der der B-Plangrenze vorgelagerten Straßenfläche der Horst-Schorck-Straße ist durch den Eigentümer/Bauvorhabenträger des medizinischen Versorgungszentrums Oppau als Verursacher durchzuführen. Die Stadt ist für diese Maßnahme kostenfrei zustellen.</p> <p>Die hierzu erforderlichen Planungen der Anbindung an den öffentlichen Verkehrsraum und dessen erforderliche Anpassungen sind unmittelbar nach der Entwurfserstellung mit dem Bereich Tiefbau abzustimmen</p> <p>Die erforderlichen Bauarbeiten sind mindestens 4 Wochen vor deren Durchführung mit dem Bereich Tiefbau abzustimmen.</p>	<p><i>Dies ist im Bebauungsplan so festgesetzt.</i></p> <p><i>Im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan wurde geregelt, dass die Kosten für die im Rahmen der Bauphase erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum durch den Vorhabenträger zu tragen sind.</i></p> <p><i>Ebenso wurde im Durchführungsvertrag geregelt, dass die Ausführungsplanung und der Beginn der Arbeiten mit der Stadt Ludwigshafen, Bereich Tiefbau abzustimmen sind. Ziel ist es dabei im Sinne einer ansprechenden Gestaltung und Eindeutigkeit der Verkehrsführung den Anschluss an die Fahrbahn herzustellen.</i></p>
8.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtentwässerung</b>, Stellungnahme vom 17.12.2021</p> <p>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung berührt werden.</p> <p>Das durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“ definierte Areal ist entwässerungstechnisch noch nicht erschlossen.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das anfallende Schmutzwasser ist in den bestehenden Mischwasserkanal in der Horst-Schork-Straße einzuleiten. Der hierfür erforderliche Anschlusskanal wird bis zur Grundstücksgrenze durch 4-24 errichtet. Für den Anschluss wird gem. Entgeltsatzung ein einmaliger Beitrag erhoben.</p> <p>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist nach §55 Abs. 2 WHG i.V.m. §58 LWG zurückzuhalten und möglichst ortsnahe zur Versickerung zu bringen. Der Mischwasserkanal in der Horst-Schork-Straße steht aus hydraulischen Gründen für das Ableiten von Regenwasser nicht zur Verfügung.</p> <p>Die für Rückhalte- und Versickerungsanlagen notwendigen Flächen sind in der Bauleitplanung entsprechend berücksichtigt und festgesetzt. Im Rahmen des Bauantrags ist die Bemessung der Anlagen (Sammel- und Verbindungsgräben, Regenwasserrückhalte- und Versickerungsbereiche) nachzuweisen. Der ordnungsgemäße Betrieb und die Sicherstellung der dauerhaften Funktionsfähigkeit der vorstehend genannten Entwässerungseinrichtungen obliegt dem Grundstückseigentümer.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Versickerung von Niederschlagswasser nur in nachweislich unbelastetem Untergrund zulässig ist. Erforderlichenfalls ist ein Bodenaustausch durchzuführen. Selbiger wird auch dann notwendig, wenn die Sickerfähigkeit des anstehenden Untergrunds nicht ausreichend ist.</p> <p>Das den Unterlagen beigefügte Bodengutachten bestätigt aus geotechnischer Sicht die Möglichkeit der Realisierung einer Flächenversickerung für das im überplanten Gebiet anfallende Niederschlagswasser.</p> <p>Der Schutz von Grundstücken und Gebäuden vor Überflutung infolge von Starkregenereignissen sollte gesondert betrachtet werden. Anhand der topografischen Lage und Geländeform lassen sich Gefährdungen identifizieren und eingrenzen.</p> <p>Die Überflutungssicherheit lässt sich durch einen objektbezogenen Überflutungsschutz nachhaltig verbessern. Dieser kann durch eine Kombination aus baulichen Maßnahmen (von der Bebauung abgewandte Geländeneigung, Wasserrückhalt in Freiflächen, Verzicht auf Flächenbefestigung/Versiegelung, Dachbegrünung) und ggfs. auch mittels technischer Einrichtungen realisiert werden.</p> <p>Zur Abflussvermeidung trägt die vorgesehene Teilversiegelung der Verkehrsflächen (Drainasphalt, Drainpflaster, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) ebenso bei wie die Vorgabe zur extensiven Dachbegrünung bei den Hochbauten. Seitens der Stadtentwässerung werden diese Maßnahmen ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Auskünfte zu Überflutungsgefährdung und objektbezogenem Überflutungsschutz erteilt beim Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) das Team Grundstücksentwässerung.</p>	<p><i>Die Hinweise und Vorgaben wurden bei der Planung berücksichtigt. Es ist vorgesehen, dass das anfallende Niederschlagswasser vollständig auf dem Vorhabengrundstück versickert werden kann. Auf Ebene des Bebauungsplans wurden entsprechende Regelungen hinsichtlich Versickerungsflächen, Verwendung von versickerungsfähigen Materialien und Dachbegrünung getroffen und damit ein gesamtgesellschaftliches Konzept erarbeitet (vgl. Grünordnungsplan).</i></p> <p><i>Überschlägig wurde ermittelt, dass diese Maßnahmen ausreichen, um das anfallende Niederschlagswasser rückzuhalten und am Ort zu versickern. Ein detailliertes Entwässerungskonzept wird im Rahmen des Bauantrages ausgearbeitet.</i></p> <p><i>Hinsichtlich der Starkregenereignisse beinhaltet der Bebauungsplan ein Hinweis.</i></p>

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 19.11.2021 bis 22.12.2021 durchgeführt wurde, ging folgende Stellungnahme ein:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Bürger*in 1</b>, Stellungnahme vom 20.12.2021</p> <p>nach erfolgter Offenlage nehme ich nachfolgend Stellung zu den von Ihnen dargestellten Unterlagen.</p> <p><b>1. ärztliche Versorgungslage in Oppau</b></p> <p>Die Sicherstellung der ärztlichen Versorgung wird von Investoren, Stadtverwaltung und Politik immer wieder als Hauptgrund für das Projekt des MVZ angeführt.</p> <p>Ich sehe die Versorgungslage mit Ärzten in Oppau bei weitem nicht prekär und habe deshalb in der Einwohnerfragestunde der OBR- Sitzung vom 1. September 2020 konkrete Fragen gestellt. - Die Stellungnahme der Stadt vom 7. 9. 2020 liegt mir seit dem 23. 10. 2020 vor. Darin wird auch seitens der Stadt die dramatische Einschätzung nicht geteilt.</p> <p>Es wird vielmehr darauf hingewiesen, dass neue Arztstühle nur in dem Umfang requiriert werden, wie es die Zahl der Kassenärztlichen Vereinigung zulässt. Daraus lässt sich folgern, dass die Ärzteanzahl im MVZ zu einer Verlagerung von Ärzten führen wird. - „Es kann erwartet werden, dass eine durchaus gewollte Konzentration von Ärzten an einer Stelle zu einer Ausdünnung in der Fläche führen wird.“ - Dies würde dann die Versorgungslage vieler Patienten verschlechtern, die bislang ihren Arzt in der Nähe hatten und die zukünftig deutlich weitere Wege in Kauf nehmen müssen.</p> <p>Oder soll man bei der geschilderten Sachlage davon ausgehen, dass im MVZ gar keine Kassenärzte vorgesehen sind, sondern nur Privatärzte, die nicht von der Kassenärztlichen Vereinigung gesteuert werden. - Dies hätte dann aber auf die Versorgungslage der vielen Kassenpatienten keinen Einfluss.</p> <p>Die Tatsache, dass die BASF SE ein eigenes Medizinzentrum baut, das in rd. 1.000 m Entfernung entsteht, wirft die Frage auf, wieso die „prekäre“ Arztsituation ein MVZ in Oppau erforderlich macht.</p> <p>Diese Frage stellt sich um so mehr, als die BASF SE bereit ist, im Medizinzentrum nicht nur Mitarbeiter zu betreuen, sondern auch andere Patienten.</p>	<p><i>Die Vergangenheit hat gezeigt, dass die Vergrößerung und Modernisierung bestehender Praxen, um diese auch in Zukunft patientenfreundlich und wirtschaftlich betreiben zu können, nur schwer möglich ist. Daraus entstand der Wunsch eines Ärztehauses. Die Versorgungssituation vieler Patienten verschlechtert sich nicht durch die Konzentration in einem Ärztehaus im gleichen Stadtteil, sondern dann, wenn Ärzte aus dem Stadtteil weggehen.</i></p> <p><i>Durch die Bauleitplanung soll ein Angebot an Praxisräumen geschaffen werden, unabhängig davon, ob diese später von Kassen- oder Privatärzten genutzt werden.</i></p> <p><i>Beide geplanten Einrichtungen stehen nicht in Konkurrenz zueinander, sondern sollen sich ergänzen.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das oben Gesagte macht sehr deutlich, dass das MVZ am Südrand von Oppau nicht notwendig ist, um eine vermeintlich drohende Unterversorgung der Bevölkerung der drei nördlichen Ortsteile zu verhindern. Und deshalb fordere ich, dieses Projekt nicht weiter zu betreiben.</p> <p><b>2. Nachbarschaftsschutz</b></p> <p>Ein Konzept von nachbarschaftsschützenden Überlegungen fehlt in der jetzt vorgestellten Planung nach wie vor, wie dies auch im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am 31. 7. 2020 von mir bemängelt wurde.</p> <p>Im Bereich B2 der vorgelegten Pläne sind 3 Vollgeschosse vorgesehen. Im Bereich B1 quasi als „Alibi“ die Rücknahme auf 2 Vollgeschosse . Die niedrigere Geschosshöhe gilt laut Plan allerdings gerade mal für 2 % der Gesamtfläche der Gebäude. Und das soll als Maßnahme für Nachbarschaftsschutz bewertet werden. - Ich fühle mich als Anlieger und als Bürger der Stadt Ludwigshafen nicht gut behandelt, da ich nicht das Gefühl habe, dass Sie sich als Stadtplanungsbehörde nicht um den Nachbarschaftsschutz ernsthaft bemühen.</p>	<p><i>Im Vergleich zu den ersten Planentwürfen wurde hinsichtlich des Nachbarschutzes die Planung an mehreren Punkten verändert:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Im Bereich der Horst-Schork-Straße wurde die Gebäudehöhe auf 2 Vollgeschosse reduziert und zeigt ein Reagieren der Planenden auf die schon in der frühzeitigen Beteiligung dargelegten Sorgen. Gleichzeitig ist die Planung damit auch baurechtlich zulässig, was wiederum ein Zeichen dafür ist, dass die nachbarschützenden Belange ausreichend berücksichtigt wurden.</i></li> <li>- <i>Weiterhin wurde direkt an der östlichen Grenze des Geltungsbereichs ein „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. So dass kein Lärm durch zu- und abfahrende PKWs/ LKWs zu erwarten ist. Die Erschließungsstraße befindet sich an der westlichen Geltungsbereichsgrenze.</i></li> <li>- <i>Weiterhin wurde die Stellplatzanlage nach Süden verlagert. Ursprünglich waren Stellplätze östlich, an die Hausgärten der Wohnbebauung von der Horst-Schork-Straße geplant. Auch mit dieser Veränderung wurde dem Nachbarschutz für die bestehende Wohnbebauung Rechnung getragen.</i></li> <li>- <i>Angrenzend an die Hausgärten ist nun ein 9 m breiter Grünstreifen geplant, die Bebauung beginnt erst mit 10,5 m Abstand von der Grenze. Der Grünstreifen wird nach einigen Jahren nicht nur durch seine Breite, sondern auch durch gewachsene Bäume und Sträucher das Ärztehaus optisch abgrenzen.</i></li> </ul>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Planung für das MVZ muss davon ausgehen, dass das Projekt in ein Allgemeines Wohngebiet integriert werden soll und die von der BauNVO definierten Obergrenzen zu beachten sind. - Anders als von Ihnen beschrieben, kommt es doch zu einem gravierenden Massstabssprung. Denn die Gebäude des Seniorenwohnheims, die sich in der unmittelbaren Nachbarschaft und in der Sichtachse befinden, haben 2 Vollgeschosse. Folglich entspricht die Planung nicht der Vorgabe der BauNVO und die Planung integriert sich nicht in das Umfeld. Für mich ergibt sich daraus die Notwendigkeit einer Überarbeitung.</p> <p>Ein Durchführungsvertrag sollte regeln, wie die Betriebszeiten (auch für die Lüftungsanlagen) und Anlieferungszeiten festgelegt werden.</p> <p>Im Rahmen der Schalluntersuchungen werden die Immissionen, die auf das MVZ einwirken, bewertet. Nicht gesprochen wird von den Emmissionen, die vom MVZ ausgehen und die im Rahmen des Nachbarschaftsschutzes Bedeutung für die Anwohner haben.</p> <p>Wie wird sichergestellt, dass leerstehende Praxen oder andere Räume nicht mit fremden Gewerbebetrieben aufgefüllt werden?</p> <p><b>3. Versiegelung der Fläche</b></p> <p>Das vorgesehene Gebiet ist im Flächennutzungsplan '99 als „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ ausgewiesen, ihm kommt unter den regionalplanerischen Gedanken besondere Bedeutung zu. Die Klimaveränderungen und intensiven Wetterereignissen und die in diesem Jahr so</p>	<p><i>Als Grundlage für die Planung wurde die Umgebungsbebauung als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung fügt sich die Planung auch in die Gebietsart Allgemeines Wohngebiet ein.</i></p> <p><i>Die BauNVO gibt keine Obergrenzen für Gebäudehöhen an. Hinsichtlich der zulässigen Höhe muss sich das neue Gebäude in die Bestandsumgebung einfügen. Mit dem bestehenden Seniorenwohnheim gibt es in unmittelbarer Nachbarschaft ein Gebäude, das überwiegend 3-geschossig ist und zum Teil sogar 4-geschossig. Durch die Planung kommt es daher zu keinem unverhältnismäßigen Maßstabssprung zwischen der Umgebungsbebauung und dem neuen Baukörper.</i></p> <p><i>Ein planbegleitendes Schallgutachten stellt die Vereinbarkeit mit dem angrenzenden Wohnumfeld sicher und definiert entsprechende Anforderungen. Auch die Lüftungsanlage ist Gegenstand dieser Untersuchung. Das Gutachten wird zum Bestandteil des Durchführungsvertrages.</i></p> <p><i>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden sowohl die Immissionen, die auf das Ärztehaus wirken, untersucht, als auch die Emissionen – Verkehr und Haustechnik –, die von dem Ärztehaus auf die Umgebung ausgehen. Auf dieser Grundlage wurden auch die Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.</i></p> <p><i>Im Bebauungsplan ist abschließend festgesetzt, welche Nutzungen in dem Ärztehaus zulässig sind.</i></p> <p><i>Im einheitlichen Regionalplan Rhein – Neckar (Raumnutzungskarte) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans randlich am „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“.</i> <i>Allgemein gilt: In den „Vorbehaltsgebieten für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ soll die Hochwassergefährdung verstärkt berücksichtigt werden. Sind Bauvorhaben sowie sonstige Planungen und</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>überdeutlich erlebten Katastrophen lassen den Gedanken Hochwasserschutz eine Prioritätsstufe erreichen, die nicht kleingeredet werden sollte.</p> <p>Die Versiegelung der Fläche wird, ergänzend zu den geologischen Besonderheiten, das Risiko noch erhöhen.</p> <p>Wie die Bodenuntersuchungen ergeben haben, ist eine Versickerung nur an wenigen Stellen möglich. Der größte Teil des Geländes besteht lt. Gutachten aus Lehmboden, der nur schwach wasserdurchlässig ist und für Versickerung nicht geeignet ist. Deshalb wird in dem Plan eine konzentrierte Versickerungsfläche vorgesehen, die mit wasserführenden Leitungssystemen mit anderen Sammelstellen verbunden werden soll. - Ich befürchte, dass von der Versickerungsfläche Geruchsbelästigungen ausgehen, die schon im Planungsstadium zu bedenken sind und die verhindert werden müssen. - Ich bitte Sie um Mitteilung, wie Sie das verhindern werden.</p> <p>Eine Einleitung von Regenwasser in die Kanalisation ist nicht möglich.</p> <p>Aufgrund der Zunahme von Starkwetterereignisse kann es zu Überflutungen kommen. Auf dieses Risiko weisen Sie den Investor in den textlichen Festsetzungen unter C. 1. wasserrechtl Belange hin, damit er durch geeignete Schutzmaßnahmen diesem Risiko Rechnung tragen muss.</p> <p>Dieses Risiko durch den Bau des MVZ und die Versiegelung des Bodens legen Sie in die Verantwortung des Investors. Folglich wird er auch für die möglichen Schäden zur Verantwortung gezogen werden müssen, die u. U. auf die Anwohner zukommen. - Dazu ist eine klare rechtsverbindliche Aussage durch Sie erforderlich, damit die Anlieger nicht auf Schäden sitzen bleiben, für den Fall, dass der Investor in Insolvenz geht oder aus anderen Gründen seiner Verantwortung nicht gerecht wird.</p> <p>Ich bitte Sie um Mitteilung, wie Sie die Übertragung der Pflichten regeln und wie die Einhaltung von wem kontrolliert wird.</p>	<p><i>Maßnahmen aus städtebaulichen Gründen erforderlich, sollen diese möglichst an die bestehende Hochwassergefahr angepasst werden. Im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung und bei Einzelbauvorhaben sollen dazu die Möglichkeiten der Bauvorsorge, jeweils abhängig von der konkret vorhandenen Gefährdungslage, ausgeschöpft werden.</i></p> <p><i>Aufgrund der Lage im Vorbehaltsgebiet wurden bei der Planung die Aspekte wie Minimierung der Versiegelung, Entwässerung, Wasser-rückhaltung auf dem Grundstück, Dachbegrünung und versickerungs-fähige Beläge besonders berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Herstellung von Versickerungsanlagen ist im Sinne einer gebiets-nahen Oberflächenentwässerung mittlerweile Stand der Technik - auch bei Wohngebieten. Von Geruchsbelästigungen ist nicht auszu-gehen.</i></p> <p><i>Dies war von Anfang an bekannt und wurde bei der Planung berück-sichtigt. Im Rahmen der Bauantragsstellung wird ein detailliertes Ent-wässerungskonzept erarbeitet und mit den zuständigen Fachbehör-den abgestimmt.</i></p> <p><i>Die Planung und das dazugehörige Entwässerungskonzept müssen so sein, dass zu erwartende Regenmengen zurückgehalten werden und versickern können. Im Rahmen des Bauantrages wird dies durch die zuständigen Fachbehörden geprüft. Die Regelung von Entschädi-gungsansprüchen in Schadensfällen unterliegt der allgemeinen Ge-setzgebung und kann nicht durch Regelungen in der Bauleitplanung ersetzt werden.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>4. Verkehrslage, Umfeld, Stellplätze</b></p> <p>Die zentrale Zusammenfassung medizinischer Dienstleistungen mit 12 Praxen und ergänzendem Gewerbe wird die Verkehrsbelastung, die Lärm- und Feinstaubentwicklung für die Anwohner dramatisch erhöhen. - Die überschlagsmäßige Betrachtung der Patienten, Besucher und Mitarbeiter läßt mich auf rd. 20 % höhere Besucherzahlen kommen als von Ihnen erwartet. - Den ÖPNV – Bonus von 30% halte ich nicht für realistisch, können doch die Patienten aus den nördlichen Stadtbezirken das MVZ nur über einen Umsteigepunkt erreichen, was die Nutzung der Busse nicht sonderlich fördert.- Umsteigen müssen sogar Patienten, die aus der Mitte von Oppau kommen.</p> <p>Die für das MVZ vorgesehene Anzahl der Stellplätze, die zu rd. 80 % von den Mitarbeitern genutzt werden dürfte, sieht nur wenig Raum für Patienten vor, die mit dem Auto kommen. - Es wird zwangsläufig zu einer problematischen Parksituation im Umkreis des MVZ kommen. - Beispiele sind in Ludwigshafen In Augenschein zu nehmen, rund um das Klinikum LU und das Marienkrankenhaus.</p> <p><b>5. Klimatische Auswirkungen</b></p> <p>Die ganze Welt redet von den klimatischen Veränderungen, die unsere Zukunft und die Zukunft unserer Kinder drastisch ändern werden und die von uns die Beachtung der veränderten Bedingungen fordern, um irreparablen Schaden zu vermeiden.</p> <p>Politiker jeder Couleur weisen auf die dringende Notwendigkeit unserer Verhaltensveränderung hin.</p> <p>Nur in Ludwigshafen sieht man das anders. - Zwar bezeichnet die Stadt das gesamte Gebiet, zu dem auch die Roßlache gehört als einen wichtigen Nord- Süd- Korridor, der ein sehr schützenswertes Gebiet ist, das für die gute Durchlüftung von Oppau (Flurwinde) sorgt und das wichtig für die Verbreitung von Pflanzen und Tieren ist. Aber bei der Planung dieses Projektes werden alle Maßnahmen zu einem wichtigen Klimaschutz konterkariert.</p>	<p><i>Die Stellplatzberechnung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Stellplatzverordnung RLP.</i></p> <p><i>Das Thema „Stellplätze“ wurde im Rahmen des Verfahrens stark diskutiert, weshalb hinsichtlich des Stellplatznachweises eine Festsetzung vergleichbar dem Ärztehaus in der Gartenstadt getroffen wurde. Der Stellplatzschlüssel für das Ärztehaus in der Gartenstadt hat sich in der Praxis bewährt. Ein Überangebot an Stellplätzen würde demgegenüber einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden widersprechen.</i></p> <p><i>Die Belange des Umweltschutzes wurden in der Planung berücksichtigt, die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter wurden gutachterlich untersucht und im Umweltbericht (als Teil der Begründung) dargelegt.</i></p> <p><i>Die Planung sieht verschiedene Maßnahmen vor, durch die der Eingriff in den Naturhaushalt naturschutz- und baurechtlich ausgeglichen werden kann. Ein weiterer Schwerpunkt wurde im vorliegenden Umweltbericht auf das Schutzgut Landschaftsbild gelegt, da sich das Bauvorhaben in randlicher Lage des Siedlungsbereiches in der Nähe des Erholungsgebietes „Roßlache“ befindet und somit als sensibler Übergangsbereich zur freien Landschaft einzustufen ist. Durch die umfangreiche (randliche) Eingrünung sowie die hainartige Durchgrünung des</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wie Sie wissen, beschäftige ich mich schon länger mit dem Thema „Ärztehaus“ und habe auch bei verschiedenen Gelegenheiten meine Meinung zu dem Projekt gesagt und beschrieben.</p> <p>Die jetzt von Ihnen präsentierte Offenlegung hat mich veranlasst, meine Gedanken zusammen zu fassen und Ihnen nochmals vorzutragen, da ich sehe, dass hier eine Entwicklung in die falsche Richtung gesteuert wird.</p> <p>Ich fühle mich durch das Vorhaben eines überdimensionierten MVZ bedroht.</p> <p>Bitte informieren Sie mich über die weiteren Schritte, die Sie für das Projekt unternehmen werden. Und ganz wichtig, ich bin sehr an einer Rechtsmittelbelehrung interessiert, die ich in verschiedenen Gesprächen angefragt habe und für die ich auf einen späteren Zeitpunkt vertröstet worden bin.</p>	<p><i>gesamten Geländes verbleiben auch auf das Schutzgut Landschaftsbild bezogen, keine nachteiligen Umweltauswirkungen. Auch die Herausforderungen durch den Klimawandel wurden besonders berücksichtigt, da die Schutzgüter Wasser, Boden und Klima / Luft besonderen Wechselbeziehungen diesbezüglich unterworfen sind. So wurden u.a. Maßnahmen aus den oben genannten Gutachten abgeleitet zur Verbesserung des Kleinklimas im Geltungsbereich, der Versickerungsfähigkeit des Bodens für Niederschlagswasser (keine Einleitung von Regenwasser in den Kanal sondern „Versickerung vor Ort“), der Hitzeentwicklung über / an bebauten Flächen (Beschattung durch Bepflanzung, Kühlung durch Dachbegrünung, etc.), Auswahl stadtklima-gerechter Bepflanzung usw.. Somit verbleiben insgesamt keine nachteiligen Umweltauswirkungen.</i></p> <p><i>Mit Email vom 31.01.2022 wurde der Bürger über die weiteren Verfahrensschritte und die Rechtsmittel informiert</i></p>