BP Nr. 674, FNP TÄ 30 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“ – Satzungsbeschluss

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Untersuchte Standortalternativen

Luftbild

Luftbild

Ziele und Grundsätze der Planung

- Realisierung eines Zentrums, um die medizinische Versorgung im Stadtteil langfristig zu sichern.
- Ergänzende Nutzungen wie Apotheke, Optiker und Hörakustiker sollen möglich sein. Nachbarverträglichkeit mit der umliegenden Wohnbebauung sicherstellen durch:
  - die Begrenzung des baulichen Maßes
  - ausreichend Stellplätzen für Besucher und Mitarbeiter des Zentrums auf dem Vorhabengrundstück
- Sicherung der Umweltverträglichkeit

Umsetzung der Planung

- Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
  Vorhabenträger übernimmt die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplanes, die Verfahrensbetreuung und sonstige entstehende Kosten z.B. für die Erstellung von Gutachten.
- Teiländerung des Flächennutzungsplanes

Aktueller Vorhabenplan

Ausgangsvorschlag Vorhabenträger

Untersuchungsergebnisse

Klima- und Luftschadstoffgutachten

- Mit Realisierung des Projektes kommt es nur zu kleinräumigen Lufttemperaturveränderungen im Bereich der Horst-Schork-Straße (Anstieg der Lufttemperatur um ca. 0,2-0,8K (1K entspricht 1°C) im Bereich der Horst-Schork-Straße, keine Veränderungen im Bereich des Seniorenwohnparks). In Tropennächten 0,4 bis 2K
  - Das verbleibende Klimaniveau ist weiterhin als ortstypisch und verträglich einzustufen.
  - Maßnahmen, wie die Verwendung heller Oberflächenbeläge, heller Fassaden, geringer Versiegelungsgrad, Regenwasserversickerung,… wurden festgesetzt.
- Im Bezug auf die untersuchten Luftschadstoffe belegen die Untersuchungen, dass die Realisierung der Planung zu keinen unzulässigen Immissionsbelastungen führt.

Boden und Entwässerung

- Der vorhandene Mischwasserkanal in der Horst-Schork-Straße kann nur das durch das Ärztehaus anfallende Schmutzwasser aufnehmen. Das Regenwasser muss vollständig auf dem Grundstück zurückgehalten und versickert werden.
- Eine Baugrunduntersuchung ergab, dass die Bodenverhältnisse im Plangebiet nicht überall für eine Versickerung geeignet sind.
  - Geeignete Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung und -versickerung sind nötig.
  - Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

Untersuchungsergebnisse

Verkehrsuntersuchung

- Bei Realisierung des Ärztehauses kommt es zu einer steigenden Verkehrsbelastung von 4170 KFZ/24h auf ca.5900 Kfz-Fahrten/24h, (Horst-Schorck-Straße) davon jeweils die Hälfte zu- und abfahrend.
  - ➢ Die 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.

Schallschutzgutachten

- Vom geplanten Ärztehaus wirken Emissionen (Parkverkehre und Haustechnik) auf die Nachbarschaft.
- Die Immissionsrichtwerte werden eingehalten, wenn an der westlichen Grundstücksgrenze nachts keine Stellplatzwechsel erfolgen und die Haustechnik einen entsprechenden Schallpegel nicht überschreitet.
  - ➢ Entsprechende Festsetzungen wurden getroffen.

Untersuchungsergebnisse

Natur- und Artenschutz

- Im wesentlichen geht durch die Planung intensiv genutzte Ackerfläche verloren.
- Es sind keine nach dem Artenschutz besonders streng geschützte Arten betroffen.

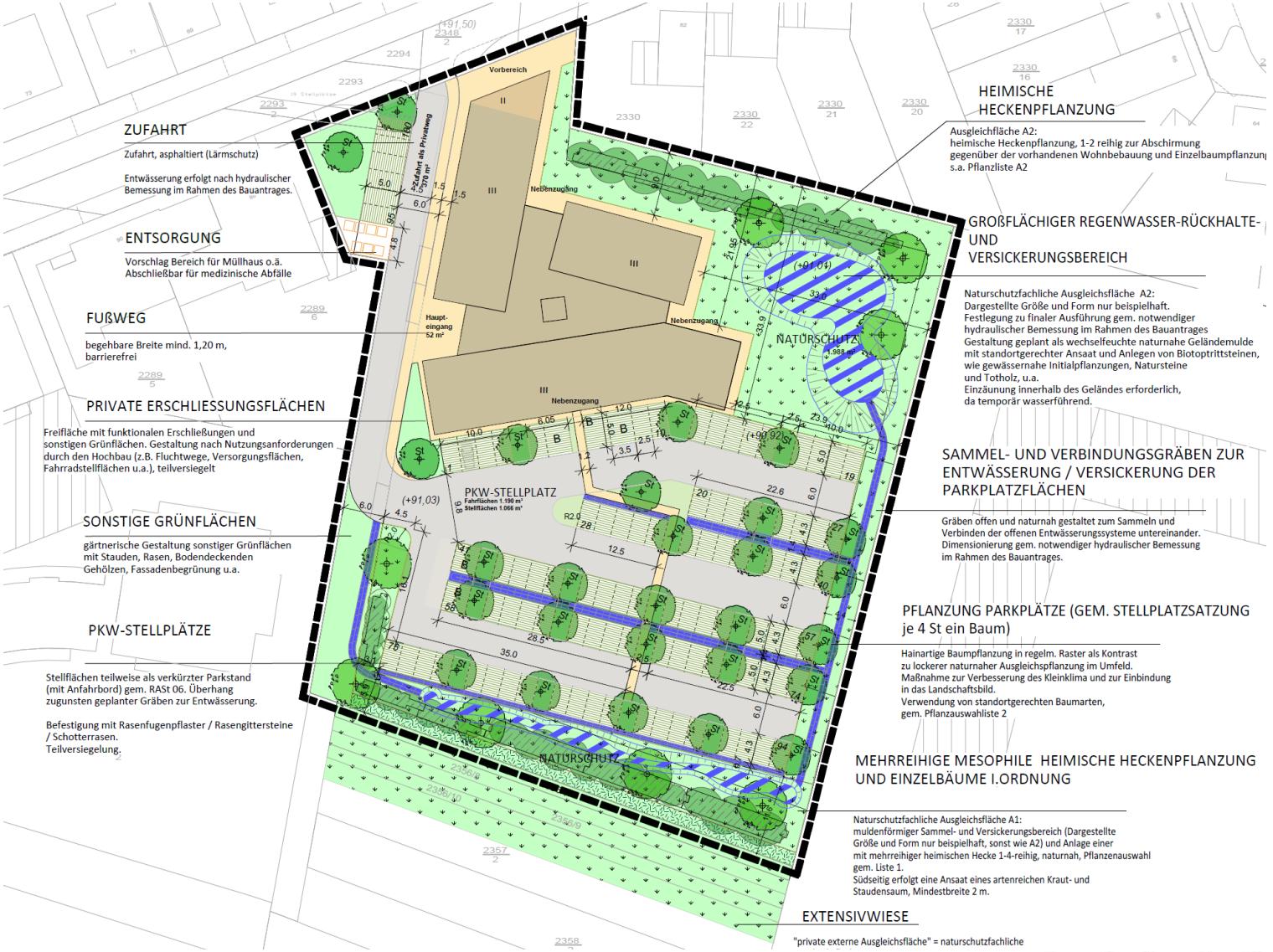
Umweltbericht

Im Umweltbericht wurden die Auswirkung der Planung auf alle Schutzgüter untersucht und Maßnahmen beschrieben, die die Auswirkungen reduzieren bzw. ausgleichen:

Durch umfangreiche Ausgleichsmaßnahmen verbessert sich die Naturraumausstattung für Tiere und Pflanzen signifikant. Zu diesen Maßnahmen zählen u.a.:

- Anpflanzen von Bäumen und Hecken, Wiesenansaat
- Rückhalt und Versickerung des kompletten Niederschlagwassers
- Reduzierung der Bodenversiegelung durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge
- Dachbegrünung
- Verwendung heller Oberflächenbeläge und Fassaden
- Ortsrandeingrünung nach Süden zur Roßlache
- Auch in quantitativer Hinsicht ein 1:1 Ausgleich der Bodenversiegelung durch Anlegen einer externen Ausgleichsfläche (Wiesenansaat) südlich angrenzend an den Geltungsbereich.

Aktueller Grünordnungsplan (Stand: 28.02.2022)



Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Wesentliche Regelungsinhalte:

- Beschreibung des Vorhabens
- Regelungen zu Ausgleichsmaßnahmen
- Regelungen zum Stellplatznachweis
- Zeitraum für die Durchführungsverpflichtung
- Weitergabeverpflichtung
- Kostenübernahme

Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Stellplatzanlage

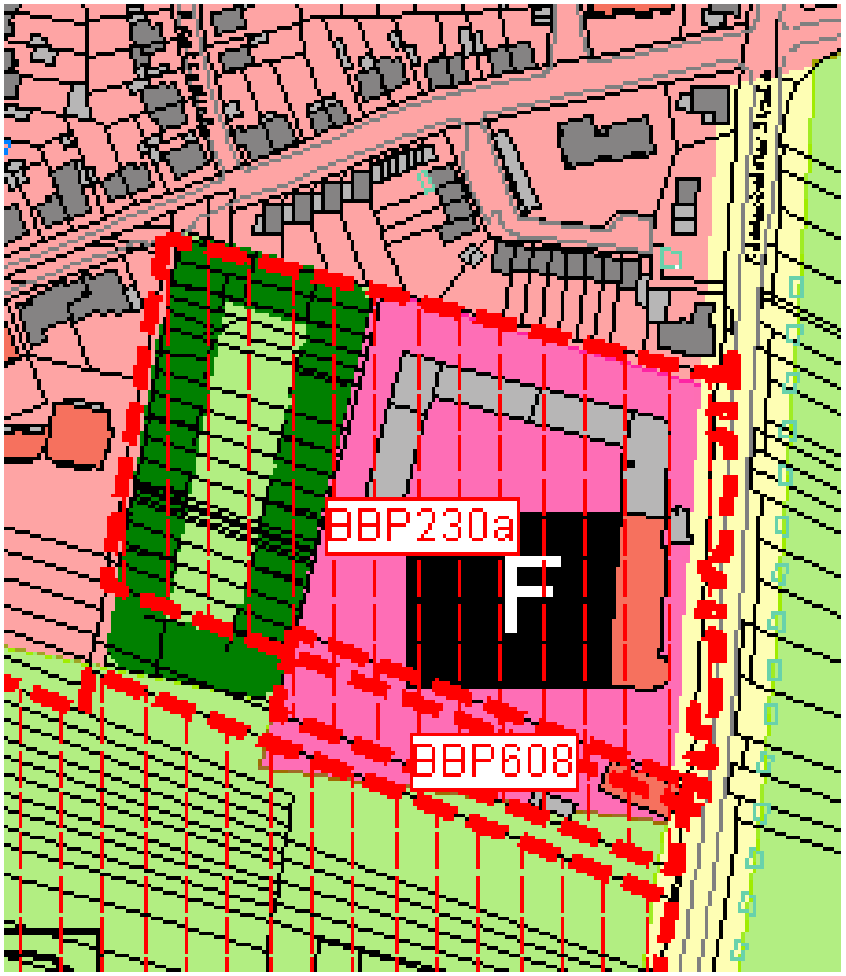
*„Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich im Rahmen ihrer betrieblichen Möglichkeiten in Abstimmung mit der Stadt Maßnahmen zu ergreifen um das Fremdparken auf dem Gelände des Medizinischen Versorgungszentrums zu unterbinden und dem Parken von Besucher*innen und Mitarbeiter*innen des Versorgungszentrums außerhalb des Betriebsgeländes entgegenzuwirken.*
Die Vorhabenträgerin kann ihr Grundstück, insbesondere den Stellplatzbereich durch Beschrankung vor einer ungewollten Fremdnutzung außerhalb der Öffnungszeiten schützen.“

- Der Haupteingang wird zur Rückseite des Gebäudes zum Parkplatz orientiert und gestaltet
- Eine Beschrankung stellt sicher, dass Fremdparken unterbunden wird, 6 Kurzzeitparkplätze sind gebührenfrei vorgelagert, der Rest ist gebührenpflichtig
- Ca. ¼ der Stellpätze werden fest an die Praxen vermietet und den Mitarbeiter*innen zur Verfügung gestellt
- 6 Monate nach Eröffnung findet ein Monitoring statt um zu Überprüfen wie sich die Parkraumsitaution entwickelt hat. Falls erforderlich erfolgt Nachsteuerung durch z.B. räumliche eingegrenzte Parkzeitbeschränkung im Umfeld
- Darüber hinaus folgende vertragliche Verpflichtung: *„Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Rahmen seiner betrieblichen Möglichkeiten in Abstimmung mit der Stadt Maßnahmen zu ergreifen um das Fremdparken auf dem Gelände des Medizinischen Versorgungszentrums zu unterbinden und dem Parken von Besucher*innen und Mitarbeiter*innen des Versorgungszentrums außerhalb des Betriebsgeländes entgegenzuwirken.“*

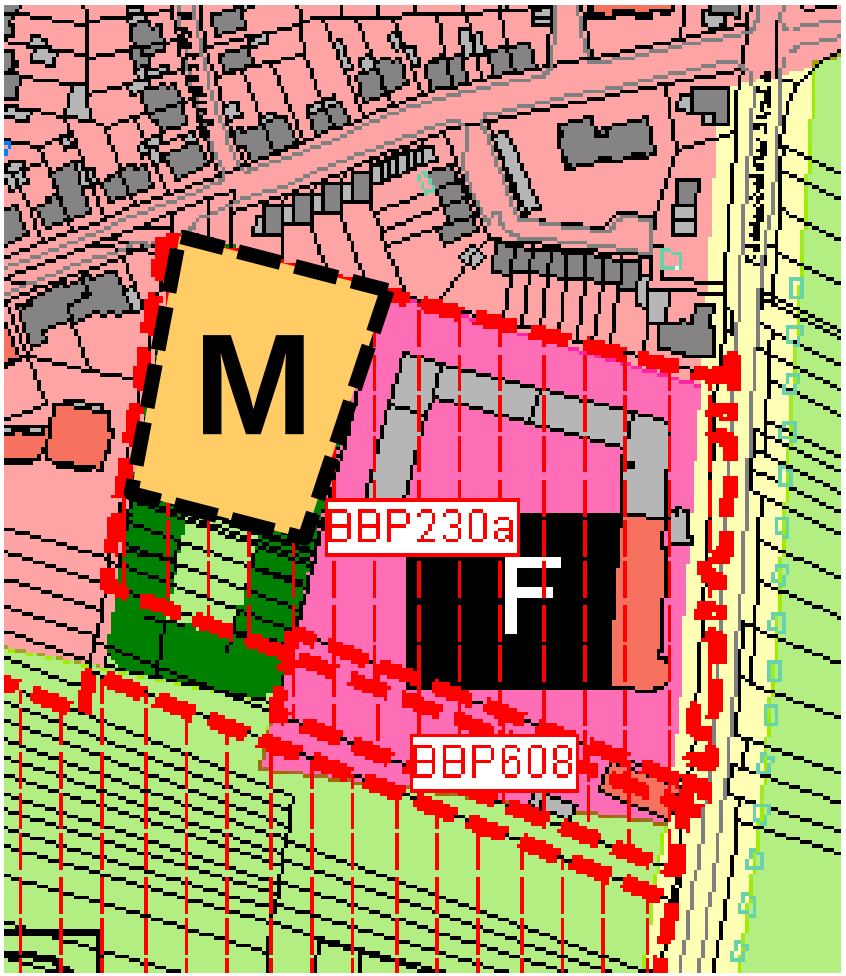
Bebauungsplanentwurf und textliche Festsetzungen

- Zulässige Nutzungen: Arztpraxen und ergänzende Nutzungen
- GRZ: 0,6
- Gebäudehöhen: 8,50 m - 12,30 m, überwiegend 3 VG
- Erschließung über Privatweg
- Regelung der Stellplatzanzahl
- Festsetzungen von Ausgleichsflächen und -maßnahmen
- Festsetzungen zum Schallschutz
- Regelungen zu Werbeanlagen

30. Teiländerung des Flächennutzungsplans



Bisherige FNP - Darstellung: Grünfläche



neue FNP - Darstellung: Gemischte Baufläche

Vielen Dank.