# BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

## INHALT

**1 VERFAHREN ..... 4**

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte ..... 4
1.2 Anmerkungen zum Verfahren ..... 4

**2 ALLGEMEINES ..... 6**

2.1 Rechtsgrundlagen ..... 6
2.2 Geltungsbereich ..... 7
2.3 Quellenverzeichnis ..... 8

**3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE ..... 9**

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ..... 9
3.2 Planungsziele und -grundsätze ..... 9

**4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG ..... 12**

4.1 Regional- und Landesplanung ..... 12
4.2 Flächennutzungsplanung ..... 12
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne ..... 12

**5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN ..... 12**

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 12
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ..... 15
5.3 Nachrichtliche Übernahme ..... 15
5.4 Hinweise ..... 15

**6 UMWELTBERICHT ..... 17**

6.1 Einleitung ..... 18
6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen ..... 27
6.3 Verwendete technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten ..... 47
6.4 Monitoring ..... 47
6.5 Zusammenfassung des Umweltberichts ..... 48
6.6 Quellenangabe ..... 50

**7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 51**

7.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr und den Arbeitsmarkt ..... 51
7.2 Auswirkungen des Vorhabens auf Klima und Luft ..... 51
7.3 Auswirkungen des Vorhabens bzgl. Lärm ..... 51
7.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die technische Infrastruktur ..... 51
7.5 Auswirkungen des Vorhabens auf die Landwirtschaft ..... 52
7.6 Auswirkungen des Vorhabens auf den sozialen Wohnungsbau ..... 52

**8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES ..... 52**

8.1 Bodenordnung ..... 52
8.2 Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge ..... 52
8.3 Flächen und Kosten ..... 52

**9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE ..... 53**

9.1 Belange die für die Planung sprechen ..... 53
9.2 Belange die gegen die Planung sprechen ..... 53
9.3 Abwägung der Belange ..... 53

**10 ANLAGEN ..... 55**

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes ..... 55

10.2 Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....56
10.3 Lageplan mit Darstellung des bestehenden Betriebsgeländes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....59
10.4 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren.....60

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

| Verfahrensschritt | Datum |
|---|---|
| Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am | 07.09.2023 |
| Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am | 18.09.2023 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 54/2023 am | 20.09.2023 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom | 09.10.2023 bis 10.11.2023 |
| Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am | 16.10.2023 |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom | 04.10.2023 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom | 19.12.2023 |
| Offenlagebeschluss am | 18.09.2023 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 75/2023 am | 15.12.2023 |
| Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom | 02.01.2024 bis 05.02.2024 |
| Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am | |

## 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 686 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“ soll Planungsrecht für den Neubau eines Bürogebäudes geschaffen werden.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan überplant einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 125 „Hochhäuser an der Überführung Sternstraße“, welcher insgesamt die Festsetzung „öffentliche Grünanlage“ aufweist. Die nördlichen zwei Flurstücke (Tiefe von insgesamt 15 m) haben die Zweckbestimmung „Baumpflanzung zur Abschirmung gegen das Gewerbegebiet“ und die südlichen zwei Flurstücke haben die Zweckbestimmung „Gemeinbedarfsfläche vorgesehen für Spiel- und Tummelwiese“.

Da das geplante Vorhaben gemäß Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt und die Fläche bisher unbebaut ist, ist ein Vollverfahren erforderlich.

Dies umfasst neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentliche Belange auch die Pflicht zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB.

Da ein konkretes Bauvorhaben zu Grunde liegt, wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Auf Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans

zur Durchführung des Vorhabens verpflichtet sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller anfallenden Kosten. Vorhabenträgerin ist die Finger Baustoffwerk GmbH mit Sitz in Ludwigshafen.

Da der Flächennutzungsplan die Fläche des Geltungsbereichs als „Grünfläche“ darstellt ist außerdem parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

# 2 ALLGEMEINES

## 2.1 Rechtsgrundlagen

# RECHTSGRUNDLAGEN Stand: 15.02.2024

**Baugesetzbuch**
(BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

**Baunutzungsverordnung**
(BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

**Bundes-Bodenschutzgesetz**
(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

**Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**
(BBodSchV)
Vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

**Bundesimmissionsschutzgesetz**
(BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl I Nr. 202).

**Bundesnaturschutzgesetz**
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

**Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**
(UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540),
zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 4.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344).

**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. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

**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. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

**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 Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

**Landesbauordnung**
(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

**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 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).

**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 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7.430 m² und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

im Norden: durch das bestehende Betriebsgelände der Firma Finger Baustoffwerk GmbH
im Osten: durch die Straßenverkehrsfläche der Großpartstraße
im Süden: durch das Flurstück 2939
im Westen: durch das städtische Flurstück 2940/26

## 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] Naturschutzfachliche Einschätzung zur Bauvoranfrage „Neubau eines Bürogebäudes“ auf dem Firmengelände in Ludwigshafen-Oggersheim, Olschewski Landschaftsarchitekten BDLA, Februar 2023
[4] Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplanverfahren Nr. 686 in Ludwigshafen-Oggersheim, Planungsbüro Piske GbR, Dezember 2023
[5] Artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung zum Bauvorhaben, LF-Plan, Dezember 2023
[6] Umweltbericht mit integriertem Fachbeitrag Naturschutz zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 686, LF-Plan, Dezember 2023
[7] Bestands- und Konfliktplan zum Umweltbericht, LF-Plan Dezember 2023

# 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

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

Das bestehende Bürogebäude auf der Betriebsfläche der Firma Finger Baustoffwerk GmbH entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen in Bezug auf Größe, Bausubstanz und Energieverbrauch und soll daher abgerissen werden.

Als Alternative soll der Neubau eines Bürogebäudes südlich des derzeitigen Bürogebäudes erfolgen, um ein energieeffizientes neues Bürogebäude zu errichten, entsprechend der aktuellen Anforderungen eines modernen Büroalltags. Hierbei sollen auch die Anzahl der Parkplätze bedarfsentsprechend auf der Fläche des ehemaligen Bürogebäudes neu strukturiert und angepasst werden sowie die Baumpflanzungen zur Abschirmung gegen das Gewerbegebiet verbindlich festgelegt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt Grünfläche dar. Da nach derzeitigem Planungsrecht das Vorhaben nicht genehmigungsfähig ist, wird zur Sicherung und Umsetzung der Ziele die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Vorhabenträgerin hat mit Schreiben vom 13.07.2023 einen entsprechenden Antrag (vgl. Anlage in Kapitel 10.2) bei der Stadt zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 686 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“ gestellt, um das gewünschte Projekt planungsrechtlich zu ermöglichen.

## 3.2 Planungsziele und -grundsätze

*Vorhandene Situation*

Südlich an das derzeit noch bestehende Bürogebäude schließt ein ca. 3,50 m breiter Abstandsgrünstreifen mit Baum- und Gehölzpflanzungen an. Südlich angrenzend folgt eine Grünfläche mit Wiesenflächen, Landschaftsgehölzen als Rahmengrün sowie eine ehemalige Pferdehaltung mit Stallgebäuden, sandigen Auslaufbereichen und Graskoppeln (vgl. [3] Naturschutzfachliche Einschätzung).

*Städtebauliche Konzeption*

Die Firma Finger Baustoffwerk GmbH beabsichtigt am Standort Ludwigshafen den Abriss des maroden Bürogebäudes sowie den Neubau eines Bürogebäudes. Bisher wurde die Fläche, welche nun für den Neubau zur Verfügung stehen soll, als Pferdekoppel mit entsprechenden Unterständen genutzt. Die Nutzung wurde mittlerweile aufgegeben und die Grundstücke von der Firma Finger Baustoffwerk GmbH erworben. Der geplante Neubau soll nun im Süden der bestehenden Betriebsfläche die Betriebsfläche erweitern. Auf der Fläche des bisherigen Bürogebäudes sollen Stellplätze umorganisiert und bedarfsgerecht nachgewiesen werden.

Im Jahr 2022 wurde das BImSchV für die „Erweiterung der Produktionshalle durch die Errichtung eines Hallenanbaus und der Änderung und Erweiterung von Maschinen, Anlagen und Lagerflächen“ positiv abgeschlossen.

Diese Erweiterung zeigt die deutliche Entwicklung des Betriebes auf und die dringende Notwendigkeit durch einen Büroneubau wettbewerbsfähig zu bleiben, ein effizientes Arbeiten zu gewährleisten sowie die behördlichen und arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben zu erfüllen.

Das Bürogebäude soll zur zeitgemäßen und nachhaltigen Energieversorgung mit einer Photovoltaikanlage in Kombination mit einer Dachbegrünung errichtet werden.

Nach Süden soll das Gebäude durch einen Gehölzstreifen und Baumpflanzungen an der Grundstücksgrenze eingegrünt werden. Unmittelbar um das neue Gebäude sind zur Eingrünung des Bürogebäudes Sträucher und Bodendecker zu pflanzen.

Wesentlich für die Gestaltung der Freiflächen ist der Maßnahmenplan des Umweltberichtes.

Da die Stellplätze außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegen, werden die in dem Maßnahmenplan aufgeführten Maßnahmen über einen Durchführungsvertrag rechtlich gesichert, da sie sich nicht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes befinden, aber Bestandteil des Gesamt-Maßnahmenkonzeptes sind:

1. Die nicht mehr benötigten befestigten Flächen im Umfeld des Parkplatzes sind zurückzubauen und als Vegetationsfläche anzulegen.
   Die Vegetationsflächen sind mit bodendeckenden Sträuchern oder Stauden zu begrünen.
   Für die zusätzlich angelegten Parkplätze sind insgesamt 2 standortgerechte Laubbaum-Hochstämme zu pflanzen.
2. Die neu anzulegenden Parkplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Pflaster auszubilden, um die Neuversiegelung zu minimieren.

*Verkehrliche Erschließung*

Das Plangebiet liegt unmittelbar an der Großpartstraße und wird weiterhin über das bestehende Betriebsgelände angefahren. Eine zusätzliche Zufahrt erfolgt nicht.

*Ver- und Entsorgung*

Das Produktionsgelände der Fa. Finger selbst wird im Trennsystem entwässert. Das anfallende Niederschlagswasser wird in unterirdischen Rigolen oder der bestehenden Versickerungsmulde versickert. Das anfallende Schmutzwasser des Bürogebäudes wird unvermischt über einen Anschlussschacht dem Bestandsmischwasserkanal in der Großpartstraße zugeführt und zur Abwasserbehandlung weitergeleitet. Gegenüber dem Bestand findet keine weitergehende Beaufschlagung statt.

Der Antrag auf Neuanschluss erfolgt im Rahmen des nachgelagerten Bauantragsverfahrens.

*Immissionsschutz*

Da es sich lediglich um eine Verlagerung des Bürogebäudes handelt, von welchem grundsätzlich keine erheblichen Immissionen ausgehen, kann davon ausgegangen, dass sich im Vergleich zur Bestandssituation keine negativen Veränderungen ergeben. Vielmehr werden sich die Arbeitsverhältnisse im Bürogebäude durch ein technisch angepasstes Gebäude verbessern.

*Umweltverträglichkeit*

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der Planung und Abwägung berücksichtigt.

*Wasserrechtliche Belange*

Das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen wird – über eine Zisterne als Zwischenspeicher mit Überlauf – in die Versickerungsmulde geleitet und somit vor Ort zur Versickerung gebracht und dem Wasserkreislauf direkt wieder zugeführt.

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, hier: Gründachflächen und ggf. Teile der außerhalb liegenden Stellplatzfläche, soll innerhalb des Plangebietes – in Form

von Verdunstung und Versickerung – bewirtschaftet werden. Eine weitergehende Nutzung und Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers in Form in einer Zisterne ist im Sinne des Ökologischen-Gesamtkonzepts und der erwarteten Wasserhaushaltsbilanz vorgesehen.

Aufgrund der Häufung von Starkregenereignissen sollen bei dem Neubau Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen.

- Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag [4] erarbeitet, welcher die Möglichkeiten zu Abflussbildung im Plangebiet, Versickerungsanlagen und Regenwasserbewirtschaftung auf dem Grundstück näher betrachtet sowie ein Wasserwirtschaftliches Konzept erstellt.

Aufgrund der Ergebnisse des Fachbeitrages kann davon ausgegangen werden, dass sowohl das Schmutzwasser als auch das anfallende Niederschlagswasser schadlos und entsprechend aktuellen Handlungsempfehlungen bewirtschaftet bzw. im Plangebiet dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden kann.

Durch entsprechende Festsetzungen ist festzulegen, dass die Dachflächen begrünt auszuführen sind – Hinweise auf die Niederschlagswasser-Bewirtschaftung gemäß WHG sind obligatorisch. Eine weitergehende Rückhaltung bzw. Brauchwassernutzung ist ebenfalls in die Hinweise mitaufzunehmen.

Als Retentionsflächen für den Neubau sollten rd. 100 m² berücksichtigt werden; hierdurch wird sichergestellt, dass die Retentionsflächen naturnah und mit flachen Böschungen hergestellt werden können und diese Flächen weitergehend auch positiv in der Ausgleichsbilanzierung Berücksichtigung finden kann.

Durch die Planung wird in Bezug auf die Zielgröße der Wasserhaushaltsbilanz im Urzustand keine weitergehende Abweichung induziert. Für die Planung ist hierbei eine Berücksichtigung einer Brauchwassernutzung und Dachbegrünung immanent. Durch die retentionsorientierte Bauweise und unter Berücksichtigung der in der Konzeption aufgeführten Planungsansätze tritt keine Verschlechterung des lokalen Wasserhaushalts und des Gewässerzustands auf. Durch den Neubau wird die Abflussbelastung vielmehr gegenüber dem Bestand reduziert und die Abflüsse über die belebte Bodenzone verdunstet und versickert. Dem Verschlechterungsverbot und dem Verbesserungsgebot wird dahingehend entsprochen.

Für die Überflutungsvorsoge bei Starkregen sind großflächige Flächen bzw. Rückhaltevolumen auf dem Grundstück vorhanden, auf denen temporäre Überflutungsereignisse schadlos zurückgehalten werden können. Ungeregelte Abflüsse in den Bestand und Abflusskumulationen mit erhöhten Schadenspotentialen sind nicht vorhanden.

Die Planung ist mit den übergeordneten wasserwirtschaftlichen Zielen und der Hochwasservorsorge vereinbar.

# 4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

## 4.1 Regional- und Landesplanung

Im derzeit rechtwirksamen Regionalplan (ERP) liegt die vorgesehene Fläche für den Neubau des Bürogebäudes im Außenbereich und ist mit den Restriktionen „Grünzäsur“ und „Vorbehaltsfläche Hochwasserschutz“ überlagert.

Nach Rücksprache mit dem Verband Region Rhein-Neckar (VRRN) zur Vereinbarkeit des geplanten Vorhabens mit den Vorgaben des ERP liegt kein Zielkonflikt mit Z 2.1.2 des ERP 2014 vor. Als Begründung wurde angeführt, dass die Ausweisung der „Grünzäsur“ die „Roßlache“ als Landschaftsschutzgebiet von einer weiteren baulichen Entwicklung grundsätzlich freihalten soll. Die Grünfläche für den geplanten Neubau weist eine strukturelle Vorprägung auf und wird räumlich eingerahmt von einer größeren Lagerhalle im Westen sowie der Kläranlage im Osten. Durch die geplante bauliche Nutzung dieser Grünfläche erfolgt keine Beeinträchtigung der Funktionen der Grünzäsur im Bereich der „Roßlache“.

Auch nach Rücksprache mit der Struktur und Genehmigungsdirektion Süd bestehen keine Bedenken.

Ein Zielabweichungsverfahren wird somit nicht erforderlich.

## 4.2 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen stellt die Flächen des Geltungsbereiches als „Grünflächen“ dar. Die geplante Zielsetzung widerspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan wäre nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Teiländerung ist somit erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB.

## 4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich überlagert einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 125 „Hochhäuser an der Überführung Sternstraße“. Der Bereich des Geltungsbereiches wird insgesamt als „öffentliche Grünanlage“ festgesetzt. Die nördlichen zwei Flurstücke (Tiefe von insgesamt 15 m) haben die Zweckbestimmung „Baumpflanzung zur Abschirmung gegen das Gewerbegebiet“ und die südlichen zwei Flurstücke haben die Zweckbestimmung „Gemeinbedarfsfläche vorgesehen für Spiel- und Tummelwiese“.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 686 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“ werden diese planungsrechtlichen Festsetzungen überplant.

# 5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

## 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ergibt sich aus dem Planungsanlass sowie den Planungsvorstellungen des Vorhabenträgers in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen. Da die konkrete Nutzung bereits feststeht, wird auf die Festsetzung eines konkreten Baugebietes nach §§ 2 – 11 BauNVO verzichtet.

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird beschrieben durch die Festsetzung der Größe der Grundfläche, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen.

Größe der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche definiert den Teil des Grundstückes, der von baulichen Anlagen überbaut werden darf. Im vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist diese Grundfläche bereits klar vorgegeben und durch das geplante Vorhaben definiert.

Demnach ergibt sich die maximal zulässige Grundfläche aus der festgesetzten Baugrenze.

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ergibt sich in Anlehnung an vorhandene Bebauungen auf den Betriebsgeländen entlang der Großpartstraße.

Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe der baulichen Anlage ergibt sich anhand des geplanten konkreten Vorhabens und gewährleistet, dass die äußere Kubatur des Gebäudes ein verträgliches Maß nicht überschreitet.

Als Bezugspunkt wurde ein Vermessungspunkt vor dem geplanten Gebäude festgesetzt.

### 5.1.3 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche

Aufgrund des zu Grunde liegenden konkreten Vorhabens ist die Lage der baulichen Anlagen bereits klar vorgegeben. Diese Lage wird durch die zeichnerische Festsetzung einer Baugrenze festgeschrieben.

Um geringfügige Vorsprünge durch untergeordnete Bauteile zu ermöglichen wird eine entsprechende Festsetzung zur Überschreitung der Baugrenze aufgenommen. Durch die Begrenzung der maximalen Überschreitung um 2,00 m wird ein verträgliches Maß und dennoch eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung der baulichen Anlage im Hinblick auf Terrassen, Balkone oder Eingangsüberdachungen gewahrt.

### 5.1.4 Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Auf der Fläche im Geltungsbereich befindet sich bereits eine angelegte Versickerungsfläche. Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Firmengelände der Firma Finger Baustoffwerk GmbH gibt es bereits eine bestehende Erlaubnis. Zur Sicherung dieser Fläche und Gewährleistung der ordnungsgemäßen Niederschlagswasserbewirtschaftung wird diese Fläche entsprechend festgesetzt.

Um eine angemessene Gestaltung in das Landschaftsbild zu gewährleisten werden Details zur Ausbildung dieser Fläche festgesetzt.

### 5.1.5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die Festsetzungen entsprechen den Empfehlungen des Maßnahmenplans, welcher im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes abgestimmt wurde.

Allgemeines:

Da es durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf jeden Fall zu einer Gehölzrodung kommen wird, wurde zur Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG sowie von Beeinträchtigungen planungsrelevanter Tierarten die Rodungszeit von Gehölzbeständen verbindlich geregelt.

Zur Reduzierung der Neuversiegelung von biologisch aktiver Flächen sowie zum Erhalt der Wasserdurchlässigkeit wurde eine Festsetzung zur Ausbildung von Stellplätzen, Fußwegen, Zuwegungen etc. getroffen.

Um sicherzustellen, dass heimisches Saatgut sowie eine gute Qualität bei der Anlage der Flächen verwendet wird, wurde eine Festsetzung hierzu getroffen. Bei den Pflanzungen sind die Vorgaben folgender FLL-Richtlinien mit aktuellem Stand zu berücksichtigen:

- Empfehlungen für Baumpflanzungen Teil 1 und Teil 2
- Empfehlungen für Begrünungen mit gebietsheimischem Saatgut
- Dachbegrünungsrichtlinien

Die anzupflanzenden Gehölze müssen den Gütebestimmungen für Baumschulpflanzungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung-Landschaftsbau e.V. (FLL) entsprechen.

Sträucher sind in einem Abstand von 1,50 m untereinander und 1,00 m in der Reihe zu pflanzen. Bäume und Sträucher an Grenzen, insbesondere zu landwirtschaftlich genutzten Flächen, müssen die Abstände gemäß § 44 und 46 Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz berücksichtigen.

Mauereidechsen:

Die festgesetzten Maßnahmen zu den Mauereidechsen dienen der Vermeidung des Eintretens von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs.1 BNatSchG sowie der Beeinträchtigung planungsrelevanter Tierarten.

Nistkästen:

Um auch weiterhin Bruthabitate für Vögel im Plangebiet sicherstellen zu können dient die Festsetzung zur Aufhängung von Nistkästen der Wiederherstellung von Bruthabitaten.

Fläche PG 1 und PG 3:

Die innerhalb der Flächen PG1 und PG3 festgesetzten Maßnahmen dienen der landschaftsgestalterischen Einbindung des nördlich angrenzenden Betriebsgeländes, der Wiederherstellung von Gehölzbestand und Habitatstrukturen sowie als klimatische Ausgleichsflächen.

### 5.1.6 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Festsetzungen entsprechen den Empfehlungen des Maßnahmenplans, welcher im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes abgestimmt wurde.

Die Festsetzung zur Flachdachbegrünung dient der Minderung der Neuversiegelung durch Rückhaltung von Oberflächenwasser, Schaffung von Lebensraum sowie einer Optimierung der Klimafunktionen.

Für eine zusätzliche gestalterische Einbindung der geplanten baulichen Anlage wurde eine Festsetzung zur Eingrünung des Büro-Neubaus getroffen.

Da sich im Bereich des derzeitigen Tores zum Erreichen der Pferdekoppel eine größere Lücke der Eingrünung befindet wurde diese Fläche, sowie auch die Fläche im Bereich der zu rodenden Bäume speziell als Pflanzfläche festgesetzt, um die gestalterische Einbindung des Büro-Neubaus zu gewährleisten.

### 5.1.7 Flächen für Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Die Festsetzungen entsprechen den Empfehlungen des Maßnahmenplans, welcher im Rahmen der Erstellung des Umweltberichtes abgestimmt wurde.

Durch die Festsetzung sollen die bestehenden Eingrünungen dauerhaft erhalten bleiben und während der Baumaßnahmen entsprechend geschützt werden. Die Maßnahmen dienen somit dem Schutz und der Erhaltung ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsamer Gehölzbestände.

## 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Abgesehen von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden auch bauordnungsrechtliche Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Dachbegrünung getroffen.

Eine detaillierte Festsetzung der äußeren Gestaltung der baulichen Anlage ist nicht erforderlich, da das Vorhaben im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans bereits gestalterisch fixiert ist.

## 5.3 Nachrichtliche Übernahme

**Hochwasserschutz: Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten**

Durch die geographische Lage am Rhein, in den Rheinniederungen, ist das Stadtgebiet von Ludwigshafen grundsätzlich einem erhöhten Hochwasserrisiko ausgesetzt. Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt (100-jährig = HQ100). Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Ca. ¾ der Siedlungsflächen des Stadtgebietes sind daher als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten in den Gefahrenkarten des Landes gem. §78b WHG dargestellt. Auch das Plangebiet liegt vollständig in einem solchen Risikogebiet, weshalb diese Information als nachrichtliche Übernahme (in Textform) in den Plan aufgenommen wird. Den im Internet verfügbaren Informationen zum Hochwassermanagement des Landes kann Näheres dazu entnommen werden. Danach können bei einem extremen Hochwasserereignis Wassertiefen von bis zu 4 Meter, bereichsweise sogar über 4 Meter, im Bereich des Plangebietes erreicht werden. Die Bauherren werden auf diese Gefahrenlage aufmerksam gemacht, um sie bei der Vorhabenplanung frühzeitig zu bedenken und entsprechende Maßnahmen zur Minimierung von Schäden in Bezug auf ihr Bauvorhaben zu treffen. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

## 5.4 Hinweise

Es wird auf die, unabhängig vom Bauplanungsrecht, zu beachtenden wasserrechtlichen Anforderungen und Verpflichtungen hingewiesen.

**Niederschlagswasser**

Der Bauherr ist verpflichtet, das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser nach Möglichkeit am Ort der Entstehung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen (Versickerung, Verdunstung). Eine Erhöhung der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet ist aus wasserrechtlichen Gründen nicht zulässig.

Auf unversiegelten Grundstücken, im Bestand oder auf durch Grundstücksteilung entstehenden, unversiegelten Grundstücken soll daher bei einer Erstbebauung eine 100 %ige Versickerung des Niederschlagswassers in Kombination mit grünblauer Infrastruktur (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) umgesetzt werden.

Zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts, zur Verminderung der Folgen von Starkregenereignissen und im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung wird zudem angestrebt, die befestigten, abflusswirksamen Flächen um 20 % zu reduzieren. Dies kann durch Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung erreicht werden, wie durchlässiges Pflaster, Dach- und Fassadenbegrünung, Brauchwassernutzung, Anlagen zur Versickerung / Verdunstung etc. Jede Reduzierung der abflusswirksamen Fläche trägt zu einer Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas bei, entlastet die Kanalisation und mindert somit das Überflutungsrisiko. Eine Reduzierung über die 20 % hinaus wären daher sinnvoll und aus umwelttechnischer Sicht zu begrüßen.

Starkregen

Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen.

Bei den Karten zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Landes Rheinland-Pfalz sind die Siedlungsgebiete ausgenommen.

Aus Datenschutzgründen wurde der Stadtverwaltung Ludwigshafen die Veröffentlichung der erstellten Starkregengefahrenkarte für das Stadtgebiet Ludwigshafens untersagt. Erste Einschätzungen können jedoch der veröffentlichen Muldenkarte entnommen werden. Zudem kann jede*r Grundstückseigentümer*in einen Auszug aus der Starkregengefahrenkarte für das eigene Grundstück bei dem Team Grundstücksentwässerung des WBL auf Antrag erhalten.

## Bodenschutz

Nach Auswertung des Bodenschutzkatasters Rheinland-Pfalz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 686 nicht von einer registrierten Altablagerung betroffen.

Aus der zusätzlichen Auswertung des *„Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen“* ergeben sich am äußersten Südwestrand des Plangebietes Hinweise auf einen ehemaligen Wassergraben (ID 5484W006-1, vorhanden auf historischen Stadtkarten von 1891 bis 1925). Der Wassergraben ist wahrscheinlich verfüllt worden. Welches Material zur Verfüllung genutzt wurde, ist jedoch nicht bekannt. Die Altlastenrelevanz des ehemaligen Wassergrabens ist aber als eher gering einzustufen.

Dennoch beinhaltet der Bebauungsplan einen allgemeinen Hinweis zum Umgang mit gefahrenverdächtigen Umständen, anfallenden Aushubmassen sowie dem Arbeits- und Umgebungsschutz.

## Kampfmittel

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

**Natürliches Radonpotenzial**

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40 - 100 kBq/m³) 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.

Kleinräumig, also im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. auf einem konkreten Grundstück können die Werte davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund, etc.) deutlich nach oben aber auch unten abweichen.

Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen Werte im Einzelfall über 100 kBq/m³ können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

**Barrierefreies Bauen**

Barrierefreies Bauen bedeutet, Gebäude so zu planen und zu bauen, dass sie von allen Menschen ohne fremde Hilfe und ohne jegliche Einschränkung genutzt werden können. Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen.

**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, einsehbar.

## 6 UMWELTBERICHT

Bereits vor Beginn des Verfahrens wurde eine Naturschutzfachliche Einschätzung [3] vorgenommen, um frühzeitig Möglichkeiten zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt aufzuzeigen. Die Ergebnisse sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Auf Grundlage dieser Naturschutzfachlichen Ersteinschätzung [3] sowie einer artenschutzrechtlichen Potentialabschätzung [5] wurde ein Umweltbericht mit Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt.

*(vgl. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB)*

## 6.1 Einleitung

### 6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Die Fa. Finger Baustoffwerke GmbH in Ludwigshafen-Oggersheim, Großpartstraße 8, plant den Neubau eines Bürogebäudes angrenzend zu ihrem Firmengelände. Das vorhandene Bürogebäude (Holzbaracke) entspricht in Bezug auf Größe, Bausubstanz und Energieverbrauch nicht mehr den heutigen Anforderungen und soll daher abgerissen werden.

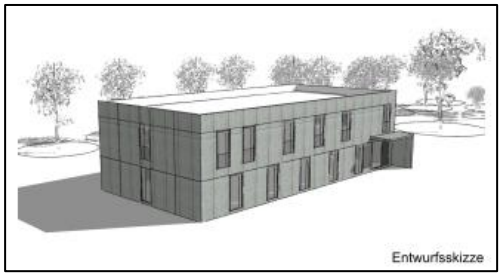
Mit dem Neubau möchte die Fa. Finger ein energieeffizientes, neues Bürogebäude errichten, was den Anforderungen eines modernen Büroalltags entspricht. Auf der Fläche des jetzigen Bürogebäudes neben der Betriebseinfahrt werden zudem neue PKW-Stellplätze angeordnet.

Da auf dem derzeitigen Betriebsgelände keine Fläche für einen Büro-Neubau zur Verfügung gestellt werden kann, wurde hierzu eine Teilfläche auf einer südlich an das derzeitige Bürogebäude angrenzenden Fläche (im Eigentum der Fa. Finger) festgelegt.

Diese Baufläche befindet sich teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 125 „Hochhäuser an der Überführung Sternstraße“ (Stand 1966), welche in diesem Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinbedarfsfläche vorgesehen für Spiel- und Tummelwiese“ ausgewiesen ist.

Die nördlichen zwei Flurstücke dieser Grünfläche (Tiefe von insgesamt 15 m) haben zudem die Zweckbestimmung „Baumpflanzung zur Abschirmung gegen das Gewerbegebiet“.

Das Planungsrecht für den Büro-Neubau wird über den **vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 686 „Bürogebäude Finger Baustoffwerke GmbH“** nach § 12 BauGB aufgestellt, welcher die Parzellen 2936, 2936/2, 2937, und 2938; Gemarkung Oppau, mit einer Größe von insgesamt 7.430 m² umfasst.



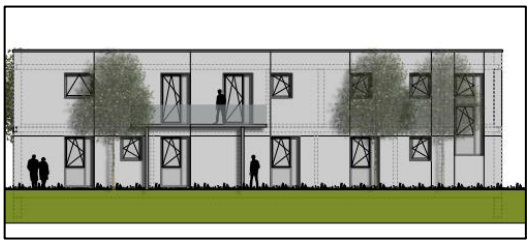


Ansicht Süd-Ost

**Abb. 1:** Ansicht neues Bürogebäude (Quelle: Seepe und Hund Architekten, Ludwigshafen, November 2023)

Der Geltungsbereich wird überwiegend als private Grünfläche ausgewiesen, die mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sowie mit Erhaltungs- und Pflanzgeboten für die vorhandenen Gehölzbestände nach § 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB belegt wird.

Als grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden dabei Gehölzanpflanzungen und die Entwicklung von Wiesenflächen vorgesehen.

Die innerhalb der Fläche bereits vorhandene Versickerungsmulde mit einem eingetragenen Wasserrecht wird als Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ausgewiesen.

Für die Oberflächenentwässerung des Neubaus ist die Anlage einer Zisterne für die Brauchwassernutzung mit einem Überlauf in eine weitere Rückhaltemulde vorgesehen.

Der geplante Büro-Neubau südlich des bestehenden Bürogebäudes mit einer Größe von ca. 450 m², für den eine konkrete Planung vorliegt, wird über eine Baugrenze im Osten des Plangebietes festgesetzt.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen / Hinweise:

- Errichtung eines Bürogebäudes
- Maximal 2 Vollgeschosse
- Dachform als Flachdach (Neigung bis maximal 10 °) mit Dachbegrünung
- Eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile bis maximal 2,0 m über die Baugrenze oder Fußwege und Zuwegungen ist zulässig.

Die Zuwegung zu dem Gebäude erfolgt ausschließlich über den nördlich gelegenen Parkplatz, welcher sich außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes befindet. Nach Abriss des alten Bürogebäudes werden hier die vorhandenen 11 Parkplätze auf 20 Parkplätze erweitert. Diese Parkplätze werden in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt.

Zur Ver- und Entsorgung des Gebietes wird die bereits im Plangebiet vorhandene Infrastruktur herangezogen. Für die Schmutzwasserentsorgung soll ein neuer Kanal östlich des Gebäudes in Richtung Großpartstraße verlegt werden.

Bei der angestrebten Baumaßnahme sind Eingriffe in den Naturhaushalt wie Gehölzrodungen und zusätzliche Flächenversiegelungen nicht vollständig vermeidbar.

Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplans (§ 2a BauGB): Er dokumentiert das umweltrelevante Abwägungsmaterial gemäß dem aktuellen Planungsstand und soll die Auswirkung der geplanten Vorhaben auf die Umwelt frühzeitig und umfassend ermitteln, beschreiben und bewerten. Er umfasst hierbei die unmittelbaren und mittelbaren Auswirkungen auf die Schutzgüter

- Menschen, Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt,
- Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und Landschaft,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter sowie
- die Wechselwirkungen zwischen den vorgenannten Schutzgütern.

In den Umweltbericht werden gleichzeitig die Grundlagen und Festsetzungen der im Planungsgebiet erforderlichen Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) integriert. Dabei wird auch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach §§ 14 und 17 BNatSchG berücksichtigt.

**Angaben über den Standort**

Das Plangebiet befindet sich westlich der Stadt Ludwigshafen, im Ortsteil Oggersheim, südlich der Großpartstraße.

Die betroffenen Grundstücke werden derzeit als Pferdekoppel mit Stallungen und Lagerräumen sowie Weideflächen genutzt.

Auf einer Teilfläche im südwestlichen Bereich erfolgte vor wenigen Jahren die Anlage einer Versickerungsmulde zur Einleitung von Oberflächenwasser aus dem Firmengelände, wobei die Rückhaltefläche durch geringfügige Abgrabungen im Sohlbereich und der Anlage eines ca. 0,60 m - 0,80 m hohen Walles um die Versickerungsfläche ausgebildet wurde.

Der verbliebene südwestliche Teilbereich diente ursprünglich ebenfalls als Pferdekoppel und Reitplatz, wird zwischenzeitlich jedoch nicht mehr genutzt, fällt brach und wird von unterschiedlichen Gehölzbeständen geprägt.

Das Gelände weist eine flache Topografie auf. Lediglich in dem Übergangsbereich zwischen Betriebsgelände und Plangebiet im Norden existiert ein Höhenversatz von ca. 0,70 m in Form einer flachen Böschung.

**Abb. 2, 3:** Lage des Plangebietes

**Nordwestlich** des Geltungsbereichs befindet sich das Betriebsgelände der Finger Baustoffwerke GmbH, welches durch Baumhecken zum Plangebiet abgegrenzt ist. Dieses Gelände bildet den südlichen Teilbereich eines nach Norden ausgedehnten Gewerbegebietes.

Im **Norden** wird das Plangebiet durch die Großpartstraße begrenzt, welche in erster Linie der Erschließung des Gewerbegebietes sowie dem weiter westlich angrenzenden Naherholungsgebiet mit dem Begütenweiher, Willersinnweiher, Großparthweiher und Kratzscher-Weiher dient.

Der Geltungsbereich ist durch eine Baumhecke aus Laub- und Nadelbäumen zu der Straße hin abgegrenzt. Nordöstlich der Großpartstraße schließt eine Ackerfläche an.

Im **Südosten** leitet eine verbuschende Wiesenbrache zu einer großflächigen Regenwasseranlage der Stadt Ludwigshafen mit Rückhaltebecken und Retentionsmulde über. Diese ist durch hohe Böschungen zu dem Plangebiet abgegrenzt.

Im **Südwesten** des Geltungsbereichs schließen gehölzreiche Flächen an, welche sich aus Freizeitgrundstücken, einer eingewachsenen ehemaligen Bahntrasse sowie Abstandsflächen

zur Bahnlinie Ludwigshafen – Frankenthal zusammensetzen. Innerhalb dieser Flächen verläuft zudem der Mittelgraben in nordwestliche Richtung.

**Bedarf an Grund und Boden /Fläche**

Der Bedarf an Grund und Boden ergibt sich aus den im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Nutzungsabgrenzungen.

*Tabelle 1:* ***Flächenbilanz BESTAND***

| BESTAND | Flächengröße (ca.) in m² |
|---|---|
| **Grünfläche Osten** | **1.450,00** |
| Gehölzfläche (BB0, BD 3, BF 1) | 1.080,00 |
| Reitplatz, Sandfläche brachgefallen | 350,00 |
| Schuppen | 20,00 |
| **Versickerungsmulde** | **1.650,00** |
| Versickerungsmulde | 1.160,00 |
| Randflächen, Gräser- und Kräuterflur | 490,00 |
| **Grünfläche Westen** | **3.880,00** |
| Gehölzfläche (BF 1) | 510,00 |
| Stallungen | 250,00 |
| Pferdeauslauf, Sandflächen | 600,00 |
| Weidefläche | 2.460,00 |
| Verkehrsbegleitgrün Straßenrand | 60,00 |
| **Geltungsbereich Bebauungsplan Gesamtfläche** | **7.430,00** |

*Tabelle 2:* ***Flächenbilanz PLANUNG***

| VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN | Flächengröße (ca.) in m² |
|---|---|
| **Neubau Bürogebäude** | **450,00** |
| Geplantes Gebäude | 300,00 |
| Fußwege | 150,00 |

| | |
|---|---|
| **Private Grünflächen** | **5.330,00** |
| Private Grünfläche PG 1 | 1.450,00 |
| Private Grünfläche PG 3 | 3.880,00 |
| **Fläche für Rückhaltung und Versickerung** (PG2) | **1.650,00** |
| Versickerungsmulde | 1.160,00 |
| Randflächen, Gräser- und Kräuterflur | 490,00 |
| **Geltungsbereich Bebauungsplan Gesamtfläche** | **7.430,00** |

*Tabelle 3:* ***Flächenbilanz externe Flächen***

| FLÄCHEN AUSSERHALB BEBAUUNGSPLAN | Bestand in m² | Planung in m² |
|---|---|---|
| **Bürogebäude** | **188,00** | **0,00** |
| **Befestigte Nebenanlagen (Pflaster)** | **65,00** | **0,00** |
| **Parkplätze, Betonpflaster** | **240,00** | **430,00** |
| Parkplatzfläche, versickerungsfähiges Pflaster | | 250,00 |
| Zufahrt, Pflaster | | 180,00 |
| | | |
| **Zuwegung, Fahrradstellplatz** | | **45,00** |
| **Gehölzfläche** | **77,00** | |
| **Grünflächen** | | **95,00** |
| **Gesamtfläche** | **570,00** | **570,00** |

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll lediglich ein kleiner Bereich der Grünfläche, ca. 6,0 % durch ein Gebäude überbaut werden. Hierbei findet ein Teil der Bebauung, ca. 80 m², auf bereits befestigten Flächen der Pferdestallungen statt.

Die verbleibenden Flächen werden weiterhin als Grünflächen mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen.

Auf den im Rahmen der Neubaumaßnahmen beanspruchten Flächen nördlich, außerhalb des Geltungsbereichs, werden nach dem Abriss des alten Bürogebäudes neue Parkplatzflächen, eine Fahrradabstellfläche und Zuwegungen hergestellt. Nicht mehr benötigte befestigte Flächen sollen als Grünflächen ausgebildet werden.

### 6.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die dem Umweltbericht zugrundeliegenden Umweltziele basieren auf gesetzlich festgelegten Zielsetzungen.

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:

<u>Zielvorgaben aus Fachgesetzen</u>

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)

- 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, Minde-rung 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)

### Anpassung an die Ziele der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Kommunen den Zielen der Raumordnung anzupassen.

<u>Landesentwicklungsprogramm LEP IV (2008) und Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (2014)</u>

Gemäß den Darstellungen im Regionalplan Rhein-Neckar befindet sich das Plangebiet innerhalb einer ausgewiesenen Grünzäsur. Dieses Ziel der Regionalplanung soll ein Zusammenwachsen von Siedlungsbereichen verhindern, örtliche Grünbereiche verbinden, Vernetzungsstrukturen und Klimaschneisen und siedlungsnahe Erholungszonen sichern.

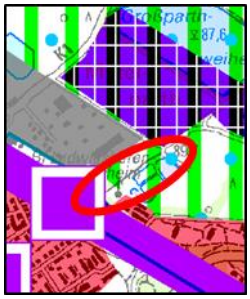


**Abb. 4:** Ausschnitt aus der Raumnutzungskarte zu dem Regionalplan Rhein-Neckar

Flächennutzungsplan

In dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen (1999) ist der Geltungsbereich als „Grünfläche“ ausgewiesen.

Das nördlich angrenzende Betriebsgelände ist Bestandteil von sich nach Nordwesten fortsetzenden gewerblichen Bauflächen.

**Abb. 5:** Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Ludwigshafen

Bebauungsplan

Das Plangebiet bildet den nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 125 „Hochhäuser an der Überführung Sternstraße“ mit Satzungsbeschluss von 1966.

Demnach ist der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als öffentliche Grünfläche mit folgenden Zweckbestimmungen festgesetzt:

- Gemeinbedarfsfläche für Spiel- und Tummelwiese
- Ein 15 m breiter Streifen entlang des Gewerbegebietes wurde für Baumanpflanzungen zur Abschirmung gegenüber dem Gewerbegebiet ausgewiesen.

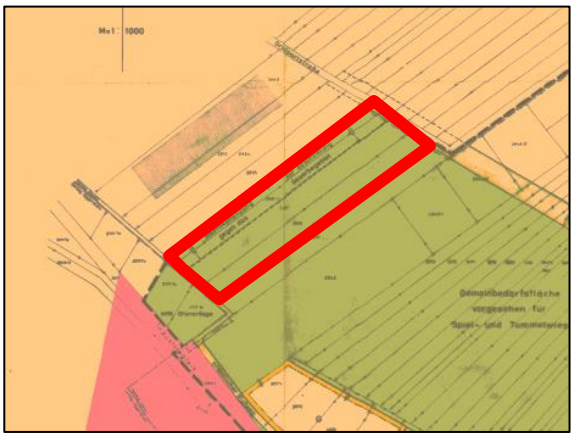


**Abb. 6:** Ausschnitt Bebauungsplan Nr. 125

Zwischenzeitlich wurde südöstlich des Plangebietes in einer größeren Teilfläche der Grünfläche eine größere Regenwasseranlage mit Rückhaltebecken und einer Rückhaltemulde errichtet.

Planung vernetzter Biotopsysteme[1]

Die „Planung vernetzter Biotopsysteme für den Rhein-Pfalz-Kreis“ (LfU Rheinland-Pfalz, 2015) sieht für das Plangebiet die Entwicklung von Wiesen und Weiden mittlerer Standorte vor.

**Abb. 7:** Ausschnitt Karte 3, Planung vernetzter Biotopsysteme, Rhein-Pfalz-Kreis

Schutzgebiete[2]

Als Schutzgebiet nach dem Bundesnaturschutzgesetz grenzt nördlich der Großpartstraße das Landschaftsschutzgebiet „Roßlache“ an.

Darüber hinaus sind weder im Plangebiet noch in der unmittelbaren Umgebung naturschutzrechtliche Schutzgebiete oder geschützte Biotopkomplexe ausgewiesen.

Wasserrecht[3]

Für die bestehende Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Firmengelände der Fa. Finger Baustoffwerke liegt für die bestehende Versickerungsmulde eine wasserrechtliche Erlaubnis mit dem Änderungsbescheid v. 17.03.2021, Az.: 342/31.05-20/18 vor. Es können hier im Bedarfsfall 11,4 l/s eingeleitet werden.

### Umweltbezogene Zielvorstellungen unabhängig von der geplanten Nutzungsänderung

Für den Untersuchungsraum sind landespflegerische Zielvorstellungen über den anzustrebenden Zustand von Natur und Landschaft sowie die notwendigen Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen ohne und mit dem Planungsvorhaben darzulegen. Diese Zielkonzepte entstehen auf der Grundlage der Bestandsaufnahme und der Bewertung sowie der übergeordneten Planungen.

Die allgemeinen Zielvorstellungen sollen verdeutlichen, welche Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild bei der Verwirklichung des Bauvorhabens eintreten und welche Maßnahmen zu deren Kompensation notwendig werden (vgl. Kapitel 6.2.3).

| | |
|---|---|
| **Bodenschutz** | Der Erhalt und die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit<br>- als Lebensraum für Pflanzen und Tiere,<br>- als Mittler für Energie- und Stoffkreisläufe<br>- als Produktionsfläche<br>Schädliche Bodenveränderungen sind abzuwehren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. |
| **Wasserhaushalt** | Die Sicherung und Wiederherstellung intakter, funktionsfähiger Wasserkreisläufe sowie einer unbelasteten Wasserqualität des Grund- und Oberflächenwassers als Lebensgrundlage |

[1]Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis (https://lfu.rlp.de), Abfrage November 2023

[2]Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (map1.naturschutz.rlp.de), Abfrage November 2023

[3]Stellungnahme der SGD Süd zur Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan Nr. 686 i.R. der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange; Az.: 34/2-31.04.03 250-Bebpl-23

| | |
|---|---|
| | für Tiere, Pflanzen und Menschen sind von wesentlicher Bedeutung.<br>Erhalten der Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert und Dämpfung von Spitzenabflüssen<br>Priorisierung der Verdunstung zur Wiederherstellung natürlicher Wasserkreisläufe<br>Sicherstellung des Hochwasserschutzes durch hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung |
| **Klima** und **Luft** | Sicherung und Wiederherstellung unbelasteter Luftqualität als Lebensgrundlage für Tiere, Pflanzen und Menschen, hierzu sind auch die bioklimatischen Ausgleichsfunktionen des Mikroklimas zu erhalten und zu fördern<br>Kühlung durch Verdunstung |
| **Arten**- und **Biotopschutz** | langfristige Sicherung von natürlichen Entwicklungsbedingungen in Biotopsystemen durch Erhaltung, Entwicklung oder Wiederherstellung naturnaher Lebensräume in ausreichendem Umfang mit vielfältigen Vernetzungen als wesentliches Leitziel |
| **Landschaftsbild** und **Erholung** | Erhaltung und Entwicklung natur- und kulturbedingter Strukturen und Elemente, welche zur Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft beitragen und die Erholungsfunktion sichern |

**<u>Zielvorstellungen als Entwicklungsziele für den Planungsraum:</u>**

**Boden:**

- Reduzierung der durch das Bauvorhaben entstehenden Neuversiegelung auf das notwendige Mindestmaß
- Verwendung wasserdurchlässiger Bodenbeläge
- Weitestgehende Anpassung baulicher Anlagen an das Gelände, um die Veränderung der Bodengestalt so gering wie möglich zu halten
- Sachgerechter Abtrag, Lagerung und Wiederverwendung von zu beseitigendem Oberboden
- Vermeidung von Schad- und Nährstoffeinträgen

**Wasserhaushalt:**

- Versickerung bzw. Verdunstung des unbelasteten Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone innerhalb des Geländes
- Schutz des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen

**Luft und Klima:**

- Erhalt von Vegetationsflächen zur Frischluft- und Kaltluftproduktion

**Arten- und Biotopschutz:**

- Sicherstellung des Erhalts bedeutsamer Gehölze während baulicher Maßnahmen und im Rahmen der zukünftigen Nutzung
- Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. §44BNatSchG

**Landschaftsbild und Erholung:**

- Erhaltung und Ergänzung der vorhandenen Gehölzbestände zur landschaftsgestalterischen Einbindung des Betriebsgeländes der Fa. Finger

## 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

Die Bestandssituation ist in dem beigefügten Bestands- und Konfliktplan [7] grafisch dargestellt.

**Fläche und Boden**[4]

*Topographie*

Das Plangebiet sowie seine Umgebung weisen aufgrund der Lage in der Rheinebene eine flache Topografie mit einer durchschnittlichen Höhe von 89,00 m ü. NN auf. Lediglich in dem Übergangsbereich zwischen Betriebsgelände und Plangebiet im Norden existiert ein Höhenversatz von ca. 0,70 m in Form einer flachen Böschung.

Darüber hinaus wurde die bestehende Versickerungsmulde mit einem ca. 0,60 bis 0,80 m hohen Wall eingefasst.

*Boden*

Die Bodenverhältnisse im Projektgebiet werden geprägt durch die geologische Ausgangssituation in der Rheinaue mit einem alten Mäandersystem.

Die Bodenarten bestehen in der Regel aus Lehm, feinsandigen, tonigen Schluffen und teilweise auch tonigem Substrat in größeren Tiefen.

Als Bodentyp ist hier der Auengley aus Auenschluff bis -lehm über Terrassensanden vorherrschend[5].

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

BFD_5L Bodenfunktionsbewertung

| | Stufe | Text |
|---|---|---|
| Gemarkung | | Oppau |
| **Gesamtbewertung** | 3 | **mittel** |
| Standorttypisierung für die Biotopentwicklung | 3 | mittel |
| Ertragspotential | 4 | hoch |
| Feldkapazität | 3 | mittel |
| Nitratrückhaltevermögen | 3 | mittel |

**Abb. 8:** Übersicht der Bewertung der Einzelkriterien der Bodenfunktionen

Die Bodenfunktionen werden in den Karten des Landesamtes für Geologie und Bergbau mit mittel bewertet.

Infolge der vorherrschenden und offensichtlich langjährigen extensiven Grünlandnutzung des Geländes ist von wenig veränderten Bodenverhältnissen im Geltungsbereich auszugehen. Mit

[4] http://mapserver.lgb-rlp.de, Abfrage November 2023

[5] Geol. Landesamt RLP, 1991, Bodenkarte von RLP, 1 : 25000, Blatt 6516 Mannheim-Südwest

der Pferdehaltung und Herstellung von Reitanlagen wurden Teilbereiche durch die Herstellung von Sandflächen in den oberen Bodenschichten verändert.

Es liegen keine geschützten Böden mit Archivfunktion oder Bedeutung für die Naturgeschichte vor.

*Altlasten*

Altlasten oder Verdachtsflächen sind im Plangebiet nach Aussage der SGD Süd nicht bekannt.

Auch bei den Baumaßnahmen zur Herstellung der Versickerungsmulde ergaben sich keine Verdachtsmomente.

*Radon*[6]

Gemäß den Angaben aus dem Kartenviewer des Landesamtes für Umwelt befindet sich das Plangebiet in einem Gebiet mit einem niedrigen Radonpotenzial (< 17,3 kBq/m³).

**Wasser**[7]

*Grundwasser*

Das Planungsgebiet befindet sich in dem hydrogeologischen Teilraum ‚Rhein‘ mit einem Porengrundwasserleiter.

Für das Plangebiet kann auf der Grundlage von Grundwassermessstellen aus der weiteren Umgebung von einem mittleren höchsten Grundwasserstand von 88,30 m ü.NN ausgegangen werden[8].

Das Plangebiet liegt nicht in einer Grundwasserschutzzone.

*Oberflächengewässer*

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Ca. 60 m südwestlich des Plangebietes verläuft der Mittelbach, ein Gewässer 3. Ordnung von Süden nach Norden. Südlich des Betrachtungsraumes quert der Bach die Gleisanlagen der Bahn von Süd nach Nord und verläuft auf der Nordseite der Bahnlinie weiter nach Norden.

Es besteht keine Betroffenheit durch die geplante Baumaßnahme.

*Starkregenrisiko*

Die Starkregenrisikokarte RLP weist für die Stadt Ludwigshafen ein mäßiges Risiko durch Sturzfluten auf.

[6] https://lfu.rlp.de/de/arbeits-und-immissionsschutz/radoninformationen/geologische-radonkarte-rlp/

[7] Gewässerkarten des Ministeriums für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten(www.geoportal-wasser.rlp.de), Abfrage November 2023

[8] Planungsbüro Piske, 10-2023, Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplan 686, Ludwigshafen-Oggersheim

Demnach liegt in dem Plangebiet kein nennenswertes Gefahrenpotenzial für Sturzfluten vor.

**Abb. 9**: Quelle: Stadtentwässerung Stadt Ludwigshafen

*Hochwasserschutz*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem hochwassergefährdeten Bereich der Rheinniederung. Bei Versagen der vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen kann es daher theoretisch auch zu Überflutungen des Plangebietes kommen.

Es wird daher angeregt, auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

## Klima und Luft[9]

Der Landschaftsraum "Rheinniederung" ist eine wärmebegünstigte Region. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt 9 -10°C. Im Mittel fallen jährlich lediglich 500 bis 550 mm Niederschlag.

Das Projektgebiet befindet sich klimatisch im westlichen Übergangsbereich zwischen den ausgedehnten Freilandflächen im Osten mit einer starken Frisch- und Kaltluftproduktion zu den Stadtrandbereichen im Westen und Süden mit beeinträchtigten Wind-, Feuchte-, Temperaturverhältnissen und Windsystemen.

Damit ist diesen ausgedehnten Freiflächen eine hohe klimaökologische Bedeutung als Ausgleichsfläche für die angrenzenden Siedlungsflächen beizumessen.[10]

## Flora, Fauna und biologische Vielfalt

*Darstellung des Bestandes im Planungsraum*

Das durch Grünland geprägte Projektgebiet sowie die angrenzenden Flächen werden charakterisiert durch die Lage innerhalb einer Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet mit dem überwiegend befestigten Betriebsgelände der Firma Finger Baustoffwerke im Nordwesten, der Regenwasseranlage sowie der Hochhaussiedlung entlang der Froschlache im Südosten.

Im Norden und Osten wird die Landschaft durch ausgedehnte landwirtschaftliche Flächen, vorherrschend Acker, geprägt.

Im Südwesten begrenzen ausgedehnte Gehölzflächen von Kleingärten, des Mittelgrabens sowie der Bahnlinie das Umfeld des Betrachtungsraumes.

[9] Planung vernetzter Biotopsysteme, Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis (https://lfu.rlp.de)
[10] Universität Trier, 2000, Synthetische Klimafunktionskarte Ludwigshafen am Rhein

Das Plangebiet weist folgende Biotoptypen und Strukturen auf:

| | |
|---|---|
| **Gehölze** | ***Gebüsche mittlerer Standorte (BB 0), Gehölzstreifen (BD 3), Baumreihen (BF 1), Einzelbäume (Laub-, Nadelbaum BF 3)*** |

Als prägender Gehölzbestand ist in erster Linie die **Baumreihe** entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze der Baustoffwerke zu beschreiben. Es handelt sich hier in erster Linie um ältere Pappeln mit Stammdurchmessern zwischen 30 cm und 110 cm. Teilweise mussten einzelne Bäume bereits aus Verkehrssicherungsgründen entnommen werden, so dass der Bestand zwischenzeitlich stellenweise Lücken aufweist. Hier ist vielfach der Aufwuchs von Laubgehölzen oder Sträuchern zu beobachten.

Im Osten, südlich des bestehenden Bürogebäudes, setzt sich diese Baumreihe vorwiegend aus älteren Ahorn, Hainbuche, Kirsche und Wallnussbäumen (Stammdurchmesser 20 cm bis 45 cm) zusammen.

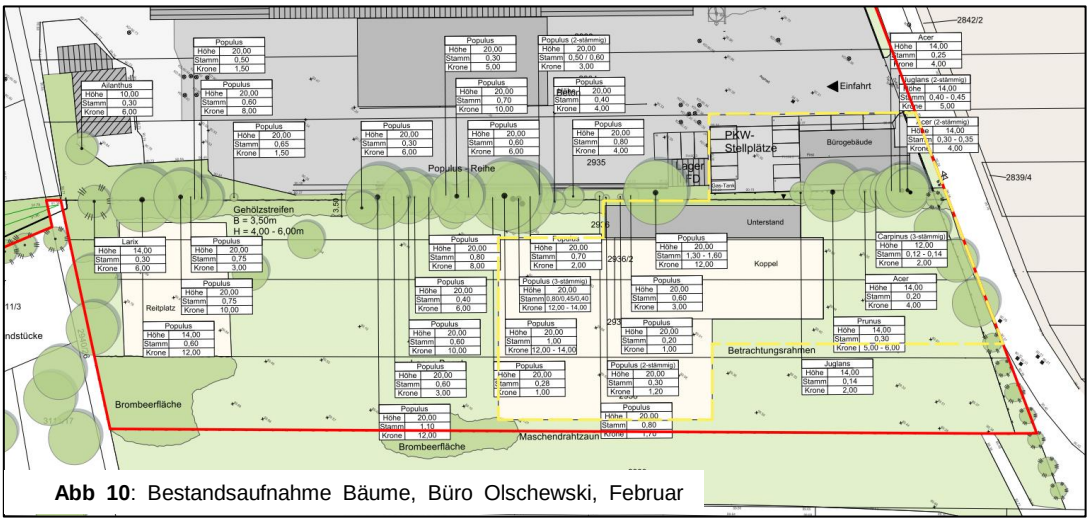



**Abb 10**: Bestandsaufnahme Bäume, Büro Olschewski, Februar

Pappelreihe zum Betriebsgelände

Baumreihe südöstlich des bestehenden Bürogebäudes

Zur Großpartstraße hin ist das Gelände durch eine Baumreihe aus Walnussbäumen (∅ 40 cm) und Fichten (∅ 15 bis 35 cm) einschließlich Strauchunterwuchs abgegrenzt. Die Fichten weisen teilweise eine eingeschränkte Vitalität auf.

Baumreihe entlang Großpartstraße im Bereich vorh. Bürogebäude

Baumreihe entlang Großpartstraße in Richtung Osten

Entlang der südöstlichen Grenze und auf dem angrenzenden Grundstück 2939 treten **Gebüsche mittlerer Standorte** überwiegend aus Brombeere sowie Hartriegel und Gehölzaufwuchs in Form von Hecken auf.

Nach Westen hin, in den nicht mehr genutzten Bereichen, haben sich zwischenzeitlich flächige Ausprägungen dieser Gebüsche entwickelt.

Im Westen kennzeichnet ein **baumreicher Gehölzstreifen** die Grundstücksgrenze, an welche sich gehölzreiche Freizeitgrundstücke anschließen.

| **Grünland** | ***Weide, Pferdekoppel (EB 0)*** |
|---|---|

Die nord-östliche Hälfte des Plangebietes wird derzeit als Pferdekoppel (Dauerweide) mit Stallungen und vegetationsfreien, sandigen Pferdeauslaufflächen genutzt. Die Nutzung ist derzeit mit einem Pferd als eher extensiv zu beschreiben, wobei sich der Hauptaufenthaltsbereich auf die vegetationsfreien Auslaufflächen beschränkt.

Bei der Ortsbesichtigung im Oktober 2023 waren die Flächen kurzrasig, also beweidet, und es ließ sich innerhalb der Weideflächen ein höherer Krautanteil von ca. 30 – 40 % feststellen. Die Weide weist daher vegetationskundlich Übergänge zu einer Wiesenfläche auf.

Gallium album – Weißes Labkraut
Ranunculus acris – Scharfer Hahnenfuß
Ranunculus repens – Kriechender Hahnenfuß
Cirsium arvense - Acker-Distel
Potentilla anseriana - Gänsefingerkraut
Plantago lanceolata - Spitz-Wegerich
Trifolium repens – Weißklee
Dactylis glomerata – Knäuelgras

Pferdekoppel Blick von Südwest Richtung Großpartstraße

Vegetation der Pferdekoppel

Auslaufbereiche bei Pferdeställen - Sandflächen

Pionierflur auf nicht mehr genutzter Auslauffläche im Westen

Der westliche **Sandplatz** weist infolge einer sporadischen bzw. ausbleibenden Nutzung eine Pioniervegetation mit Vogel-Knöterich – Polygonum aviculare auf.

| **Grünland** | ***Wiesenbrache (EE 1)*** |
|---|---|

Der südöstlich an das Plangebiet angrenzende Wiesenstreifen ist als Grünlandbrache mit deutlichen Verbuschungstendenzen zu bezeichnen.

Wiesenbrache mit Fahrweg

| **Gewässer** | Versickerungsmulde (FS 0) |
|---|---|

Die in jüngerer Zeit angelegte Versickerungsmulde sowie die unmittelbar angrenzenden Flächen im mittleren Bereich des Vorhabengebietes stellen sich komplett als wiesenartige Gräser- und Kräuterflur dar.

Die Sohle sowie die Flächen des Walles weisen teilweise einen lückigen Bewuchs mit Übergängen zu Ruderalfluren auf.

Versickerungsmulde – Blick von Nordosten

Versickerungsmulde – Vegetationsfläche Blick von Südosten

| **Anthropogen bedingte Biotope** | ***Reitplatz*** |
|---|---|

Im süd- westlichen Teilbereich des Plangebietes befindet sich ein weiterer Reitplatz sowie ein Pferdeunterstand, welche jedoch seit geraumer Zeit nicht mehr genutzt werden.

Die Fläche wird infolge von Verbuschung bereits größtenteils durch flächige Gehölz-bestände geprägt. Die Sandfläche des Reitplatzes befindet sich ebenfalls im Sukzessionsstadium.

| | ***Betriebsgelände*** |
|---|---|

Das Betriebsgelände der Firma Baustoffwerke Finger ist in dem Übergangsbereich zu dem Plangebiet im Wesentlichen durch befestigte Lagerflächen, Betriebsgebäude, den Parkplatz sowie das Bürogebäude mit umgebenden befestigten Flächen geprägt.

Bestehendes Bürogebäude – Blick von Nordwesten
(Quelle: Büro Olschewski)

Bestehendes Bürogebäude – Blick von Südwesten in Richtung Zufahrt Betriebsgelände
(Quelle: Büro Olschewski)

*Fauna*

Im Rahmen der Ortsbegehung des Plangebietes im Oktober 2023 wurden die vorhandenen Biotopstrukturen insbesondere in dem geplanten Eingriffsbereich hinsichtlich faunistisch bedeutsamer Lebensräume überprüft wie:

- der vorhandene Baum- und Gehölzbestand auf Höhlen und Nester und
- die vorhandenen Gebäude auf geeignete Strukturen für Gebäudebrüter oder Fledermäuse sowie Kleinsäuger.

Unter Berücksichtigung der im Planungsraum angetroffenen Biotoptypen ist mit dem Vorkommen folgender Tiergruppen im Plangebiet auszugehen:

| | |
|---|---|
| Gehölze, Gehölzränder | *Vögel, Kleinsäuger, Insekten, Reptilien in den südexponierten Saumbereichen* |
| Grünland, Krautfluren | *Vögel, Kleinsäuger, Insekten, Reptilien in den südexponierten Saumbereichen* |
| Vegetationsfreie und -arme Sandflächen der Pferdekoppel | *Insekten, Kleinsäuger, Nahrungshabitat für Vögel* |
| Gebäude | *Gebäudebrüter, Fledermäuse, Kleinsäuger* |

- Der im Umfeld des geplanten Standortes für das neue Bürogebäude befindliche Baum- und Gehölzbestand wies weder Höhlungen noch Nester auf.
- Das vorhandene Bürogebäude in Holzbauweise weist zwischen Fassade und Dachkonstruktion vielfach Spalten und Ritzen auf. Es konnten jedoch keine Anzeichen einer Besiedlung durch Vögel oder Fledermäuse festgestellt werden.
- Die Pferdeunterstände im Bereich der Pferdekoppel sind aus verschiedenen Materialien (Holzbauweise, Metallwellbleche Container) in offene, lockerer Bauweise zusammengesetzt. Die Pferdeunterstände weisen nach Osten ausgerichtete offene Zugänge auf.

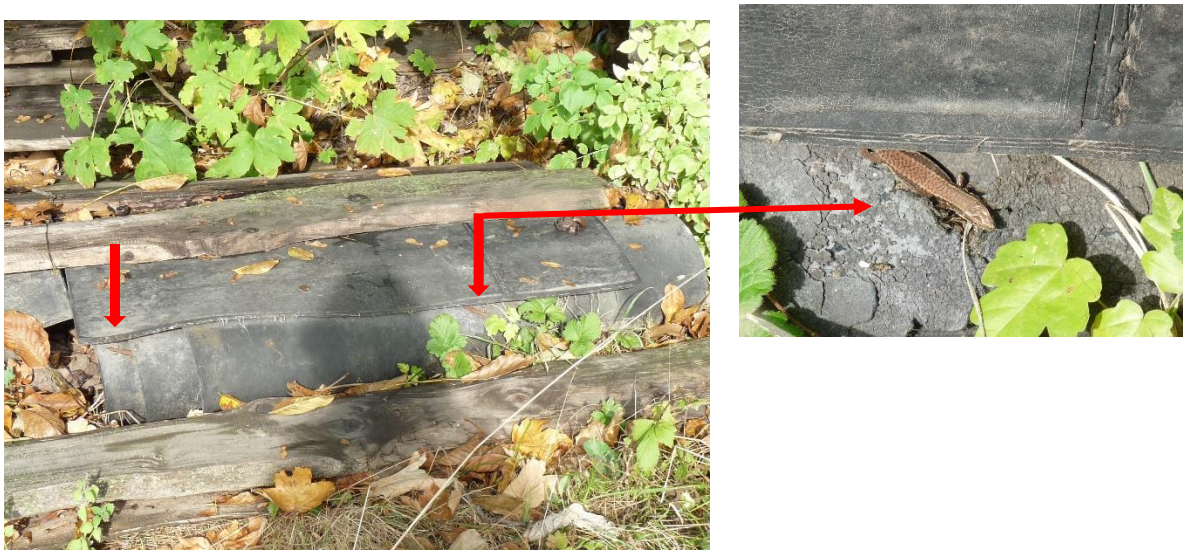
Aufgrund der Bauweise sind die unterschiedlichsten Nischen und Spalten vorhanden. Darüber hinaus wurden innerhalb der Stallungen insgesamt 6 Nester (3 Zweier-Gruppen) für Mehlschwalben angebracht.

Ausschnitt Pferdestallungen mit Schwalbennestern

Schwalbennester

- Bei der Überprüfung dieser Gebäude konnte eine Nutzung durch gebäudebrütende Vögel (Überreste von Vogelnestern) erkannt werden. Eine Nutzung der Schwalbennester war jedoch nicht feststellbar.
- Aufgrund der offenen Bauweise mit wenigen geschützten Nischen wurden auch keine Hinweise auf eine Besiedlung durch Fledermäuse (Kotspuren, Nutzungsspuren an Wänden) vorgefunden.

Im Plangebiet wurden zwei junge Mauereidechsen südöstlich des vorhandenen Bürogebäudes bei der Bestandsaufnahme im Oktober 2023 in abgelagertem Material (Holz, Folie, Paletten) nachgewiesen.



Mauereidechsen in Folienrollen südlich Bürogebäude

Zur Ermittlung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten (streng geschützte Arten gem. § 7 (2) Nr. 14, gefährdete und bedrohte Arten der Roten Listen) wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung (LF-PLAN, November 2023) für den vorliegenden Bebauungsplan durchgeführt [5].

Gemäß den Ergebnissen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung ist aufgrund der vorliegenden Biotopstrukturen von einer Betroffenheit der planungsrechtlich relevanten Tiergruppen der **Vögel** und **Mauereidechse** auszugehen.

## Landschaftsbild und Erholung

Das Landschaftsbild des Untersuchungsgebietes ist als deutlich anthropogen / technisch geprägter Landschaftsraum in einer offenen Landschaft zu beschreiben, dessen Erscheinungsbild weitläufig durch das im Nordwesten befindliche Gewerbegebiet mit seinen technischen Hochbauten, den Hochhäusern im Osten und der in Hochlage errichteten Regenwasseranlage süd-östlich des Geltungsbereichs geprägt wird.

Im Nordosten und Osten schließt eine relief- und strukturarme Ackerlandschaft an.

Das dagegen mosaikartig, kleinräumig strukturierte Plangebiet mit seinen teilweise prägenden Gehölzbeständen (hochwüchsige Pappeln) und unterschiedlichen Biotoptypen sowie die ausgedehnten Gehölzstreifen im Westen sind Bestandteil eines reicher strukturierten, linearen Grünzuges, welcher zwischen dem Gewerbegebiet und der Bahntrasse nach Südosten in Richtung Friesenheim verläuft.

Hinsichtlich der Erholungsfunktion besitzt das Plangebiet eher eine geringe Bedeutung aufgrund des semi-urbanen Landschaftscharakters sowie fehlender Wegevernetzungen. Eine Verbindung zu den Freizeitanlagen im Bereich der nördlich angrenzenden Weiher ist nicht unmittelbar gegeben.

## Kulturdenkmäler

In dem Projektgebiet in Ludwigshafen-Oggersheim gibt es keine ausgewiesenen denkmalgeschützten Flächen oder Strukturen.

**Mensch und menschliche Gesundheit**

Für den Menschen besitzt das Plangebiet derzeit in erster Linie eine Bedeutung für die Freizeitnutzung in Form von Pferdehaltung.

Die intensive Begrünung des Betrachtungsraumes trägt zu einer gewissen gestalterischen Einbindung der gewerblichen Flächen insbesondere zu der östlich gelegenen Wohnbebauung bei.

Die im Plangebiet vorhandenen Feldwege werden in erster Linie zur Ausführung von Hunden genutzt.

**Zusammenfassende Bewertung unter Berücksichtigung bestehender Wechselwirkungen**

Im Rahmen der Umweltprüfung sind neben den einzelnen Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB auch die gegenseitigen Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Als wesentliche und planungsrelevante Wechselwirkungen sind bei dem projektierten Vorhaben zu beschreiben:

- die Abhängigkeit des lokalen Landschaftsbildes und der Erholungsfunktion von der Geländegestalt, der Vegetation und der Nutzung,
- die Abhängigkeit des Boden- und Wasserhaushaltes vom Relief, der Vegetation und der Nutzung,
- die Abhängigkeit der Vegetation vom Boden, dem Wasserhaushalt und dem Geländeklima sowie der Nutzung,
- die Abhängigkeit der Tierwelt von der Vegetation, den abiotischen Landschaftsfaktoren, dem Geländeklima sowie von ihren Lebensraumbeziehungen zwischen verschiedenen Teillebensräumen sowie der Nutzungsintensität.

**Entwicklungsprognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Es ist davon auszugehen, dass ohne die Realisierung der Planung das Gebiet weiterhin seine aktuelle Nutzung und Struktur behalten würde.

### 6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung (Konfliktanalyse)

**Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden**

- Fläche

(Detaillierte Auflistungen s. Kapitel 6.1.1 (Tabelle 1-3))

Für die Anlage des neuen Bürogebäudes erfolgt eine Beanspruchung der öffentlichen Grünfläche in einem Umfang von ca. 450 m² mit Überbauung von Gehölzfläche und Pferdekoppel, wobei ca. 80 m² des Neubaus auf den zurückzubauenden Stallungen umgesetzt werden. Damit wird der Anteil der überbauten Fläche in der Grünfläche von ursprünglich ca. 3,4 % (Pferdestallungen mit 250 m²) auf 6 % erhöht.

Die restlichen Flächen bleiben als Grünflächen erhalten und werden mit grünordnerischen Festsetzungen belegt.

Während des Baubetriebs wird eine temporäre Flächenbeanspruchung für Baustellenzufahrt, Materiallager und Baustelleneinrichtungsfläche erforderlich werden, was in erster Linie von der südlichen Geländezufahrt her organisiert werden wird.

Auch für den Abriss der Stallungen werden die sandigen Auslaufbereiche vorübergehend beansprucht.

- Boden

Im Zuge der Realisierung des Vorhabens kommt es durch die Errichtung des Bürogebäudes einschließlich der umgebenden Fußwege (ca. 450 m²) auf bisher unbefestigter Pferdekoppel und Auslauffläche zu einer Neuversiegelung von ca. 370 m² (K 1) mit Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes. (Ca. 80 m² des Bürogebäudes werden auf bereits befestigten Flächen der Pferdestallungen errichtet.)

Gleichzeitig können durch den Abriss der Pferdeställe (ca. 170 m²) sowie dem Rückbau befestigter Fläche im Bereich der geplanten Parkplätze (ca. 70 m²) (außerhalb des Geltungsbereichs) mit Wiederherstellung von Vegetationsflächen rund 240 m² wieder entsiegelt und die Bodenfunktionen wiederhergestellt werden, so dass eine Netto-Neuversiegelung von ca. 130 m² verbleibt.

Unter Berücksichtigung eines Höhenunterschiedes zwischen dem Betriebsgelände und dem geplanten Büro-Standort bedarf es für den Neubau einer Geländeauffüllung von ca. 70 cm.

Darüber hinaus wird es im Bereich der durch den Baubetrieb mit Zufahrt und Baustelleneinrichtungsflächen beanspruchten Flächen im Umfeld des geplanten Gebäudes zu Bodenverdichtungen kommen.

Aufgrund der kleinflächigen Versiegelung ist von einer **geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden** auszugehen. Die während des Baubetriebs temporär beanspruchten Flächen sind nach Abschluss der Bauarbeiten wieder zu lockern und zu Vegetationsflächen zu entwickeln, so dass keine Beeinträchtigungen zurückbleiben.

Beschreibung der möglich auftretenden Beeinträchtigungen

baubedingt:

⇨ Belastung von Boden durch Baustellenverkehr, Aushub, Aufschüttung, Verdichtung, Lagerung von Baumaterialien

anlagebedingt:

⇨ Verlust von biologisch aktiver Fläche durch Versiegelung (ca. 370 m²)
⇨ Verlust der natürlichen Bodenfunktionen durch Verdichtungen und Umformung im Baufeld
⇨ Veränderung der natürlichen Bodenstrukturen und des -gefüges
⇨ Verlust von Lebensraum für Tiere und Pflanzen

betriebsbedingt:

⇨ keine

## Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Der Bebauungsplan sieht vor, dass das Bürogebäude zur Rückhaltung des Oberflächenwassers mit einer Dachbegrünung versehen wird. Das überschüssige Niederschlagswasser des Baukörpers entwässert in eine Zisterne und wird wieder der Brauchwassernutzung zugeführt. Die Zisterne erhält einen Überlauf in eine neu anzulegende flache Geländemulde (Tiefe ca. 10 cm) südöstlich des Gebäudes.

Die befestigten Flächen der Fußwege und außerhalb des Geltungsbereichs befindliche Parkplatzflächen werden mit versickerungsfähigem Material angelegt und breitflächig in die angrenzenden Grünflächen zur Versickerung und Verdunstung gebracht.

Somit ist unter Berücksichtigung der geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sowie der flachen Topografie mit langsamen Abflusskonzentrationen bei Regenereignissen zu rechnen.

Auch aus den Außenbereichen sind keine nennenswerten Zuflüsse oder keine Entstehung von Sturzfluten zu erwarten.

Aufgrund der gegebenen Bodenverhältnisse ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers möglich. Da es sich bei dem anfallenden Oberflächenwasser um höchstens gering belastetes Niederschlagswasser von Dach-, Neben und Grünflächen handelt, ist nicht von einer Gefährdung des Grundwassers auszugehen.

Detaillierte Aussagen zu dem wasserwirtschaftlichen Konzept sind dem „Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 686“ des Planungsbüro Piske, Stand Dezember 2023, zu entnehmen.

Die bestehende Entwässerungsmulde im Südwesten des Geltungsbereichs wird durch diese Baumaßnahme nicht tangiert.

Die Abwässer des Bürogebäudes werden in den öffentlichen Schmutzwasserkanal abgeleitet.

**Erhebliche Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes durch das Vorhaben sind somit nicht zu erwarten.**

Aufgrund der Lage in der Rheinniederung wird in der Hochwassergefahrenkarte auf potenzielle Überflutungen dieser Bereiche bei Extremsituationen bei Rhein-Hochwasser hingewiesen, was bei der Ausbildung des Gebäudes zu berücksichtigen ist.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Klima und Luft**

Da es sich bei dem geplanten Projekt um eine kleinflächige Baumaßnahme handelt und Maßnahmen wie Dachbegrünung sowie Versickerung und Verdunstung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen ist, wird **nicht von erheblichen Auswirkungen auf das lokale Kleinlima und auf die Luftqualität ausgegangen**.

Mit dem Ziel der Wasserwirtschaft, Niederschlagswasser zu verdunsten, kann auch der klimagerechten Stadtplanung Rechnung getragen werden, welche Kühlung durch Verdunstung anstrebt.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

Die Realisierung des Vorhabens wird zu einer Überbauung von Teilflächen einer Pferdekoppel und dem **Verlust von Gehölzbeständen (K 2)** führen.

Es gehen durch die Planung insgesamt 7 Bäume südlich des bestehenden Bürogebäudes infolge erforderlicher Flächenbeanspruchungen verloren:

- 1 Walnuss ∅ 20 cm
- 1 Kirsche ∅ 30 cm
- 1 Ahorn ∅ 20 cm
- 1 Ahorn ∅ 25 cm
- 1 Ahorn ∅ 30 – 35 cm, 2-stämmig
- 1 Hainbuche, ∅ 12 – 14 cm, 3-stämmig
- 1 Walnuss ∅ 30 cm

Mit diesem Gehölzverlust ist ein Verlust von Lebensraum für die Tierwelt (insbesondere Bruthabitate für Vögel) sowie ein Verlust landschaftsgestalterisch bedeutsamer Gehölze verbunden.

Darüber hinaus werden durch den Neubau sowie die Nebenanlagen **ca.135 m² der Sandflächen für den Pferdeauslauf sowie 215 m² der Weidefläche** beansprucht.

Mit diesem Verlust ist eine Beeinträchtigung der lokalen Fauna durch das Entfallen von möglichen Habitatstrukturen des Offenlandes verbunden. Unter Berücksichtigung des geringen Flächenansatzes und der Ausprägung der Weidefläche in diesem Bereich wird diese Beeinträchtigung nicht als erheblich eingestuft.

Aufgrund der Nähe vorhandener Gehölzbestände zu den Baufeldern für die Gebäudeabrisse, den Neubau und die Neuanlage der Parkplätze sind im Rahmen der Bauarbeiten mögliche Beeinträchtigungen dieser Bäume **(K 3)** z.B. durch

- *Überfahren des Wurzelbereichs mit schweren Maschinen,*
- *Beschädigung von Wurzeln durch Abgrabung oder Aufschüttung,*
- *Verdichten des Wurzelhorizontes,*
- *Lagern von Baumaterialien,*
- *Beschädigung des Stammes,*
- *Entfernung / Beschädigung von Astwerk usw. zu erwarten.*

Hiervon ist insbesondere der unmittelbar nördlich an das geplante Gebäude angrenzende Walnussbaum betroffen. Da dieser zur Erhaltung vorgesehen ist, sind die während des Baubetriebs notwendigen Schutzmaßnahmen mit besonderer Sorgfalt durchzuführen.

**Prüfung zum Artenschutz**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans werden Eingriffe in die vorhandenen Biotopstrukturen, schwerpunktmäßig im Bereich des zukünftigen Bürogebäudes, erfolgen.

Durch das Vorhaben werden einzelne Bäume und Teilflächen der Pferdekoppel entfallen und es werden sich während der Bauphasen verstärkt Störungen der umliegenden Biotopstrukturen ergeben.

Von dem projektierten Vorhaben können daher projektspezifische Auswirkungen auf planungsrelevante Tiergruppen nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang sind Auswirkungen auf das **Vorkommen besonders und streng geschützter Arten** im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 13, 14 des BNatSchG in Verbindung mit dem § 44 BNatSchG, der sich auf das Töten und erhebliche Stören der vorgenannten Tieren sowie die Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bezieht (Verbotstatbestände), zu prüfen.

Gemäß Satz 5 des § 44 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote für nach § 15 BNatSchG zulässigen Eingriffe sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 (2) Satz 1 für alle heimischen europäischen Vogelarten gem. Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie und für die Tierarten des Anhang IV der FFH-Richtlinie.

Mithilfe dieser überschlägigen Prüfung wird ermittelt, ob durch die Planung eine Beeinträchtigung bzw. Störung für die betroffenen Arten gegeben ist. Weitergehende Aussagen sind der Artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung [5] zu entnehmen.

- **Vögel**

Bei der Realisierung der Planung sind für **Vögel** Verletzungen und Tötungen durch Rodungs- und Abrissarbeiten von Gebäuden während der Brutphase potenziell zu erwarten.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch die Störung von Individuen der Tiergruppe der Vögel sind auszuschließen, da es sich bei dem zu erwartendem Artenspektrum um anpassungsfähige, allgemein vorkommende und störungstolerante Vogelarten handelt.

Durch die Entfernung des Gehölzbestandes sowie der Gebäude ist ein Verlust von Fortpflanzungsstätten anzunehmen. Es sind im Umfeld des Plangebietes jedoch hinreichend weitere

Gehölzflächen vorhanden, die als Ausweichmöglichkeiten für die entfallenden Gehölze dienen werden.

Dies gilt jedoch nicht für den Verlust von Nischenstrukturen als potenzielle Bruthabitate an den Stallgebäuden. Hier ist davon auszugehen, dass entsprechende Strukturen einen hohen Konkurrenzdruck erfahren und somit der Verlust im Umfeld nicht ohne Weiteres ersetzbar ist.

- **Mauereidechse**

Hinsichtlich der **Mauereidechse** ist mit einer Verletzung bzw. Tötung von Individuen bei einer Räumung des Lebensraums bzw. im Rahmen von Bauarbeiten während der Winterruhe im unmittelbaren Umfeld wärmebegünstigter Gehölzsäume zu rechnen. Zudem wird durch den Neubau des Bürogebäudes der festgestellte Lebensraum der Mauereidechse zerstört **(K 4)**.

Für die Tiergruppe der Vögel und Reptilien ist somit von einem Eintritt der Verbotstatbestände der Tötung bzw. Verletzung (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG) und der Zerstörung von Lebensstätten (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) grundsätzlich auszugehen.

Für die übrigen Artengruppen konnte eine Betroffenheit durch das Vorhaben im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BNatSchG ausgeschlossen werden, da keine geeigneten Lebensräume für die Arten innerhalb des Plangebietes vorhanden sind.

- **Massnahmen**

Damit die Auswirkungen der Planung auf die festgestellten Arten vermieden bzw. minimiert werden können, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen umzusetzen:

- ⇒ Rodung von Gehölzbeständen und Rückbau der Stallungen nur im Zeitraum zwischen Anfang Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brut und Aufzuchtzeit von Vögeln,
- ⇒ Aufhängen von Nistkästen für Nischen- und Höhlenbrüter am Gehölzbestand,
- ⇒ Beachtung des Vogelschutzes bei Glasbauten (siehe auch „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht (Schmid, H., W. Doppler, D. Heynen & M. Rössler (2012)),
- ⇒ Umsetzen von Individuen der Mauereidechse aus dem Eingriffsbereich und Einzäunung des Baufeldes zur Vermeidung einer Einwanderung,
- ⇒ Herstellung eines Ersatzhabitats für die Mauereidechse (CEF-Maßnahme – vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

**<u>Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung</u>**

Die geplante Errichtung des zwei-stöckigen Bürogebäudes mit umgebenden Fußwegen wird eine Veränderung des gewohnten Landschaftsteilraumes infolge einer baulichen Überprägung der bisher landwirtschaftlich genutzten Teilfläche zur Folge haben. Gleichzeitig entfällt ein Teilabschnitt eines Gehölzbestandes, welcher zur Einbindung des Gewerbegebietes, insbesondere des bestehenden Bürogebäudes, beigeträgt.

Der geplante Gebäude-Standort befindet sich jedoch innerhalb einer durch Gehölze umgrenzten Fläche. Da sie lediglich von dem Betriebsgelände sowie dem südöstlich gelegenen Fahrweg einsehbar ist, ergibt sich nur eine geringe Außenwirkung des Gebäudes für die Umgebung, zumal keine Erholungsfunktion im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes gegeben ist.

Gleichzeitig kann durch den Abriss der vorhandenen Pferdestallungen in Form von Holzverschlägen und Containern eine Verbesserung des optischen Erscheinungsbildes der Fläche erreicht werden.

Es entstehen somit **keine** negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Erholung.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Kulturelles Erbe und Sachgüter**

Es sind keine Kulturgüter im Plangebiet vorhanden.

**Auswirkungen auf Schutzgebiete**

Es sind weder naturschutzrechtliche oder wasserwirtschaftliche Schutzgebiete im Plangebiet vorhanden.

**Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch und menschliche Gesundheit**

Mögliche Beeinträchtigungen stellen die während der Bauphase auftretenden Störungen in Form von erhöhten Lärm-, Staub- und Abgasemissionen dar. Diese sind allerdings temporär und lokal begrenzt und ausschließlich für die Angestellten der Baustoffwerke Finger in dem bestehenden Bürogebäude unmittelbar neben der Baustelle relevant.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden daher als **gering** eingestuft.

**Entwicklungsprognose für weitere Belange des Umweltschutzes**

*Nutzung natürlicher Ressourcen*

Die Umsetzung der vorliegenden Planung wird zu einer baubedingten Nutzung der natürlichen Ressourcen der Schutzgüter Fläche, Boden und Landschaft führen. Da jedoch keine Flächen mit hohem landschaftsgestalterischen Wert und nur eine relativ kleine Fläche beansprucht werden, sind erhebliche Auswirkungen auf die aufgeführten Umweltbelange nicht zu verzeichnen.

*Art und Menge der Emissionen*

Während der Baumaßnahmen werden Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs- , Staub- und Lichtemissionen auftreten, die zu einer Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Fauna, Klima und Luft führen können.

Die baubedingten Emissionen sind nur temporär und werden nicht zu einer nachteiligen Auswirkung auf die Schutzgüter führen. Die projektspezifischen Emissionen, die durch die Nutzung des Plangebietes erzeugt werden, sind ebenfalls nicht dazu geeignet, wesentliche Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter zu erzeugen.

*Art und Menge der erzeigten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung*

Die Art und Menge der anfallenden Abfälle sowie ihre Beseitigung können in diesem Verfahrensstadium nicht konkret benannt und beziffert werden.

Die im Rahmen des Abbruchs der nicht mehr benötigten Gebäude anfallenden Abbruchmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Auf einen sparsamen Umgang mit Ressourcen und Abfällen wird aufmerksam gemacht.

*Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt*

Erhebliche Risiken für die menschliche Gesundheit sowie die Umwelt ergeben sich bei dem vorliegenden Vorhaben nicht.

**Kumulierung von Auswirkungen**

Weitere geplante Vorhaben liegen im Umfeld des Plangebietes nicht vor. Eine Kumulierung von Auswirkungen kann daher ausgeschlossen werden.

**Eingesetzte Stoffe und Techniken**

Negative Umweltauswirkungen, die durch die Nutzung bestimmter Stoffe und Techniken entstehen können, sind nicht zu erwarten. Bei Gewährleistung der gängigen Normen, Verfahren und Gesetze und einer fachgerechten Entsorgung von Bau- und Betriebsstoffen können die im Bereich der Bauarbeiten verursachten Auswirkungen als vernachlässigbar gelten.

**Beschreibung der zu erwartenden Wechselwirkungen**

Als zu erwartende Wechselwirkungen sind bei dem projektierten Vorhaben zu beschreiben:

- *Die Überbauung führt durch die Versiegelung von aktuell unbebauter Fläche zu einem Funktionsverlust des Bodens als Filter gegenüber Schadstoffeintrag sowie zu einer geringfügigen Veränderung des Wasserhaushaltes und der Funktionen des lokalen Klimas.*
- *Durch die Überbauung erfolgt eine geringfügige Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und ein Verlust von einzelnen Lebensraumelementen für die lokale Fauna.*
- *Das Vorhaben wird zum Verlust von 7 mittelalten Bäumen und 350 m² Pferdekoppel führen.*

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

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 15 Abs. 1 BNatSchG sind die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die geplante Bebauungsplanung zu vermeiden, nicht vermeidbare Eingriffe auszugleichen oder zu ersetzen.

Zwar stellt die Bauleitplanung selbst keinen Eingriff in Naturhaushalt und Landschaftsbild dar, sondern bereitet diesen lediglich vor. Dennoch sind vermeidbare Beeinträchtigungen durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und nachteilige Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Das vorliegende Maßnahmenkonzept wird in den Bebauungsplan in Form von landespflegerischen Festsetzungen u.a. gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a, b BauGB integriert.

**Mit dem nachfolgend beschriebenen Maßnahmenkonzept ist der erforderliche Ausgleich für die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe erbracht.**

Es handelt sich im Einzelnen um folgende Maßnahmen:

V Vermeidungs- / Minderungsmaßname
A Ausgleichsmaßnahme

In der nachfolgenden Tabelle erfolgt eine vergleichende Gegenüberstellung von erwarteter Konfliktsituation und erforderlichen landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Die Maßnahmen wurden in den Bebauungsplan als textliche Festsetzungen übernommen. Eine detaillierte Beschreibung der Maßnahmen kann im Kapitel 8 des Umweltberichtes, welcher als Anlage zum Bebauungsplan beigefügt ist, nachgelesen werden.

*Tabelle 4:* ***Vergleichende Gegenüberstellung***

<table>
<tr><th colspan="4">K 1 Versiegelung von biologisch aktiver Fläche</th></tr>
<tr><td colspan="4">• Betroffene Schutzgüter: Boden- und Wasser</td></tr>
<tr><th>Eingriff</th><th>Vermeidung / Minderung</th><th colspan="2">Kompensation:</th></tr>
<tr><td>Neuversiegelung und Veränderung von Bodenstrukturen durch:<br><br>die geplante Errichtung eines Bürogebäudes (ca. 450 m²) auf bisher nicht befestigten Flächen wie<br>Sandplatz (Pferdeauslauf) 140 m²<br>Pferdekoppel 230 m²<br>(80 m² des Bürogebäudes werden auf bereits versiegelter Fläche der Pferdeställe errichtet)</td><td rowspan="5">- Hinweis<br>Schutz von Oberboden gem. § 202 BauGB<br><br>- V 1 (Vermeidung)<br>Verwendung von wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien für befestigte Flächen<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)<br><br>- V 2 (Minderung)<br>Extensive Dachbegrünung auf ca. 300 m² Dachfläche<br>Rückhaltung von Niederschlagswasser, Entwicklung von Lebensraum, klimatische Ausgleichswirkung<br>(§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)<br><br>- Hinweis<br>Versickerung und Rückhaltung des Oberflächenwassers im Gelände</td><td>A 1.1<br>Entsiegelung durch Rückbau der Pferdeställe und Entwicklung zu Vegetationsfläche zur Wiederherstellung von belebtem Boden<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</td><td>ca. 170 m²</td></tr>
<tr><td rowspan="4">Versiegelung Summe: ca. 370 m²<br><br>o Verlust und Veränderung der belebten Bodenschichten mit mittlerer Ausprägung natürlicher Bodenfunktionen<br>o Verlust von Lebensraum und Standort für Vegetation</td><td>A 1.2<br>Entsiegelung befestigter Fläche östlich des bestehenden Bürogebäudes zu Vegetationsfläche zur Wiederherstellung von belebtem Boden<br>(außerhalb des Geltungsbereichs)</td><td>ca. 70 m²</td></tr>
<tr><td>Summe Entsiegelung</td><td>ca.238 m²</td></tr>
<tr><td>A 2<br>Entwicklung von Extensivgrünland (artenreiche Wiese) im Bereich der Pferdekoppel im Osten (PG 3) durch Mahd sowie Ansaat mit gebietsheimischem Regiosaatgut (70% Gräser / 30% Kräuter)<br>Verbesserung der Bodenverhältnisse durch Nutzungsextensivierung<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</td><td>ca. 3.000 m²</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th colspan="4">K 2 Verlust von Gehölzbeständen durch Überbauung sowie die Lage im Baufeld</th></tr>
<tr><td colspan="4">• Betroffene Schutzgüter: Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</td></tr>
<tr><th><u>Eingriff</u></th><th><u>Vermeidung / Minderung</u></th><th colspan="2"><u>Kompensation:</u></th></tr>
<tr><td rowspan="2">Verlust von flächenhaften Gehölzbeständen im Baufeld für Gebäudeabriss und Neubau<br><br>Verlust ca. 77 m²<br><br>Verlust von Laubbäumen durch Errichtung des Bürogebäudes :<br><br>Verlust 7 St.<br><br>1 Walnuss ∅ 20 cm<br><br>1 Kirsche ∅ 30 cm<br><br>1 Ahorn ∅ 20 cm<br><br>1 Ahorn ∅ 25 cm<br><br>1 Ahorn ∅ 30 – 35 cm, 2-stämmig<br><br>1 Hainbuche, ∅ 12 – 14 cm, 3-stämmig<br><br>1 Walnuss ∅ 30 cm<br><br>o Verlust an Lebensraum für Fauna und Flora (insbesondere Vögel, Reptilien)<br>o Minderung der lokalen Biotopvielfalt<br>o Beeinträchtigung des Landschaftsbildes</td><td>- V 3 (Vermeidung)<br>Rodung von Gehölzen nur außerhalb nur von Anfang Oktober bis Ende Februar der Brutphase von Vögeln<br>(artenschutzrechtliche Maßnahme, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</td><td>A 3<br>Anpflanzung von standortgerechten Laubbaum-Hochstämmen innerhalb der privaten Grünflächen PG 1 bis PG 3 gem. Plandarstellung und Gehölzliste<br>Wiederherstellung von Gehölzbestand und landschaftsgestalterische Einbindung des Gewerbegebietes<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</td><td>ca.15 St.<br><br>(außerhalb des Geltungsbereichs = 2 St.)</td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td>A 4<br>Anpflanzung von standortgerechten ein – und dreireihigen Gehölzhecken sowie von bodendeckenden Sträuchern innerhalb der privaten Grünfläche PG 3 sowie außerhalb des Geltungsbereichs gem. Plandarstellung.<br>Wiederherstellung von Gehölzbestand und landschaftsgestalterische Einbindung des Gewerbegebietes<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</td><td>Innerhalb Geltungsbereich<br><br>ca. 210 m²<br><br>außerhalb Geltungsbereich zur Eingrünung der Parkplätze<br><br>ca. 90 m²</td></tr>
<tr><td>A 5<br>Entwicklung von Gehölzbestand durch Sukzession im Bereich des ehem. Reitplatzes in der privaten Grünfläche PG 1<br>Wiederherstellung von Gehölzbestand und landschaftsgestalterische Einbindung des Gewerbegebietes<br>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</td><td>ca. 350 m²</td></tr>
</table>

| **Eingriff** | **Vermeidung / Minderung** | **Kompensation:** | |
|---|---|---|---|
| zu K 2 | | **A 6**<br>Anbringen von Nistkästen an vorh. Gehölzbestand in Abstimmung mit einer Fachkraft Biologie Wiederherstellung von Bruthabitaten<br>*3 St. Nistkästen für Nischenbrüter und 3 St. für Höhlenbrüter*<br>*(artenschutzrechtliche Maßnahme § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)* | **ca. 6 St.** |
| **K 3 Gefährdung von Bäumen und Gehölzhecken durch potenzielle Beschädigungen während der Bauarbeiten** | | | |
| • Betroffene Schutzgüter: **Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt** | | | |
| **Gefährdung einer Gehölzhecke sowie eines Walnussbaumes durch potenzielle Beschädigungen während des Baubetriebs aufgrund der Nähe zum Baufeld**<br>Gehölzhecke entlang der Pferdeställe<br>ca. 30 m<br>Baumhecke entlang der Großpartstraße<br>ca. 40 m<br>1 Walnussbaum ∅ 40 – 45 cm, 2 stämmig<br>o potenzieller Verlust landschaftsgestalterisch und ökologisch bedeutsamer Gehölzbestände | **- V 4 (Vermeidung)**<br>Durchführen von Schutzmaßnahmen nach DIN 18.920 / RAS-LP 4 an betroffenen Gehölzen<br>- Kronenschnitt<br>- Wurzelschutz<br>- Stammschutz<br>Erhaltung ökologisch und landschaftsgestalterisch bedeutsame Gehölzbestände<br>ca. 70 m<br>1 Walnussbaum<br>*(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)* | | |

| **K 4 Verlust von Eidechsenhabitaten** | | | |
|---|---|---|---|
| • Betroffene Schutzgüter: **Tiere, biologische Vielfalt** | | | |
| **Eingriff** | **Vermeidung / Minderung** | **Kompensation:** | |
| **Lebensraumverlust und Störungen für Mauereidechsen durch Verlust eines Habitates**<br><br>Verlust von Eidechsenhabitaten in Form von Holzablagerungen und Folienrollen | **V 5 (Vermeidung)**<br>- Vergrämung und Umsiedlung von Tieren aus dem betroffenen Habitat im Frühjahr vor Baubeginn<br><br>- Abgrenzung des Baufeldes sowie von gefährdeten Lebensräumen durch einen Reptilienzaun während des Baubetriebs entlang des nordöstlichen Gehölzbestandes und der südwestlichen Grundstücksgrenze<br><br>Vermeidung des Eintretens von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen durch Vermeidungsmaßnahmen<br><br>*(artenschutzrechtliche Maßnahme, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)* | **A 7 (CEF)**<br>**(Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme)**<br>Anlage eines Eidechsen-Ersatzhabitates in Form eines Steinriegels mit Totholz und Sand als vorgezogene Maßnahme (CEF) im Winter vor Baubeginn sowie Umsiedlung von Tieren<br><br>*Detailbeschreibung zur Herstellung des Habitates s. Anlage 1*<br><br>Wiederherstellen von Lebensräumen einer streng geschützten Tierart<br><br>*(artenschutzrechtliche Maßnahme § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)* | **ca. 20 m²** |
| **K 5 Beeinträchtigung von Vögeln** | | | |
| • Betroffene Schutzgüter: **Tiere, biologische Vielfalt** | | | |
| **Potenzielle Beeinträchtigung von Vögeln infolge der Gehölzrodungen und durch den Abriss von Gebäuden**<br><br>Möglicher Verlust von Brutstätten und potenzielle Beeinträchtigung der Brutphase | - **V 3 (Vermeidung)**<br>Rodung von Gehölzen und Abriss der Stallungen nur von Anfang Oktober bis Ende Februar, außerhalb der Brutphase von Vögeln.<br>Vor Gebäudeabriss ggf. Kontrolle der Gebäude auf Tierbesatz.<br><br>*(artenschutzrechtliche Maßnahme, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)* | | |

### 6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen von Vorgesprächen wurden Standortalternativen für das Bürogebäude erörtert.

Aufgrund der Notwendigkeit, die Bürotätigkeit bis zur Fertigstellung des Neubaus aufrecht zu erhalten, wird ein neuer Standort für das Bürogebäude erforderlich.

Es wurde sich dahingehend in Absprache mit der Stadtverwaltung entschieden, diesen Standort in die südlich angrenzende Grünfläche zu legen.

Um die Eingriffe in diesen als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Bereich so gering wie möglich zu halten und vorhandene infrastrukturelle Einrichtungen nutzen zu können, ergab sich der hier ausgewiesene Standort im Nordwesten der Grünfläche.

Im Rahmen der detaillierteren Standortuntersuchungen erfolgte eine geringfügige Verschiebung des Standortes nach Südwesten, um einen hier vorhandenen Walnussbaum erhalten zu können.

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

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 Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 686 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.

## 6.3 Verwendete technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Für die Zusammenstellung des Umweltberichts waren keine technischen Verfahren oder besondere Fachgutachten erforderlich. Die Auswertung übergeordneter fachplanerischer Unterlagen sowie die vor Ort erhobenen Daten waren ausreichend. Schwierigkeiten gab es nicht.

## 6.4 Monitoring

Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend den Ausführungen im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der baulichen Anlage umzusetzen.

Eine Überprüfung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans sowie des Zustandes von Kompensationsmaßnahmen erfolgt im Rahmen der üblichen Kontrollen bzw. der Baugenehmigung und wird in den Bauschein übernommen.

## 6.5 Zusammenfassung des Umweltberichts

Im Stadtteil Oggersheim der Stadt Ludwigshafen ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans südöstlich der Firma Finger Baustoffwerke GmbH geplant.

Mit diesem Bebauungsplan soll Baurecht für die Errichtung eines neuen, dem aktuellen Bedarf der Firma angepassten Gebäudes mit Nebenanlagen auf einer südöstlich angrenzenden Grünfläche, derzeit als Pferdekoppel genutzt, geschaffen werden.

Das vorhandene Bürogebäude auf dem Firmengelände entspricht nicht mehr den baulichen sowie betrieblichen Anforderungen und soll abgerissen werden. Auf diesen außerhalb des Geltungsbereichs befindlichen Flächen erfolgt ein Ausbau mit weiteren Parkplätzen.

Das Bebauungsgebiet besitzt eine Fläche von ca. 7.430 m² und umfasst die im Besitz der Fa. Finger befindlichen Parzellen 2936, 2936/2, 2937, und 2938; Gemarkung Oppau.

Diese Baufläche befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 125 „Hochhäuser an der Überführung Sternstraße“ (Stand 1966), welche in diesem Bereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemeinbedarfsfläche vorgesehen für Spiel- und Tummelwiese“ ausgewiesen ist.

Die nördlichen zwei Flurstücke (Tiefe von insgesamt 15 m) haben zudem die Zweckbestimmung „Baumpflanzung zur Abschirmung gegen das Gewerbegebiet“.

Der Geltungsbereich wird überwiegend als private Grünfläche ausgewiesen, die mit Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft nach § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB sowie mit Erhaltungsgeboten für die vorhandenen Gehölzbestände nach § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB belegt wird.

Als grünordnerische Maßnahmen und Ausgleichsmaßnahmen werden dabei Gehölzanpflanzungen und die Entwicklung von Wiesenflächen vorgesehen.

Die innerhalb der Fläche befindliche Versickerungsmulde mit einem eingetragenen Wasserrecht wird als Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB ausgewiesen.

Für die Oberflächenentwässerung des Neubaus ist eine Wasserrückhaltung über Dachbegrünung sowie die Anlage einer Zisterne für die Brauchwassernutzung mit einem Überlauf in eine weitere Rückhaltemulde vorgesehen.

Der geplante zweigeschossige Büro-Neubau östlich des bestehenden Bürogebäudes mit einer Größe von ca. 450 m², für den eine konkrete Planung vorliegt, wird über eine Baugrenze im Nordwesten des Plangebietes festgesetzt.

Weitere planungsrechtliche Festsetzungen / Hinweise:

Die Zuwegung zu dem Gebäude erfolgt ausschließlich über den nördlich gelegenen Parkplatz.

Mit den geplanten baulichen Maßnahmen sind folgende naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Eingriffe festzustellen:

- **Netto-Neuversieglung** nach Abzug der Bebauung auf bereits befestigter Fläche und Rückbau bestehender Pferdestallungen innerhalb des Geltungsbereichs sowie Rückbau befestigter Flächen im Umfeld des bestehenden Bürogebäudes außerhalb des Geltungsbereiches von **ca. 130 m².**
- **Verlust** von Gehölzbeständen in Form von **7 St. mittelalten Laubbäumen** und ca. **80 m² flächenhaftem Gehölzbestand**
- **Gefährdung von Gehölzen** durch den Baubetrieb von **ca. 70 m**

Weiterhin **sind Auswirkungen für die lokalen Tierarten** zu verzeichnen:

- Beanspruchung von Lebensräumen, Bruthabitaten für die lokale Tierwelt durch Gehölzverluste
- Verluste von Bruthabitaten durch den Rückbau der Stallungen
- **Verlust eines Mauereidechsenhabitates** aufgrund der Lage im Baufeld

Zur Kompensation der eintretenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes sowie der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 BNatSchG sind folgende naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche **Maßnahmen** im und außerhalb des Plangebietes vorgesehen und im Bebauungsplan durch grünordnerische Festsetzungen nach § 9 (Abs.1) Nr. 20 und 25 ausgewiesen:

**Innerhalb des Plangebietes:**

- Rückbau nicht mehr benötigter befestigter Flächen zu Vegetationsfläche
- Verwendung von versickerungsfähigen Belägen für Wege, etc.
- Ausbildung der Dachfläche des Bürogebäudes mit einem Flachdach und Herstellung einer extensiven Dachbegrünung
- Wiederherstellung und Entwicklung von beanspruchten Grünlandflächen durch Ansaat und Mahd
- Anpflanzung von Laubbaum-Hochstämmen und Strauchhecken innerhalb der Grünfläche
- Anpflanzung von Gehölzen auf Grünflächen zwischen Gebäude und Parkplatz
- Entwicklung von Gehölzbeständen durch Sukzession
- Schutz von Gehölzbeständen während des Baubetriebs durch entsprechende Maßnahmen gem. DIN 18 920
- Rodung von Gehölzen und Rückbau der Pferdestallungen nur zwischen 1. Oktober und 28. Februar, außerhalb der Brutphase von Vögeln.
- Abgrenzung des Baufeldes sowie gefährdeter Lebensräume mit einem Reptilienzaun entlang des nördlichen Gehölzbestandes und der südwestlichen Grundstücksgrenze zum Schutz der Eidechsen
- Errichtung eines Eidechsen-Ersatzhabitates (CEF-Maßnahme) und Umsiedlung der Eidechsen aus dem Eingriffsbereich
- Anbringen von 6 Nistkästen an vorhandenen Bäumen

**Außerhalb des Plangebietes:**

- Rückbau nicht mehr benötigter befestigter Flächen zu Vegetationsfläche
- Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen für Stellplätze, Zufahrten, Wege, etc.,
- Bepflanzung der Grünflächen im Umfeld der Parkplätze mit bodendeckenden Gehölzen sowie Laubbaum-Hochstämmen

## 6.6 Quellenangabe

### Gesetze

**BauGB**, Baugesetzbuch, in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in seiner aktuellen Fassung

**BNatSchG**, Gesetz über Naturschutz und Landespflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S.2542), in seiner aktuellen Fassung

**LNatSchG**, Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft Rheinland-Pfalz (Landesnaturschutzgesetz - vom 06. Oktober 2015 (GVBI. S. 283), in seiner aktuellen Fassung

### Literatur und sonstige Quellen

**ARTeFAKT**- Fakten zu Arten in Rheinland-Pfalz (2023): unter „http://artefakt.rlp.de/“, TK 6511 - Landstuhl, herausgegeben vom Landesamt für Umwelt

**GeoPortal Wasser** (2023): unter: „http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/“, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz

**LANIS-RLP** (Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz) (2023): Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung Rheinland-Pfalz, Internet-Daten Dienst unter „https://geodaten.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php“,, herausgegeben vom Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten Rheinland-Pfalz

**LfU& FÖA** (1996): Planung Vernetzter Biotopsysteme, Bereiche Landkreis Ludwigshafen unter "https://lfu.rlp.de", Bearb.: Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz & Faunistisch-Ökologische Arbeitsgemeinschaft, Hrsg. Ministerium für Umwelt und Forsten Rheinland-Pfalz & Landesamt für Umweltschutz und Gewerbeaufsicht Rheinland-Pfalz, Oppenheim

**Olschewski Landschaftsarchitekten** (Februar 2023): Naturschutzfachliche Einschätzung zur Bauvoranfrage „Neubau eines Bürogebäudes auf dem Firmengelände Finger Baustoffwerke GmbH, Ludwigshafen-Oggersheim

**Piske Planungsbüro GbR** (Dezember 2023): Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag zum Bebauungsplanverfahren Nr. 686 in Ludwigshafen Oggersheim

**RIS Rauminformationssystem** (2023): unter „https://extern.ris.rlp.de/“,, herausgegeben vom Ministerium des Inneren und für Sport

**Zemke Reinhold, Prof. Dr-Ing.** (2018): Der Bebauungsplan in der Praxis, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart

# 7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

## 7.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr und den Arbeitsmarkt

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ist mit keinem Mehrverkehr zu rechnen. Der Neubau des Bürogebäudes wird hauptsächlich aufgrund der Gewährleistung von behördlichen und arbeitsschutzrechtlichen Vorgaben erforderlich. Es wird zu keiner wesentlichen Mitarbeitererhöhung kommen und somit ist auch kein wesentlicher Mehrverkehr zu erwarten.

Ziel der Planung ist, den heutigen Betrieb und die bestehenden Arbeitsplätze am Standort Ludwigshafen langfristig zu sichern und zukunftsfähig weiterbetreiben zu können.

Aufgrund des Abbruches des Bestandsgebäudes, der Neustrukturierung der Stellplätze sowie dem Neubau des Bürogebäudes und des dadurch entstehenden Baustellenverkehres kann es zu einer temporären Beeinträchtigung des Verkehres auf der Großpartstraße kommen.

## 7.2 Auswirkungen des Vorhabens auf Klima und Luft

Da es sich bei dem geplanten Projekt um eine kleinflächige Baumaßnahme handelt und Maßnahmen wie Dachbegrünung sowie Versickerung und Verdunstung des anfallenden Oberflächenwassers vorgesehen ist, wird nicht von erheblichen Auswirkungen auf das lokale Kleinlima und auf die Luftqualität ausgegangen.

Mit dem Ziel der Wasserwirtschaft, Niederschlagswasser zu verdunsten, kann auch der klimagerechten Stadtplanung Rechnung getragen werden, welche Kühlung durch Verdunstung anstrebt.

Während der Baumaßnahmen werden Schall-, Luftschadstoff-, Geruchs-, Staub- und Lichtemissionen auftreten, die zu einer temporären und lokal begrenzten Beeinträchtigung der Schutzgüter Mensch, Fauna, Klima und Luft führen können.

## 7.3 Auswirkungen des Vorhabens bzgl. Lärm

Aufgrund des Abbruches des Bestandsgebäudes, der Neustrukturierung der Stellplätze sowie dem Neubau des Bürogebäudes kann es während der Bauphase zu temporärem und lokal begrenztem Baustellenlärm und Staubentwicklung kommen.

Da es zu keiner wesentlichen Mitarbeitererhöhung kommt und somit auch kein wesentlicher Mehrverkehr zu erwarten ist, kommt es zu keinem zusätzlichen Verkehrslärm.

Von dem neuen Bürogebäude gehen grundsätzlich keine erheblichen Immissionen aus. Vielmehr werden die Arbeitsverhältnisse im Bürogebäude durch ein technisch angepasstes Gebäude verbessert.

## 7.4 Auswirkungen des Vorhabens auf die technische Infrastruktur

Da es sich um die Verlagerung und Neuerrichtung eines bestehenden Bürogebäudes handelt, können bestehende Infrastrukturanlagen für Strom, Gas und Wasser weiterverwendet werden.

In der Großpartstraße ist ein Mischwasserkanal vorhanden, der ausreichend ist, das anfallende Schmutzwasser aufzunehmen. Hierfür wird ein neuer Anschlussschacht geplant.

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 des Vorhabens auf die Landwirtschaft

Die Flächen im Geltungsbereich sind bereits im Besitz des Vorhabenträgers und Firmeninhabers der Firma Finger Baustoffwerk GmbH und wurden zuletzt nicht als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch die Planung geht keine Fläche für landwirtschaftliche Zwecke verloren.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 4 Abs.1 BauGB beteiligt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben, weshalb davon ausgegangen wird, dass Ihre Belange nicht berührt werden.

### 7.6 Auswirkungen des Vorhabens auf den sozialen Wohnungsbau

Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung eines neuen Büro- und Verwaltungsgebäudes. Auf der bisher durch eine Pferdekoppel und als Grünfläche genutzten Fläche war bisher keine Wohnbebauung möglich oder 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 der Vorhabenträgerin wird ein Durchführungsvertrag im Sinne des § 12 (1) BauGB abgeschlossen, in dem sie sich u.a. verpflichtet, das Vorhaben innerhalb einer bestimmten Frist zu realisieren. Eine gegenüber dem Bebauungsplan schuldhaft abweichende Bauausführung bzw. Nichteinhaltung der Regelungen des Durchführungsvertrages wird mit einer Vertragsstrafe sanktioniert.

### 8.3 Flächen und Kosten

Alle Flächen des Geltungsbereiches sind im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Alle anfallenden Kosten des Vorhabens (insbesondere Planung, notwendige Gutachten, Vermessung, Hoch- und Tiefbau) werden von der Vorhabenträgerin übernommen.

Neben dem Durchführungsvertrag wird auch ein Kooperationsvertrag zum Bebauungsplan Nr. 686 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“ abgeschlossen, in welchem die Kostenübernahmen für die von der Stadt zu erbringenden Planungsleistungen und die Kostenerstattung des Verwaltungsaufwandes geregelt wird.

# 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 10.4) zu entnehmen.

## 9.1 Belange die für die Planung sprechen

- Durch die Planung wird der bestehende Gewerbestandort gestärkt und langfristig der Betrieb an diesem Standort gesichert.
- Der Büroneubau schließt sich direkt an den bestehenden Betriebsstandort an und bestehende Infrastrukturen werden genutzt.
- Es gibt keine Nutzungskonflikte. Von der Verlagerung und dem Büroneubau sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.
- Die Planung ermöglicht im Sinne des Klimaschutzes, ein marodes Gebäude abzureißen und durch einen energieeffizienten Neubau mit Photovoltaik und Gründach zu ersetzen.
- Dem Gebot eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen, dadurch, dass die Neuversiegelung auf ein Minimum beschränkt wird und bereits heute versiegelte Flächen entsiegelt und mit wasserdurchlässigem Belag befestigt werden.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft kann am Entstehungsort ausgeglichen werden.
- Eine dauerhafte Eingrünung des Betriebsgeländes zur freien Landschaft wird durch Festsetzungen sichergestellt.

## 9.2 Belange die gegen die Planung sprechen

- Dem Grundsatz der *Innenentwicklung vor Außenentwicklung* konnte nicht entsprochen werden.
- Durch die Planung kommt es zu einer Neuversiegelung einer bisher unversiegelten Freifläche im Außenbereich. Damit verbundenen sind der Verlust der natürlichen Bodenfunktionen und der Grundwasserneubildung auf dieser Fläche.
- Eine bislang unbebaute Freifläche als Lebensraum für verschiedene Pflanzen und Tiere geht verloren.

## 9.3 Abwägung der Belange

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um den Abbruch und den Neubau eines Bürogebäudes im Bereich des bestehenden Betriebsgeländes der Firma Finger Baustoffwerk GmbH in der Großpartstraße. Durch die notwendige enge räumliche Verzahnung mit dem bestehenden Betriebsgelände kommt für den Büroneubau kein anderer Standort im Stadtgebiet Ludwigshafen in Betracht. Durch das Vorhaben wird langfristig der Gewerbebetrieb am Standort gesichert.
Durch die Planung werden kein Mehrverkehr oder höhere Immissionen ausgelöst, da es sich lediglich um die Verlagerung einer bestehenden Büronutzung handelt.
Die durch die Planung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft können am Entstehungsort kompensiert werden. Zum Ausgleich des Verlustes an Vegetation und Lebensraum für Tiere werden entsprechende grünordnerische Festsetzungen, wie das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, Dachbegrünung und das Anbringen von Nisthilfen, in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Eingriff kann ausgeglichen werden.
In der Abwägung der Belange wird die Zukunftsfähigkeit des Gewerbebetriebs und die Sicherung von Arbeitsplätzen höher bewertet als der mit dem Vorhaben verbundene geringe Eingriff in Natur und Landschaft.

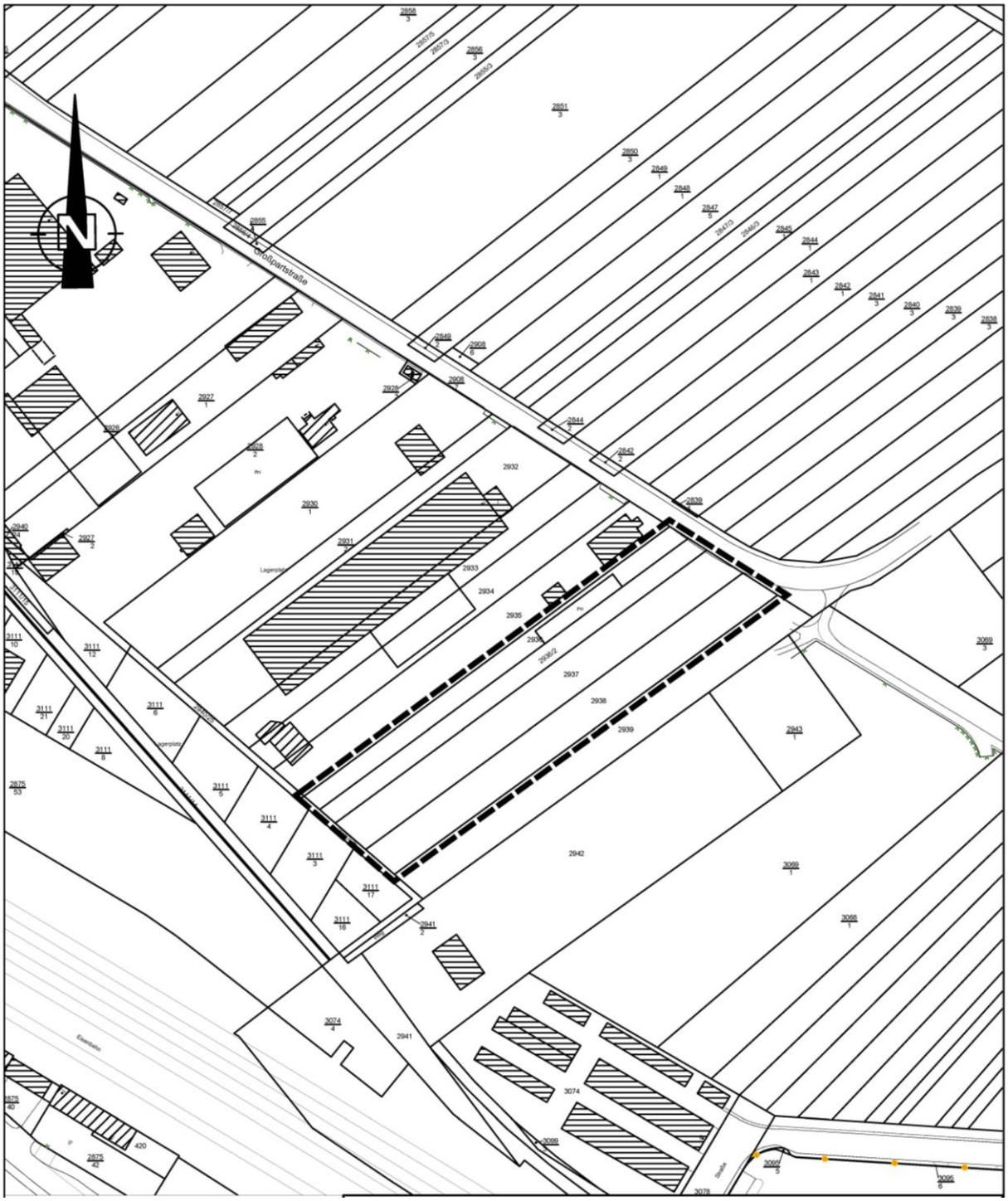
In der Gesamtabwägung ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange, insbesondere des Umweltschutzes, wurden gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Planung kann als geeignet und ausgewogen betrachtet werden.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung
und Stadterneuerung

# 10 ANLAGEN

## 10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



## 10.2 Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

www.finger-beton.de/ludwigshafen

Finger
LÖSUNGEN AUS BETON

Finger Baustoffwerk GmbH | Großpartstraße 8 | 67071 Ludwigshafen

13.07.2023

Stadt Ludwigshafen
Bereich Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ich nehme Bezug auf die in der WEG stattgefundene Besprechung vom 20.06.2023.

Hiernach kann die Fa. Finger Baustoffwerk GmbH einen Antrag auf vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Neubau eines Bürogebäudes stellen.

**Antrag**

Hiermit stellt die Fa. Finger, Baustoffwerk GmbH den Antrag auf

„Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans für den Neubau eines Bürogebäudes“ einschließlich Änderung des Flächennutzungsplans.

**Kurzbeschreibung:**

Die Fa. Finger Baustoffwerk GmbH plant den Neubau eines Bürogebäudes auf Ihrem eigenen Gelände in Ludwigshafen Oggersheim.

Das bestehende Bürogebäude entspricht in Bezug auf Größe Energieverbrauch und Bausubstanz nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Dieses Gebäude soll nach Errichtung des Neubaus abgerissen werden. Da sich die Baufläche teilweise im Geltungsbereich eines bestehenden Bebauungsplans befindet, soll eine Bebauungsplanänderung in Form eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgen.

Das Betrachtungsgebiet und auch die geplante Baufläche befinden sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 125 „Hochhäuser an der Überführung Sternstraße“ von 1993.

FINGER BAUSTOFFWERK GMBH
Großpartstraße 8
67071 Ludwigshafen

T +49 621 67124-0
E ludwigshafen@finger-beton.de

GESCHÄFTSFÜHRER
Dipl.-Ing. Konrad Finger
REGISTERGERICHT HRB 4765
Ludwigshafen
UST-IDNR. DE214282300
Es gelten unsere „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“

Cestell Bank Ludwigshafen
BIC FUCEDE77XXX
IBAN DE75 7903 0001 0003 0031 32
Sparkasse Marburg-Biedenkopf
BIC HELADEF1MAR
IBAN DE78 5335 0000 0090 0038 95

www.finger-beton.de/ludwigshafen

Finger
LÖSUNGEN AUS BETON

**Anlagen zum Antrag:**

Im Rahmen einer naturschutzrechtlichen Einschätzung durch das Büro Olschewski wurden vorab alle Möglichkeiten zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich aufgezeigt. Diese Einschätzung liegt als **Anlage** bei.

Der Eigentumsnachweis des betreffenden Grundstücks liegt ebenfalls als **Anlage** bei.

Die der Fa. Finger Baustoffwerk GmbH von der Stadt überlassene Kooperationsvereinbarung liegt unterzeichnet ebenfalls diesem Antrag als **Anlage** bei.

Diesem Antrag liegt ein Lageplan als **Anlage** ebenfalls bei.

**Erklärung:**

Die Fa. Finger Baustoffwerk GmbH erklärt sich hiermit bereit, alle Kosten, die im Zusammenhang mit diesem Verfahren auftreten werden, zu übernehmen.

Ludwigshafen, den 13.07.2023

ppa. Frank Wagner

ppa. Frank Wagner, Kaufmännische Werkleitung

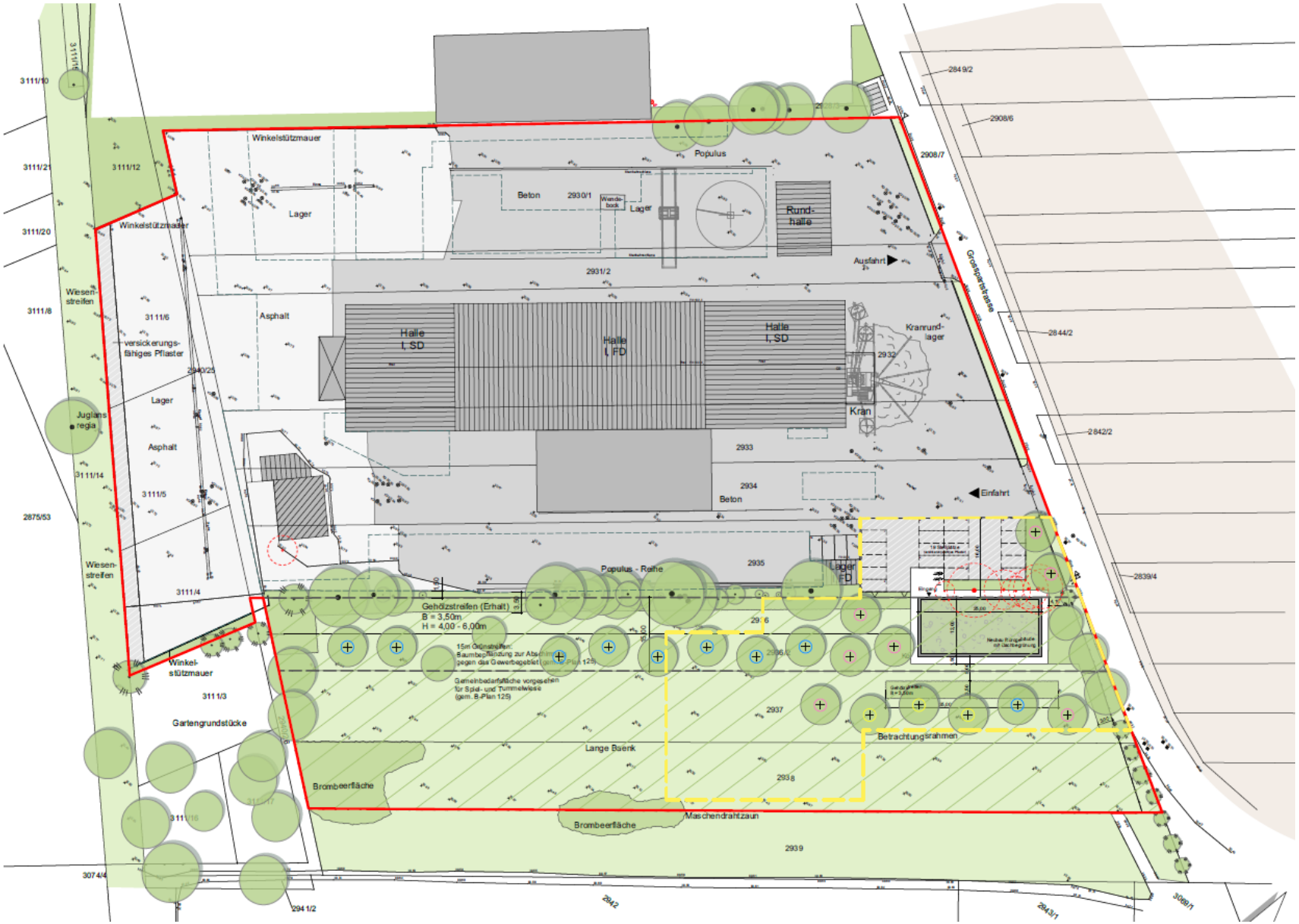
Finger Baustoffwerk GmbH

FINGER BAUSTOFFWERK GMBH
Großpartstraße 8
67071 Ludwigshafen

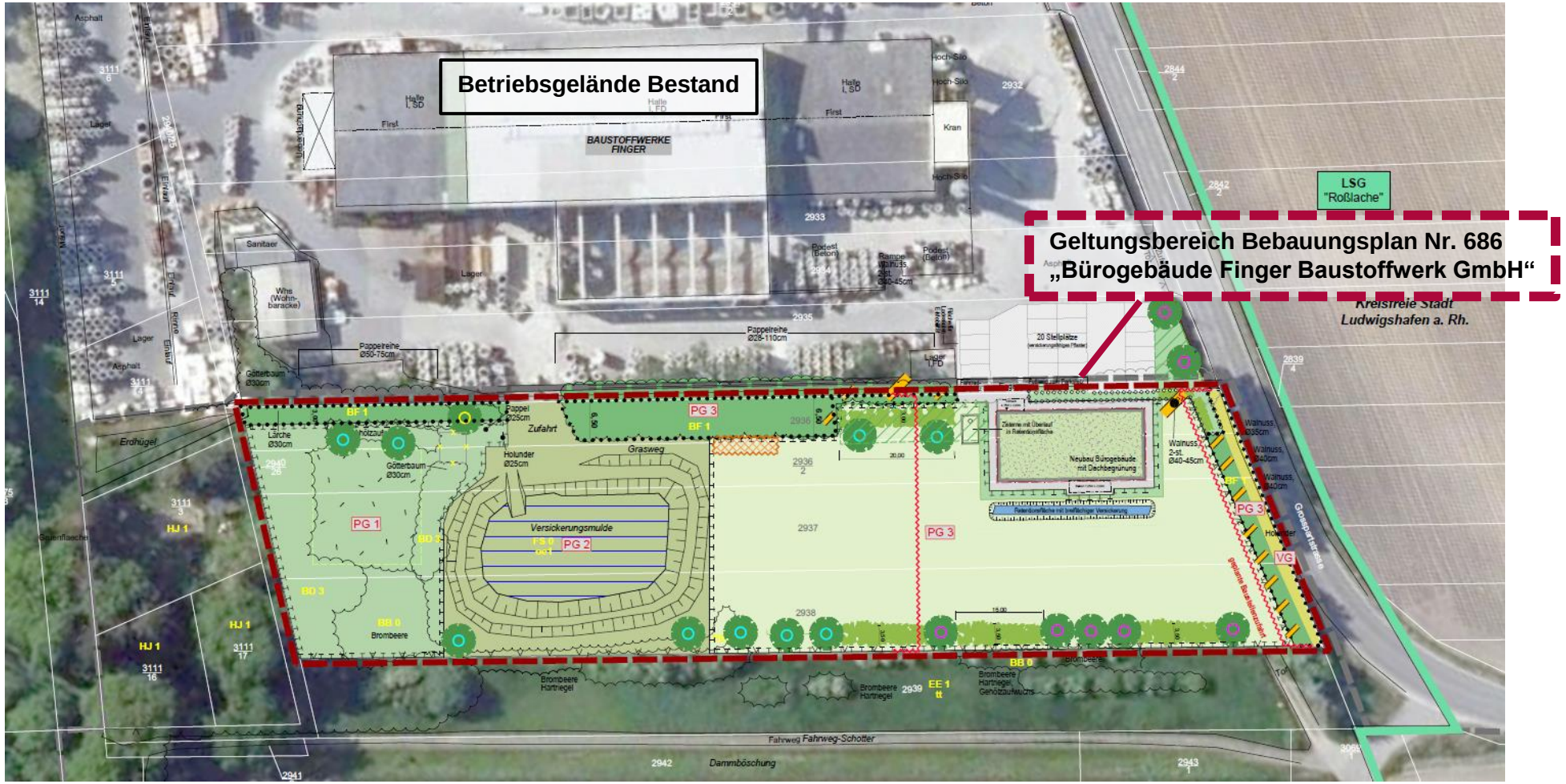
T +49 621 67124-0
E ludwigshafen@finger-beton.de

GESCHÄFTSFÜHRER
Dipl.-Ing. Konrad Finger
REGISTERGERICHT HRB 4765
Ludwigshafen
UST-IDNR. DE214282300
Es gelten unsere „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“

Castell Bank Ludwigshafen
BIC FUCEDE77XXX
IBAN DE75 7903 0001 0003 0031 32
Sparkasse Marburg-Biedenkopf
BIC HELADEF1MAR
IBAN DE78 5335 0000 0090 0038 95


Winkelstützmauer
Lager
Beton
2930/1
Lager
Populus
Rund-
halle
Ausfahrt
2931/2
Asphalt
Halle
I, SD
Halle
I, FD
Halle
I, SD
Kranrund-
lager
2932
Kran
Grosspartstrasse
Wiesen-
streifen
3111/6
versickerungs-
fähiges Pflaster
Lager
Asphalt
Juglans
regia
3111/5
2933
2934
Beton
Einfahrt
Populus - Reihe
2935
Lager
FD
Gehölzstreifen (Erhalt)
B = 3,50m
H = 4,00 - 6,00m
Winkel-
stützmauer
3111/3
Gartengrundstücke
Lange Baenk
2937
Betrachtungsrahmen
Brombeerfläche
2938
Brombeerfläche
Maschendrahtzaun
2939
3111/10
3111/21
3111/12
3111/20
3111/8
3111/14
2875/53
3111/4
3111/16
3074/4
2941/2
2942
2943/1
3069/1
2849/2
2908/6
2908/7
2844/2
2842/2
2839/4

## 10.3 Lageplan mit Darstellung des bestehenden Betriebsgeländes und Geltungsbereich des Bebauungsplanes



## 10.4 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

### 10.4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum vom 09.10.2023 bis einschließlich 10.11.2023 (Erörterungstermin am 16.10.2023) fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen geäußert.

### 10.4.2 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 04.10.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren 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 10.11.2023 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. | Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung | | X | |
| 4. | Colt Technology Service GmbH – Bereich Süd | | X | |
| 5. | CREOS Deutschland GmbH | | X | |
| 6. | DB Regio Bus Mitte GmbH | X | | |
| 7. | Deutsche Telekom Technik GmbH – Technik Niederlassung Südwest | | | X |
| 8. | Deutsche Telekom Technik GmbH – Richtfunk | X | | |
| 9. | Deutscher Wetterdienst – Referat Liegenschaftsmanagement | | X | |
| 10. | Ericsson Services GmbH | | X | |
| 11. | GASCADE Gastransport GmbH | | X | |
| 12. | GDKE RLP – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer | | | X |
| 13. | GDKE RLP – Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte - | | X | |
| 14. | GDKE RLP – Direktion Landesdenkmalpflege | X | | |
| 15. | Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V. | X | | |
| 16. | Gesundheitsamt – Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis | X | | |
| 17. | Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach | X | | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 18. | Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. | | X | |
| 19. | Handwerkskammer der Pfalz | X | | |
| 20. | Industrie- und Handelskammer für die Pfalz | | X | |
| 21. | Interessengemeinschaft Behinderter und ihrer Freunde | X | | |
| 22. | Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Referat 63 | X | | |
| 23. | LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. | | X | |
| 24. | Landesamt für Geologie und Bergbau | | | X |
| 25. | Landesbetrieb Mobilität Speyer | | | X |
| 26. | Landwirtschaftskammer RLP - Raumordnung, Regionalentwicklung u. Naturschutz | X | | |
| 27. | Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim | | X | |
| 28. | Die Naturfreunde – Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur | X | | |
| 29. | Naturschutzbund Rheinland-Pfalz | X | | |
| 30. | Open Grid Europe GmbH | X | | |
| 31. | Pfalzkom – Gesellschaft für Telekommunikation mbH | | X | |
| 32. | Pfalzwerke Netz AG | | X | |
| 33. | Polizeidirektion Ludwigshafen | X | | |
| 34. | POLLICHIA | X | | |
| 35. | Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. | | X | |
| 36. | Rhein-Neckar-Verkehr GmbH | | | X |
| 37. | Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich 1-22 – Feuerwehr | | | X |
| 38. | Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich 4-14 – Tiefbau | X | | |
| 39. | Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich 4-151 – Umwelt (Bodenschutz, Altlasten, Luft, Wasser, Abfall) | | | X |
| 40. | Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich 4-152 – Umwelt (Naturschutz, Landschaftsplanung und Grünflächen) | | X | |
| 41. | Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich 4-154 – Umwelt (technischer Umweltschutz) | | X | |
| 42. | Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich 4-154 – Umwelt (Schallemissionen) | | X | |
| 43. | Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich 4-16 – Stadtvermessung und Stadterneuerung | X | | |
| 44. | Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich 4-17 – Bauaufsicht | | X | |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 45. | Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich 4-22 – Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik | X | | |
| 46. | Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich 4-24 – Stadtentwässerung und Straßenunterhalt | | | X |
| 47. | Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB - | | | X |
| 48. | Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht - | X | | |
| 49. | Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Abteilung 4 | X | | |
| 50. | Technische Werke AG | | | X |
| 51. | Telefonica Germany GmbH & Co. OHG | X | | |
| 52. | Verband Region Rhein-Neckar | X | | |
| 53. | Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH | X | | |
| 54. | Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz | X | | |
| 55. | Vodafone GmbH | | X | |
| 56. | Vulcan Energie Ressourcen GmbH | | X | |
| 57. | W.E.G. mbH | X | | |
| 58. | Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz | | X | |
| 59. | Wintershall Holding GmbH | X | | |

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 31.07.2023 abgegeben:

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| 1. | **Deutsche Telekom Technik GmbH**<br>- Stellungnahme vom 14.11.2023<br>Sehr geehrte Damen und Herren,<br><br>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 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:<br><br>Vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Krankheitsbedingt war es uns nicht möglich fristgerecht Stellung zu nehmen. Wir bitten dies zu entschuldigen.<br><br>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgende Anregung:<br><br>Im Plangebiet befindet sich unter Umständen parallel zur Großpartstraße eine oberirdische Telekommunikationslinie. Zeitlich war es uns nicht mehr möglich, den Sachverhalt zu prüfen. Diese TK-Linie wird auch weiterhin benötigt.<br>Sollte sich die TK-Linie tatsächlich innerhalb des Plangebietes befinden, bitten wir zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung, die betroffene Fläche nach §9 Abs.1 Nr. 21 BauGB als mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn zu belastende Fläche festzusetzen.<br><br>Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:<br><br>Im o. a. Plangebiet befinden sich u. U. eine Telekommunikationslinie der Telekom. Die TK-Linie ist bei den Baumaßnahmen entsprechend zu sichern.<br>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.<br>Sollte es erforderlich werden bestehende Leitungen zu verlegen, wenden Sie sich bitte an unser Team Betrieb (Kontakt: t-nl-suedwest-pti-21-betrieb@telekom.de).<br>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.<br><br>Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens der Telekom keine Einwände. | Da nicht sicher dargelegt werden konnte, ob sich eine oberirdische Telekommunikationslinie im Plangebiet befindet wurde die Anfrage nachträglich an das Team Betrieb weitergeleitet.<br>Im Bebauungsplan ist es nicht möglich Leitungsrechte auf Verdacht auf privaten Grundstücken festzusetzen, da hiermit auch Pflichten des Grundstückseigentümers und somit eine Belastung stattfindet.<br>Die Stellungnahme des Teams Betrieb steht bis jetzt aus. Um keine Verfahrensverzögerung hervorzurufen und dennoch auf den Sachverhalt aufmerksam zu machen, wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan mit aufgenommen.<br>Da im Bereich der möglichen Lage der Leitung im Randgrünstreifen zur Großpartstraße allerdings keine Eingriffe oder Änderungen oder bauliche Maßnahmen vorgesehen sind, wird der Aufnahme eines Leitungsrechtes im Bebauungsplan nicht gefolgt.<br>Die Festsetzung eines Leitungsrechtes würde ohnehin nicht alleine ausreichen, um die Leitung entsprechend dinglich zu sichern.<br>Zudem liegt es im Interesse des Bauherrn die Leitung während der Bauarbeiten sowie auch anschließend zu sichern, da diese auch für die Telekommunikationsverbindung im neuen Bürogebäude benötigt wird.<br><br>Kenntnisnahme. |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |
| 2. | **GDKE RLP – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer**<br>- Stellungnahme vom 10.10.2023<br>Sehr geehrte Damen und Herren,<br><br>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Auch gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplans bestehen seitens der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer keine Bedenken.<br>Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.<br>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:<br><br>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.<br>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.<br>3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich. | *Da die Stellungnahme keine Informationen über konkrete Funde innerhalb des Plangebietes beinhaltet wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.*<br><br>*Grundsätzlich bedarf eine Bauleitplanung keiner Zustimmung der Direktion Landesarchäologie, da die vorgebrachten Belange im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt werden müssen.*<br><br>*Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Da allerdings nicht alle Denkmale bekannt sind, wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen, um auf die Belange der Anregungsträgerin aufmerksam zu machen. Eine verbindliche Festsetzung hinsichtlich der archäologischen Belange ist nicht erforderlich, da es sich bei den nebenstehend genannten Punkten bereits um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften handelt, welche im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen sind.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.<br>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.<br>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. | *Die Anregungsträgerin wird im weiteren Verlauf des Verfahrens, im Rahmen der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB, erneut beteiligt.*<br><br>*Die nebenstehend genannten Behörden wurden im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls beteiligt. Seitens der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte wurde eine Stellungnahme ohne Anmerkungen oder Hinweise abgegeben. Von der Direktion Landesdenkmalpflege wurde keine Stellungnahme abgegeben weshalb davon ausgegangen wird, dass die Belange nicht betroffen sind.* |
| 3. | **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz**<br>- Stellungnahme vom 07.11.2023<br>Sehr geehrte Damen und Herren,<br><br>aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:<br><br>**Bergbau / Altbergbau:**<br><br>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 36 "Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH" und des Bebauungsplans Nr. 686 "Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.<br><br>Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme und Lithium "Ludwig". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Vulcan Energie Ressourcen GmbH, Amalienbadstraße 41 Bau 52 in 76227 Karlsruhe. | Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.<br><br>Aufgrund der bestehenden Aufsuchungserlaubnis wurde unmittelbar Kontakt zur Inhaberin der Berechtigung aufgenommen und Ihre Belange oder Bedenken abgefragt. |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen. | Die Inhaberin äußerte keine Bedenken gegen die vorgelegten Planunterlagen.<br>Die Belange sind demnach ausreichend berücksichtigt. |
| | **Boden und Baugrund**<br>**– allgemein:**<br><br>Grundsätzlich empfehlen wir bei Neubauvorhaben objektbezogene Baugrunduntersuchungen bzw. die Einschaltung eines Baugrundberaters / Geotechnikers.<br><br>Die einschlägigen DIN-Normen, wie z.B. DIN 1054 und DIN 4020 und DIN EN 1997-1 und -2, sind zu beachten.<br><br>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. | Im Bebauungsplan wird ein Hinweis zum Bodenschutz mit aufgenommen.<br><br>Hierbei handelt es sich um allgemeingültige Normen und Standards, welche bei allen Bauausführungen berücksichtigt werden müssen. |
| | **- mineralische Rohstoffe:**<br><br>Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände. | Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen finden alle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes statt. Eine Überschneidung mit den im Regionalplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kann demnach ausgeschlossen werden. |
| | **Geologiedatengesetz (GeoIDG)**<br><br>Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter | Der Hinweis wurde an den Bauherren weitergegeben. Auswirkungen auf das Bebauungsplanverfahren sowie dessen Inhalte ergeben sich hierdurch nicht. |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.<br>Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter<br>https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html | |
| 4. | **Landesbetrieb Mobilität Speyer**<br>- Stellungnahme vom 31.10.2023<br>Sehr geehrte Damen und Herren,<br><br>das Plangebiet, auf dem der Abriss und Neubau eines Bürogebäudes sowie die Errichtung von Stellplätzen vorgesehen ist, befindet sich in Ludwigshafen-Oggersheim. Die Erschließung erfolgt über die Großpartstraße, eine Stadtstraße.<br><br>In einiger Entfernung verlaufen östlich, südlich und westlich die Kreisstraßen 1, 3 und 4, bei denen<br><br>Soweit dies beim jetzigen Verfahrensstand möglich ist wird von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer nun wie folgt Stellung genommen:<br><br><u>Flächennutzungsplanänderung</u><br><br>Gegen die Änderung bestehen vom Grundsatz her keine Einwände.<br><br>Diese Stellungnahme bezieht sich ausdrücklich nur auf das übergeordnete klassifizierte Straßennetz. | Der Sachverhalt wird korrekt wiedergegeben.<br><br>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Bebauungsplan<br><br>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.<br><br>Aufgrund der westlich verlaufenden B 9 weisen wir jedoch vorsorglich darauf hin, dass die Stadt Ludwigshafen durch entsprechende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung zu tragen hat.<br>Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigener Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.<br>Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 9 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.<br><br>Ferner behalten wir uns Weiteres im folgenden Verfahren, bei Vorlage der ausgearbeiteten bzw. ergänzten Unterlagen, vor. | Kenntnisnahme.<br><br>Zwischen B9 und dem vorliegenden Bebauungsplangebiet befindet sich bereits der gewachsene und vollständig bebaute Ortsteil Oggersheim, welcher eine klare Trennung darstellt. Bei der Bebauungsplanänderung handelt es sich zudem nicht um ein ausgewiesenes Wohngebiet mit Innen- und Außenwohnbereich, welches eine besondere Schutzwürdigkeit aufweist, sondern um die Baurechtschaffung für ein Bürogebäude in unmittelbarem Anschluss zu einem gewachsenen Gewerbebetrieb. Da das Bürogebäude lediglich dem unmittelbar angrenzenden Gewerbebetrieb dient können störende Faktoren ausgeschlossen werden.<br>Aufgrund der vorgenannten Aspekte sind keine schalltechnische Beurteilung sowie keine Festsetzungen von Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. |
| 5. | **Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich 1-22 Feuerwehr**<br>- Stellungnahme vom 06.11.2023<br><br>**Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:**<br><br>1. Zur Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405<br>Die nächste Löschwasserentnahmestelle (z.B. Hydrant) muss in einer Entfernung von max. 80 m zu den einzelnen Objekten (Gebäudeeingang) zu erreichen sein. | *´Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist die TWL als Wasserversorgungsunternehmen für den Grundschutz gemäß Regelwerk DVGW W 405 zuständig.*<br>*Die im TWL-Netz meist verbauten Unterflurhydranten können im Bedarfsfall ca. 48 m³/h liefern. Das Regelwerk legt für den Grundschutz einen Radius von 300 m um das betroffene Objekt fest.*<br>*Da im Bereich der Großpartstraße mehrere Hydranten vorhanden sind, welche sich innerhalb des Radius befinden ist die Anforderung an den Grundschutz somit erfüllt.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| 6. | **Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich 4-15 Bodenschutz / Altlasten**<br>- Stellungnahme vom 12.10.2023<br><br>Nach Auswertung des *Bodenschutzkatasters Rheinland-Pfalz* ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 686 nicht von einer registrierten Altablagerung betroffen.<br><br>Aus der zusätzlichen Auswertung des *„Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen“* ergeben sich am äußersten Südwestrand des Plangebietes Hinweise auf einen ehemaligen Wassergraben (ID 5484W006-1, vorhanden auf historischen Stadtkarten von 1891 bis 1925). Die Lage des ehemaligen Wassergrabens ist im beigefügten Kartenauszug dargestellt (blaue Schraffur). Der Wassergraben ist wahrscheinlich verfüllt worden. Welches Material zur Verfüllung genutzt wurde, ist jedoch nicht bekannt. Die Altlastenrelevanz des ehemaligen Wassergrabens ist aber als eher gering einzustufen.<br><br><u>Fazit:</u><br><br>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 686 und die Teiländerung des Flächennutzungsplanes.<br><br><u>Wir empfehlen, folgende Punkte als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</u><br><br>• Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, sind wir (Stadtverwaltung Ludwigshafen, untere Bodenschutzbehörde, Tel. 0621/504-2937) unverzüglich zu verständigen.<br>• Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.<br>• Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die | *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*<br><br>*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergeleitet.*<br>*Da allerdings lediglich der äußerste Südwest-Rand des Geltungsbereiches betroffen ist, welcher keiner Bebauung zugeführt wird und somit auch keine Verdichtungen oder Versiegelungen des Bodens in diesem Bereich stattfinden wird und die Fachbehörde keine Bedenken gegen die Planung hast, ist eine Kenntnisnahme ausreichend. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan ist nicht notwendig.*<br><br>*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*<br><br>*Grundsätzlich werden die nebenstehenden Hinweise bereits durch verbindlich einzuhaltende gesetzliche Vorschriften zum Bodenschutz geregelt. Dennoch werden diese zur Vollständigkeit als Hinweise in den Bebauungsplan übernommen.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.<br>• Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten. | |
| 7. | **Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich 4-24 Stadtentwässerung**<br>- Stellungnahme vom 24.10.2023<br><br>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange berührt werden.<br><br>**1. Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag, Niederschlagswasserversickerung**<br>Grundsätzlich ist zur Einhaltung der Forderungen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie, umgesetzt in deutsches Recht in Form des Wasserhaushaltsgesetzes die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages zwingend erforderlich. Hierin kommt der Regenwasserbewirtschaftung eine große Bedeutung zu.<br>Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser ist gemäß den geltenden gesetzlichen Vorgaben zurückzuhalten und möglichst ortsnah zu versickern, zu verdunsten, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.<br>Der Mischwasserkanal in der Großpartstraße steht für das Ableiten von Niederschlagswasser nicht zur Verfügung.<br>Die für Rückhalte- und Versickerungsanlagen notwendigen Flächen sind bei der Bebauung entsprechend zu berücksichtigen.<br>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. | *Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt. Dieser wird Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.*<br><br>*Gemäß Wasserwirtschaftlichem Konzept des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages soll die Konzeption der Niederschlagswasserbewirtschaftung sowohl den allgemeinen Anforderungen der Wasserwirtschaft und des Grundwasserschutzes genügen als auch einen angemessenen Oberflächenentwässerungskomfort gewährleisten.*<br>*Das anfallende Schmutzwasser soll unvermischt in den Bestandsmischwasserkanal zugeführt werden. Erste Abstimmungen hierzu finden bereits mit dem Bereich Stadtentwässerung statt.*<br><br>*Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser, hier: Gründachflächen und ggf. Teile der außerhalb liegenden Stellplatzfläche, soll innerhalb des Plangebietes – in Form von Verdunstung und Versickerung – bewirtschaftet werden. Eine weitergehende Nutzung und Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers in Form einer Zisterne ist im Sinne des Ökologischen-Gesamtkonzepts und der erwarteten Wasserhaushaltsbilanz vorgesehen.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | **2. Schutz gegen Starkregen und Überflutung**<br><br>Aufgrund der Häufung von Starkregenereignissen sind bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung, Maßnahmen zu ergreifen, die Gebäude und Grundstücke vor Rückstau aus dem Kanalnetz und vor Überflutung schützen.<br><br>Um eine größtmögliche Überflutungssicherheit herzustellen bedarf es einer Kombination von Maßnahmen wie z. B. eine gezielte oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung/Versiegelung, Grundstückseinfassungen (Mauern/Schwellen) etc., sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt im Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) das Team Grundstücksentwässerung.<br><br> <br>Auszug aus der Starkregengefahrenkarte Ludwigshafen | *Details können dem Wasserwirtschaftlichen Fachbeitrag, welcher Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen wird, entnommen werden.*<br><br>*Hinsichtlich dem Schutz gegen Starkregen und Überflutung wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | **3. Behandlung von Schmutzwasser**<br><br>Das Schmutzwasser wird über den bereits vorhandenen Hausanschluss in den Mischwasserkanal in der Großpartstraße abgeleitet.<br><br>Für die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein einmaliger Beitrag für die erstmalige Herstellung von Anlagen zur Ableitung des Schmutzwassers auf der Grundlage der Satzung über die Erhebung von Entgelten für die Abwasserbeseitigung und über die Abwälzung der Abwasserabgabe (Entgeltsatzung) erhoben.<br>Hinweis:<br>Der unter 3.2 der Begründung zum B-Plan 686 im vorletzten Absatz erwähnte „wasserrechtliche Fachbeitrag“, sollte „wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag“ heißen. | *Nach Rücksprache mit dem Bauherrn ist ein neuer Anschlussschacht geplant, über welchen das anfallende Schmutzwasser dem Bestandsmischwasserkanal zugeführt werden soll. Gespräche zur Abstimmung mit der Abteilung Grundstücksentwässerung haben bereits stattgefunden.*<br><br>*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Bauherren weitergegeben.*<br><br>*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung übernommen.* |
| 8. | **Rhein-Neckar-Verkehr GmbH**<br>- Stellungnahme vom 07.11.2023<br>Sehr geehrte Damen und Herren,<br><br>vielen Dank für Ihre E-Mail vom 04. Oktober 2023 sowie der Übersendung der Unterlagen zum o. g. Bebauungsplanverfahren sowie der Flächennutzungsplanteiländerung.<br><br>Nachfolgend erhalten Sie unsere Stellungnahme mit der bitte um Beachtung.<br><br>Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Busbetriebs zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf daraus entstehende Emissionen (z.B. Schall, Erschütterung, Abgase usw.) hin. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Busbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem ÖPNV, zu jeder Tages- und Nachtzeit, zu rechnen.<br><br>Im stetig steigenden Interesse nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmodi (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) zur Reduzierung von Verkehr, Schadstoffausstoß und Lärm (Stichwort Verkehrswende) ist nach der Errichtung des Bürogebäudes unbedingt anzustreben, dass Beschäftigte und Besucher möglichst häufig die vorhandenen Angebote des ÖPNV sowie die übrigen umweltfreundlichen Verkehrsmodi nutzen. Das Plan-/Baugebiet ist insbesondere durch den nahgelegenen S-Bahnhof Oggersheim gut an den ÖPNV angebunden. | *Es wird darauf hingewiesen, dass sich bereits heute ein Bürogebäude nördlich des geplanten Standortes befindet. Da es sich lediglich um eine Verlagerung des Standortes um ca. 10 Meter handelt werden sich entstehenden Emissionen nicht verschlechtern. Einschränkungen für den Busbetrieb sind somit nicht zu erwarten. Der Bahnhof Oggersheim liegt in einer Entfernung von ca. 1,1 km und ist somit fußläufig 15 Minuten entfernt.*<br>*Aufgrund der Entfernung von mindestens 600 m zu der nächsten Bushaltestelle (Buschwegbrücke) und der dortigen Taktung des Busverkehres handelt es sich nicht um einen optimal durch ÖPNV angeschlossenen Standort, weshalb nicht davon ausgegangen werden kann, dass Mitarbeiter zukünftig ein gesteigertes Interesse an der Nutzung des ÖPNV-Angebotes haben. An der derzeitigen verkehrlichen Situation wird sich demnach nichts ändern.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Ein gesicherter Stellplatz über eine hohe Anzahl verfügbarer Stellplätze erleichtert dauerhaft die Pkw-Nutzung und erschwert damit, die Ziele der Verkehrswende zu erreichen. Ein reduziertes Stellplatzangebot ist dagegen ein Baustein, um die Bereitschaft zu erhöhen, alternative, umweltfreundliche Verkehrsmittel zu benutzen. Wir bitten daher um Prüfung, ob die Stellplatzkapazität im Plan-/Baugebiet beschränkt werden kann.<br><br>Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten im Bereich des o. g. Bebauungsplans kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen. Auch hier möchten wir einbezogen werden und die Möglichkeit erhalten, zu den Einzelvorhaben konkret Stellung zu nehmen.<br><br>Diese Stellungnahme wird digital an bauleitplanung@ludwigshafen.de verschickt. Sollten Sie diese in Papierform wünschen, reichen wir sie gerne nach. | *Die Reduzierung des Stellplatzangebotes alleine reicht demnach nicht aus alternative umweltfreundlichere Verkehrsmittel zu benutzen. Hierfür bedarf es u.a. der weiteren Sensibilisierung der Bevölkerung, sowie der Attraktivitätssteigerung des ÖPNV.*<br>*Da die Stellplätze nicht innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen erfolgt eine Regelung zur Stellplatzausbildung im Rahmen des Durchführungsvertrages.*<br><br>*Die Anregungsträgerin wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens erneut beteiligt.* |
| 9. | **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB –**<br>- Stellungnahme vom 10.11.2023<br>zu dem o.g. Bebauungsplan (Abriss eines bestehenden Bürogebäudes und Neubau eines Bürogebäudes südlich des Bestandes, Stellplätze (Pkw)) nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung.<br><br>**1. Versorgung/Trinkwasser**<br><br>Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall), ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen.<br>Den Unterlagen zu entnehmen erfolgt dies über die bestehende Infrastruktur.<br><br>**2. Schmutzwasser**<br><br>Das anfallende Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA BASF SE) zuzuführen. | ***Zu 1. Versorgung/Trinkwasser***<br>*Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie mit Löschwasser ist durch das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.*<br>*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*<br><br>***Zu 2. Schmutzwasser***<br>*Das Schmutzwasser des neuen Bürogebäudes soll über einen neuen Anschluss unmittelbar an den bestehenden Kanal in der Großpartstraße angeschlossen werden.*<br>*Die ordnungsgemäße Schmutzwasserableitung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Dies wird im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren überprüft.*<br>*Die Instandhaltung der Systeme ist Aufgabe der Stadtentwässerung und wird standardmäßig überprüft.*<br>*Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | 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, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.<br><br>Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt.<br><br>Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und –Leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaftigkeit wird ausgegangen.<br><br>**3. <u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u>**<br><br>Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung.<br>Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.<br><br>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ 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.<br><br>Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.<br><br>Die <u>Verdunstung</u> (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen.<br><br>Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. | ***<u>Zu 3. Niederschlagswasserbewirtschaftung</u>***<br><br>*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Wasserwirtschaftlicher Fachbeitrag erstellt, welcher Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen wird.*<br>*Der Bebauungsplan sieht vor, dass das Bürogebäude zur Rückhaltung des Oberflächenwassers mit einer Dachbegrünung versehen wird. Das überschüssige Niederschlagswasser des Baukörpers entwässert in eine Zisterne und wird wieder der Brauchwassernutzung zugeführt. Die Zisterne erhält einen Überlauf in eine neu anzulegende flache Geländemulde (Tiefe ca. 10 cm) südöstlich des Gebäudes.*<br>*Die befestigten Flächen der Fußwege und außerhalb des Geltungsbereichs befindliche Parkplatzflächen werden mit versickerungsfähigem Material angelegt und breitflächig in die angrenzenden Grünflächen zur Versickerung und Verdunstung gebracht.*<br>*Das Entwässerungssystem der Dachflächen wird auf ein mindestens 20- jährliches Niederschlagsereignis vorbemessen. Ein Überflutungsnachweis ist nicht zwingend erforderlich, da die abflusswirksame befestigte Fläche kleiner <800 m² ist. Weiter ist aus der Nutzung, den großflächigen Grünanlagen, sowie der flachen Topografie nur ein sehr geringes Risikopotential für den Überflutungsfall abzuleiten.*<br>*Somit ist unter Berücksichtigung der geplanten wasserwirtschaftlichen Maßnahmen sowie der flachen Topgrafie mit langsamen Abflusskonzentrationen bei Regenereignissen zu rechnen. Auch aus den Außenbereichen sind keine nennenswerten Zuflüsse oder keine Entstehung von Sturzfluten zu erwarten.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.<br><br>**Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Firmengelände der Finger Baustoffwerk GmbH verweise ich auf die bestehende Erlaubnis (Änderungsbescheid vom 17.03.2021, Az.: 342/31.05-20/18) die vollinhaltlich bei den weiteren Planungen zu beachten ist.**<br>Aus dem vorliegenden Bestand- und Maßnahmenplan der beigefügten naturschutzfachlichen Einschätzung, dem Lageplan zur Begründung des Bebauungsplanes ist die wasserrechtlich beschiedene Versickerungsmulde (auf dem Flurstück 2936/2, 2936 und 2937 im Randbereich) weder dargestellt, noch ist der geplante eingriff genau erkennbar. Spätestens zur Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB muss hier nachgebessert werden.<br><br>Starkregen/Hochwasserschutz:<br><br>Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen weise ich darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenen Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann!<br><br>Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Ludwigshafen und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten!<br><br>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.<br><br>**Eine Detailplanung der Niederschlagswasserbewirtschaftung** ist aufzustellen und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 abzustimmen **(wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).** | *Es wird auf Kapitel 3.2 der Begründung sowie der Anlage zur Begründung verwiesen.*<br><br>*Zur Förderung der Verdunstung werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen und Maßnahmen durchgeführt, wie z.B. die Dachbegrünung, die Neupflanzung von Bäumen sowie die Ausbildung der Stellplätze in versickerungsfähigem Belag.*<br>*Gemäß Wasserwirtschaftlichem Fachbeitrag besteht nach Abfrage der Starkregenrisikokarte RLP für die Stadt Ludwigshafen ein mäßiges Risiko durch Sturzfluten. Im Projektgebiet selbst wird allerdings kein weitergehendes Gefahrenpotential infolge von Sturzfluten aufgezeigt.*<br><br>*Die durch das nebenstehende Aktenzeichen gesicherte Versickerungsbecken wird ihm Rahmen des Umweltberichtes sowie der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Somit ist die Versickerungsmulde auch weiterhin gesichert.*<br>*Bisher handelte es sich um die frühzeitige Beteiligung, bei welcher noch nicht alle Inhalte Bestandteil waren. Auch bei der naturschutzfachlichen Einschätzung handelte es sich um eine Ersteinschätzung, welche erste Überlegungen beinhaltete.*<br><br>*<u>Starkregen / Hochwasserschutz:</u>*<br><br>*Hinsichtlich des Umgangs mit Starkregenereignissen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*<br>*Das Plangebiet befindet sich in einem „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Eine entsprechende Nachrichtliche Übernahme wird in den Bebauungsplan aufgenommen.*<br>*Die Anregungsträgerin wird im weiteren Verlauf des Verfahrens weiter beteiligt. Ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren ist Bestandteil des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | **4. <u>Bodenschutz</u>**<br><br>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.<br><br>Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.<br><br>Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.<br><br>**5. <u>Auffüllungen</u>**<br><br>In Bezug auf <u>Geländeauffüllungen</u> <u>im Rahmen von Erschließungen</u> gilt folgendes:<br><br>Ab dem 01.08.2023 sind<br><br>• beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)<br><br>• beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung<br><br>zu beachten.<br><br>**6. <u>Abbruchmaterialien</u>**<br><br>Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten. | ***<u>Zu 4. Bodenschutz</u>***<br>*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*<br>*Hinsichtlich des Bodenschutzes wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*<br><br>***<u>Zu 5. Auffüllungen</u>***<br>*Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften welche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind.*<br><br>***<u>Zu 6. Abbruchmaterialien</u>***<br>*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um allgemein gültige Vorschriften, welche ohne Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan zu berücksichtigen sind.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | **7. Wasserschutzgebiete**<br><br>Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.<br><br>**8. Temporäre Grundwasserabsenkung**<br><br>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.<br><br>**9. Stellplätze (Pkw)**<br><br>Stellplätze (Pkw) sind, wie vorgesehen, mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.<br><br>**10. Rheinniederung**<br><br>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 zum Bebauungsplan/ Teiländerung des Flächennutzungsplanes sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.<br><br>Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken.<br><br>Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 – Starkregenmodul oder https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/) aus dem vom Land Rheinland-Pfalz erstellten Hochwasser- und Starkregen-Infopaket sind nur geringe Entstehungsgebiete für Sturzfluten oder Abflusskonzentrationen ausgewiesen, die für das Plangebiet eine Bedrohung darstellen können. Dennoch ist nie ganz auszuschließen, dass das Wasser nach einem Starkregenereignis sich in der Straße oder dem Gelände staut bzw. nicht schnell und ungehindert genug abfließen oder versickern kann. | ***Zu 7. Wasserschutzgebiete***<br>*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.*<br><br>***Zu 8. Temporäre Grundwasserabsenkung***<br>*Es wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*<br><br>***Zu 9. Stellplätze (Pkw)***<br>*Es werden keine Anregungen vorgetragen, sondern lediglich Inhalte aus der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Stellplätze befinden sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und auch ein Durchführungsvertrag abgeschlossen wird, wird im Rahmen des Vertrages eine Regelung aufgenommen um nebenstehende Anregung zu sichern.*<br><br>***Zu 10. Rheinniederung***<br>*Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes wird eine entsprechende Nachrichtliche Übernahme als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ in den Bebauungsplan aufgenommen.*<br>*Die Anregung wird demnach zur Kenntnis genommen.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | **Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangebietes potentielle Überflutungsbereiche entlang von Tiefenlinien vorhanden sind.** Damit besteht die Möglichkeit, dass Wasser in Gebäude, insbesondere Keller oder Tiefgaragen - so vorhanden - eindringen kann. Sofern keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen wurden, drohen Gebäuden, die in den Bereichen der Abflusskonzentrationen oder Tiefenlinien liegen, Schäden durch eindringendes Wasser.<br><br>Die jeweiligen Überflutungsflächen für Rhein, Isenach und Eckbach finden Sie in den Hochwassergefahrenkarten des Landes (z.B. unter https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/).<br><br>Das Plangebiet liegt in den berechneten überfluteten Bereichen bei Extremhochwasser des Rheins oder bei einem HQ100 Ereignis bei gleichzeitigem Versagen eines Teils des Schutzsystems. In beiden Szenarien liegt das Plangebiet bis zu 4 Meter, bereichsweise darüber hinaus unter Wasser. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird zwingend angeraten, in den gefährdeten Gebieten keine Bebauung vorzusehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung ist mit der ausgewiesenen Hochwassergefahr für das Plangebiet nicht gegeben. Gemäß Vorgabe der HWRM-RL sind neue Risiken zu vermeiden, bestehende Risiken sowie die nachteiligen Folgen während und nach einem Hochwasserereignis sind zu verringern! Ich gehe davon aus das im noch aufzustellenden wasserrechtlichen Fachbeitrag (Seite 8 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan) Maßnahmen Berücksichtigung finden um Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen.<br><br>Die Erstellung eines Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes wird aktuell von der Stadt Ludwigshafen vorbereitet. Bei der Erstellung des Konzeptes wird sich die Gefahrensituation durch Starkregen und Hochwasser weiter konkretisieren.<br><br>**Fazit:**<br><br>Die o. g. Punkte 1-10 dieser Stellungnahme sind bei den weiteren Planungen und im weiteren Bauleitplanverfahren zu beachten.<br><br>Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.<br><br>Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser ist bei dem Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept detailliert zu untersuchen.<br><br>Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept für das Baugebiet Nr. 686 “Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“ ist aufzustellen und frühzeitig mit der SGD Süd, Referat 34 abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren). | *Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und konkrete Vorhabenpläne Bestandteil des Bebauungsplanes werden und die Durchführung des konkreten Vorhabens auch über einen Städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt wird, ist bereits frühzeitig klargestellt, dass das geplante Bürogebäude ohne Keller gebaut werden soll.*<br><br>***Fazit:***<br>*Es wird auf obenstehende Stellungnahmen der Verwaltung sowie die Begründung bzw. der für den Bebauungsplan erstellte Wasserwirtschaftliche Fachbeitrag verwiesen, in welchem die Belange berücksichtigt werden.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | **Für die Niederschlagswasserbewirtschaftung auf dem Firmengelände der Finger Baustoffwerk GmbH verweise ich auf die bestehende Erlaubnis (Änderungsbescheid vom 17.03.2021, Az.: 342/31.05-20/18) die vollinhaltlich bei den weiteren Planungen zu beachten ist.**<br>Aus dem vorliegenden Bestand- und Maßnahmenplan der beigefügten naturschutzfachlichen Einschätzung, dem Lageplan zur Begründung des Bebauungsplanes ist die wasserrechtlich beschiedene Versickerungsmulde (auf dem Flurstück 2936/2, 2936 und 2937 im Randbereich) weder dargestellt, noch ist der geplante Eingriff genau erkennbar. Spätestens zur Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB muss hier nachgebessert werden damit zum Bauleitplanverfahren (Bebauungsplan, Teiländerung FNP) aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden kann.<br><br>Im Weiteren Bauleitplanverfahren bin ich erneut zu beteiligen. | *Es wird auf Stellungnahme zu obenstehendem Punkt 3 der Anregungsträgerin verwiesen.*<br><br>*Die Anregungsträgerin wird im weiteren Verlauf des Bauleitplanverfahrens beteiligt.* |
| 10. | **Technische Werke AG**<br>- Stellungnahme vom 09.10.2023<br>Sehr geehrte Frau [redacted],<br><br>unsere Fachabteilung nimmt Stellung wie folgt:<br><br>**1. Leitungsauskunft**<br><br>Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.<br><br>**2. Asset Management**<br><br>Im diesem Bereich liegen Wasser- und Stromversorgungsleitungen der TWL Netze GmbH. **ACHTUNG: Hier liegt eine Hochdruck- und eine Mitteldruckgasleitung der TWL Netze GmbH**! Ein Überbauen unserer Leitungen ist generell nicht zulässig.<br><br>Die Erdarbeiten im Abstand von unter 1 m zu unseren Versorgungsleitungen sind nicht maschinell sondern manuell auszuführen. Alle unsere Leitungen und Kabeltrassen sind in Absprache mit Herrn Schmitt, Tel. 0621-505-2295, abzustimmen und zu sichern. Eventuelle Beschädigungen sind umgehend zu melden und in Abstimmung mit unserer Netzabteilung sach- und fachgerecht zu ersetzen. | *Die gemäß Anlage beigefügten Pläne zeigen Versorgungsleitung im äußersten nord-östlichen Randbereich des Geltungsbereiches. Dieser Bereich ist nicht durch die geplante Büronutzung und somit nicht durch die Versiegelung von Grundstücken betroffen.*<br>*In Bereich der Stromleitung sind keine Veränderungen vorgesehen – im Bebauungsplan wird der Erhalt der bestehenden Gehölze festgesetzt, sodass sich an der derzeitigen Situation nichts ändern wird.*<br>*Die Hinweise betreffen somit vielmehr die nachgelagerte Ausführungsplanung und werden somit an den Bauherren weitergegeben.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | **3. Grundstücksmanagement**<br><br>Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 686b liegenden privaten Grundstücke bestehen keine Grundstücksrechte für Versorgungseinrichtungen zugunsten TWL AG.<br><br>Innerhalb der angrenzenden städtischen Straßengrundstücke bestehen Versorgungseinrichtungen der TWL, abgesichert durch Konzessionsvertrag.<br>Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahreinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.<br>**4. Allgemein**<br><br>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.<br><br>**ACHTUNG:**<br>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) hinsichtlich der Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen. Diese muss über unsere Homepage www.twl-netze.de Leitungsauskunft vor Baubeginn beantrag werden. | *Es wird festgestellt, dass für die Leitungen innerhalb des Geltungsbereiches keine Grundstücksrechte für Versorgungseinrichtungen zugunsten der Anregungsträgerin bestehen.*<br>*Die angrenzenden städtischen Straßengrundstücke sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens.*<br><br>*Die Anregung zur Berücksichtigung der Richtlinien und Vorschriften etc. wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften, welche zu berücksichtigen sind, weshalb kein gesonderter Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist und erst im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen ist.*<br><br>*Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Daraus ergeben sich keine Auswirkungen auf die Bauleitplanung. Der Hinweis wurde an den Bauherrn weitergegeben und ist im Rahmen der Bauausführung zu beachten.* |

### 10.4.3 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 19.12.2023 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 | | | |
| 2. | BUND Landesverband Rheinland-Pfalz | | | |
| 3. | Colt Technology Service GmbH – Bereich Süd | | X | |
| 4. | CREOS Deutschland GmbH | | X | |
| 5. | Deutsche Telekom Technik GmbH – Technik Niederlassung Südwest | | X | siehe Stlg. 14.11.23 |
| 6. | Deutsche Telekom Technik GmbH – Richtfunk | | siehe Ericsson | |
| 7. | Deutscher Wetterdienst – Referat Liegenschaftsmanagement | | X | |
| 8. | Ericsson Services GmbH | | X | |
| 9. | GASCADE Gastransport GmbH | | X | |
| 10. | GDKE RLP – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer | | | X |
| 11. | GDKE RLP – Direktion Landesdenkmalpflege | | | |
| 12. | Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V. | | | |
| 13. | Gesundheitsamt – Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis | | | |
| 14. | Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach | | X | |
| 15. | Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e.V. | | X | |
| 16. | Handwerkskammer der Pfalz | | | |
| 17. | Industrie- und Handelskammer für die Pfalz | | | |
| 18. | Interessengemeinschaft Behinderter und ihrer Freunde | | | |
| 19. | Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Referat 63 | | | |
| 20. | LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V. | | | |
| 21. | Landesamt für Geologie und Bergbau | | | |
| 22. | Landesbetrieb Mobilität Speyer | | | |
| 23. | Landwirtschaftskammer RLP - Raumordnung, Regionalentwicklung u. Naturschutz | | X | |
| 24. | Die Naturfreunde – Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur | | | |
| 25. | Naturschutzbund Rheinland-Pfalz | | | |
| 26. | Open Grid Europe GmbH | | | |
| 27. | Pfalzkom – Gesellschaft für Telekommunikation mbH | | X | |

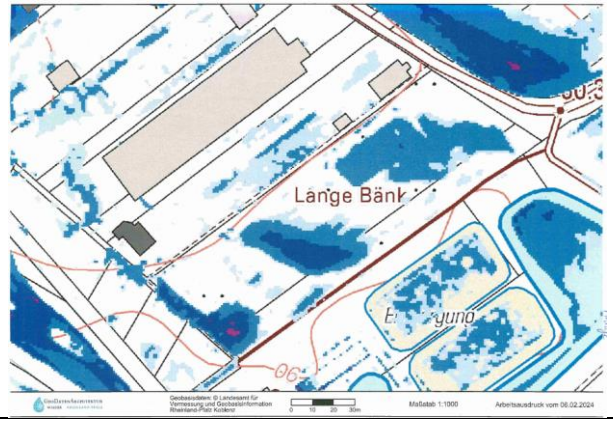
| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| 28. | Pfalzwerke Netz AG | | X | |
| 29. | Polizeidirektion Ludwigshafen | | X | |
| 30. | POLLICHIA | | | |
| 31. | Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. | | X | |
| 32. | Rhein-Neckar-Verkehr GmbH | | | |
| 33. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich 1-22 – Feuerwehr | | | X |
| 34. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich 4-14 – Tiefbau | | X | |
| 35. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich 4-152 – Umwelt & Klima (Naturschutz, Landschaftsplanung) | | | X |
| 36. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich 4-153 – Umwelt & Klima (Freiraumplanung, Grünconsulting) | | | |
| 37. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich 4-154 – Umwelt & Klima (Bodenschutz, Immissionen, Umweltinformationen) | | X | |
| 38. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich 4-155 – Umwelt & Klima (Wasser und Abfall) | | X | |
| 39. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich 4-16 – Stadtvermessung | | | |
| 40. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich 4-17 – Bauaufsicht | | | X |
| 41. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich 4-22 – Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik | | | |
| 42. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich 4-24 – Stadtentwässerung und Straßenunterhalt | | | X |
| 43. | Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB - | | | X |
| 44. | Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht - | | X | |
| 45. | Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Abteilung 4 | | X | |
| 46. | Technische Werke AG | | | X |
| 47. | Telefonica Germany GmbH & Co. OHG | | | |
| 48. | Verband Region Rhein-Neckar | | | |
| 49. | Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH | | | |
| 50. | Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz | | | |
| 51. | Vodafone GmbH | | X | |
| 52. | W.E.G. mbH | | | |
| 53. | Wintershall Holding GmbH | | | |

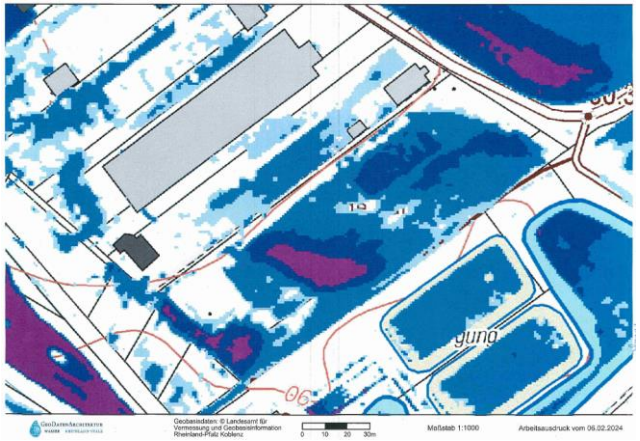
Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 18.12.2023 abgegeben:

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| 1. | **GDKE RLP, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer,** Stellungnahme vom 22.12.2023<br><br>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Auch gegen die Teiländerung des Flächennutzungsplans bestehen seitens der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer keine Bedenken.<br>Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.<br>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:<br><br>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.<br><br>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.<br><br>3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.<br><br>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. | *Da die Stellungnahme keine Informationen über konkrete Funde innerhalb des Plangebietes beinhaltet wird der Hinweis zur Kenntnis genommen.*<br><br>*Grundsätzlich bedarf eine Bauleitplanung keiner Zustimmung der Direktion Landesarchäologie, da die vorgebrachten Belange im Rahmen der Bauausführung berücksichtigt werden müssen.*<br><br>*Im Geltungsbereich sind keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Da allerdings nicht alle Denkmale bekannt sind, wird ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen, um auf die Belange der Anregungsträgerin aufmerksam zu machen. Eine verbindliche Festsetzung hinsichtlich der archäologischen Belange ist nicht erforderlich, da es sich bei den nebenstehend genannten Punkten bereits um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften handelt, welche im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen sind.*<br><br>*Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens war dies die zweite und letzte Beteiligung. Sollten bei der Bauausführung Funde in Erscheinung treten, sind diese vom Bauherrn anzuzeigen (vgl. Hinweis im Bebauungsplan).* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | 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.<br>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich. | *Die nebenstehend genannten Behörden wurden im Rahmen der Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls beteiligt.* |
| 2. | **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB**, Stellungnahme vom 06.02.2024<br><br>die aktuellen Planungen (Stand 13.12.2023) zu der o.g. Flächennutzungsplanänderung und zu dem o.g. Bauleitplanverfahren, sowie die Abwägung zu unserer o.g. Stellungnahme habe ich zur Kenntnis genommen.<br>Dankenswerter Weise wurde die bestehende Versickerungsmulde die über das Wasserrecht gesichert ist zur besseren Übersicht dargestellt.<br><br>In der Stellungnahme der Verwaltung zum Bebauungsplan heißt es als Fazit:<br><br>*„Es wird auf obenstehende Stellungnahmen der Verwaltung sowie die Begründung bzw. der für den Bebauungsplan erstellte Wasserwirtschaftliche Fachbeitrag verwiesen, in welchem die Belange berücksichtigt werden.“*<br><br>Dieser Fachbeitrag Wasserwirtschaft, das wasserwirtschaftliche Konzept liegt unserem Hause nach Recherche leider nicht vor.<br><br>Vom Grundsatz her verweise ich auf meine bisherige Stellungnahme, welche zu beachten ist.<br><br>Was die vorgesehene Niederschlagswasserbewirtschaftung anhand der Flächennutzungsplan- und Bebauungsplanunterlagen betrifft, so soll das auf dem Gründach anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswas- | *Der wasserwirtschaftliche Fachbeitrag stand zusammen mit der Planzeichnung, der Bebauungsplanbegründung und weiterer Gutachten während der Offenlage im Internet zur Verfügung.*<br>*Die Ergebnisse des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags wurden bei der Planung berücksichtigt und wurden in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | ser in einer Zisterne gesammelt und zu Brauchwasserzwecken genutzt werden (z. B. zur Gartenbewässerung?). Der Überlauf aus der Zisterne wird an eine neu herzustellende Versickerungsmulde angeschlossen. Die bestehende Versickerungsmulde im Südwesten wird durch diese Baumaßnahme nicht tangiert.<br><br>Befestigte Flächen der Fußwege und die sich außerhalb des Bebauungsplanes befindlichen Parkplatzflächen entwässern breitflächig in die angrenzenden Grünflächen- zur Versickerung und Verdunstung.<br><br>Vom Grundsatz her ist das Konzept plausibel.<br><br>**Um Vorlage des Fachbeitrages Wasserwirtschaft wie dargelegt wird gebeten.**<br>**Auf das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept und das erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren für die Niederschlagswasserbewirtschaftung wird hingewiesen.**<br><br>**Sturzflutgefahrenkarten:**<br><br>Nach den aktuellen Sturzflutgefahrenkarten zeigt sich bei <u>außergewöhnlichen</u> Starkregenereignissen (Dauer 1 h, Rheinland-Pfalz, ca. 40-47 mm) Betroffenheit für das Plangebiet.<br><br>Es ist nie ganz auszuschließen, dass das Wasser nach einem Starkregenereignis sich in der Straße oder dem Gelände staut bzw. nicht schnell und ungehindert genug abfließen oder versickern kann. Sofern keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen werden, drohen Gebäuden, die in den betreffenden Bereichen liegen, Schäden durch eindringendes Wasser.<br><br>Bei <u>extremen</u> Starkregenereignissen ist diese Betroffenheit noch größer. | *Auf der Ebene der Bauleitplanung wurden die wasserwirtschaftlichen Belange mit der Erarbeitung des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrags ausreichend berücksichtigt. Die Ergebnisse flossen in die Planung ein.*<br>*Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die untere Wasserbehörde als zuständige Genehmigungsbehörde beteiligt.*<br><br>*Gemäß den Anlagen der vorliegenden Stellungnahme wäre das geplante Gebäude nur bei einem extremen Starkregenereignis betroffen.*<br>*Hinsichtlich des Umgangs mit Starkregenereignissen befindet sich bereits ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan.*<br>*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis und weiteren Beachtung an den Bauherren weitergeleitet.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | Bei den weiteren Planungen und dem Entwässerungskonzept ist dies zu berücksichtigen.<br><br>Anbei erhalten Sie einen Planauszug (<u>außergewöhnliches und extremes</u> (jeweils Dauer 1 h) Starkregenereignis).<br><br>**<u>Fazit:</u>**<br><br>Die oben genannten Punkte sowie der bisherige Schriftverkehr sind zu beachten. Erst mit Vorlage und Beurteilung des genannten Fachbeitrages Wasserwirtschaft, kann sich zu der o. g. *Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 36 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“ und Bauleitplanverfahren Nr. 686 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH“ in Ludwigshafen Oggersheim* aus wasserwirtschaftlicher Sicht abschließend geäußert werden.<br><br>Mit freundlichen Grüßen<br>Im Auftrag<br>Wolfgang Maisch<br><br><u>Anlage</u>:<br>1 Auszug Sturzflutgefahrenkarte – außergewöhnliches Starkregenereignis<br>  | |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | 1 Auszug Sturzflutgefahrenkarte – extremes Starkregenereignis<br>  | |
| 3. | **Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich 1-22 Feuerwehr,** Stellungnahme vom 17.01.2024<br><br>**Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:**<br><br>1. Zur Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405<br>Die nächste Löschwasserentnahmestelle (z.B. Hydrant) muss in einer Entfernung von max. 80 m zu den einzelnen Objekten (Gebäudeeingang) zu erreichen sein. | *Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist die TWL als Wasserversorgungsunternehmen für den Grundschutz gemäß Regelwerk DVGW W 405 zuständig.*<br>*Die im TWL-Netz meist verbauten Unterflurhydranten können im Bedarfsfall ca. 48 m³/h liefern. Das Regelwerk legt für den Grundschutz einen Radius von 300 m um das betroffene Objekt fest.*<br>*Da im Bereich der Großpartstraße mehrere Hydranten vorhanden sind, welche sich innerhalb des Radius befinden ist die Anforderung an den Grundschutz somit erfüllt.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| 4. | **Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich 4-152 Umwelt und Klima (Naturschutz und Landschaftsplanung),** Stellungnahme vom 05.01.2024<br><br>Keine landespflegerischen Bedenken.<br>Die Unterlagen wurden frühzeitig und in enger Abstimmung mit unserer Stelle erstellt.<br><br>Die außerhalb des Bebauungsplans liegenden Ausgleichsmaßnahmen sind in einem städtebaulichen Durchführungsvertrag zu sichern.<br>Ein qualifizierter Freiflächenplan soll spätestens mit den Bauantragsunterlagen eingereicht werden. | *Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.*<br>*Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger zur weiteren Beachtung weitergeleitet.* |
| 4. | **Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich 4-17 – Bauaufsicht,**<br>Stellungnahme vom 30.01.2024<br><br>Die Bauaufsicht weist darauf hin, dass im Rahmen von Bauantragsverfahren zu prüfen ist,<br><br>• ob mögliche Baulasten erforderlich sind, wie z.B. für Stellplätze, zur Erschließung, als Überfahrtsrecht, als Leitungsrecht oder gar zur Vereinigung<br>• ob die Vorlage eines Gesamtstellplatznachweises erfolgt ist (11 Stellplätze sind bereits im Bestand und 20 Stellplätze sind schon nachgewiesen) und<br>• ob die Grundrisse vollständig und bauordnungsrechtlich genehmigungsfähig sind.<br><br>Weiterhin sind nachfolgende gesetzlichen Bestimmungen zu beachten:<br><br>• Das **Gebäude-Elektromobilitäts-Gesetz** (GEIG) ist nach wie vor ein wichtiger Baustein der deutschen Klimaschutzstrategie, um den Ausbau der Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden zu fördern. Das GEIG schafft zudem für Gebäudeeigentümer einen Mehrwert, denn auch für Mieterinnen und Mieter sowie für Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer ergeben sich Vorteile. Diese haben künftig die Möglichkeit, ihr Elektrofahrzeug einfach und bequem in der Tiefgarage oder auf dem Firmenparkplatz aufzuladen.<br>Die Bundesregierung hat mit dem GEIG ein deutliches Signal für den Ausbau der Elektromobilität in Deutschland gesetzt. Es ist ein wichtiger Schritt in Richtung einer nachhaltigeren Mobilität und eines umweltfreundlicheren Verkehrs. Auch in 2023 ff. wird das GEIG dazu beitragen, dass der Ausbau von Ladeinfrastruktur in Deutschland weiter vorangetrieben wird und damit die Elektromobilität im Bereich der Gebäude einen größeren Stellenwert erhält<br>Die **Bauunterlagenprüfverordnung** von Rheinland-Pfalz, insbesondere § 3 der BauuntPrüfVO (Bauzeichnungen) ist zu beachten. Die genehmigten Unterlagen (Bestandsunterlagen) müssen einen amtlichen Stempel der genehmigten Behörde tragen. | *Die Anmerkungen betreffen das folgende Baugenehmigungsverfahren. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger zur weiteren Beachtung weitergeleitet.* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| 5. | **Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich 4-24 Stadtentwässerung und Straßenunterhalt,** Stellungnahme vom 15.01.2024<br>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange berührt werden.<br>Grundsätzlich verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 24.10.2023, Az.: 4-24101H.De,6802. Die Belange der Stadtentwässerung wurden im vorgelegten B-Plan berücksichtigt.<br>Wir weisen abschließend nochmals darauf hin, dass für die Prüfung des wasserwirtschaftlichen Fachbeitrages, sowie wasserrechtlicher Anträge auf Genehmigung die Untere Wasserbehörde der Stadt Ludwigshafen zuständig ist. Die in der Begründung zum Flächennutzungsplan Nr. 36 „Bürogebäude Finger Baustoffwerk GmbH dargelegten Anregungen und Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange (s. P. 9, Anlagen) sind zu berücksichtigen. | *Die Stellungnahme aus der frühzeitigen Beteiligung wurde in der Planung berücksichtigt (vgl. hierzu S. 67 ff. der vorliegenden Begründung).* |
| 6. | **TWL**, Stellungnahme vom 23.01.2024<br>unsere Fachabteilung nimmt Stellung wie folgt:<br>**1. Leitungsauskunft**<br>Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.<br>**2. Asset Management**<br>Unsere Stellungnahme vom 09.10.2023 behält weiterhin ihre Gültigkeit!<br>**3. Grundstücksmanagement**<br>Unsere Stellungnahme vom 09.10.2023 behält weiterhin ihre Gültigkeit!<br>Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 686b liegenden privaten Grundstücke bestehen keine Grundstücksrechte für Versorgungseinrichtungen zugunsten TWL AG.<br>Innerhalb der angrenzenden städtischen Straßengrundstücke bestehen Versorgungseinrichtungen der TWL, abgesichert durch Konzessionsvertrag.<br>Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahreinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV. | Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.<br>*Vgl. Seite 78 der vorliegenden Begründung*<br>*Vgl. Seite 78 f. der vorliegenden Begründung* |

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|---|---|---|
| | **4. Allgemein**<br><br>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN<br><br>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.<br><br>**ACHTUNG:**<br>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) hinsichtlich der Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen. Diese muss über unsere Homepage www.twl-netze.de Leitungsauskunft vor Baubeginn beantrag werden. | Es wird auf allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers, die die nachgelagerte Ausführungsplanung betreffen und nicht das Bebauungsplanverfahren. Ein gesonderter Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. |

### 10.4.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 02.01.2024 bis 05.02.2024 durchgeführt wurde, gingen keine Stellungnahmen ein.