

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren	3
2	ALLGEMEINES	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Geltungsbereich	7
2.3	Quellenverzeichnis	7
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze	9
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	14
4.1	Regional- und Landesplanung	14
4.2	Flächennutzungsplanung	14
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	14
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	14
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
5.3	Nachrichtliche Übernahme	21
5.4	Hinweise	21
6	UMWELTBERICHT	24
7	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
7.1	Allgemeine Umweltbelange	24
7.2	Wasserwirtschaftliche Belange	25
7.3	Wohnungsmarkt und sozialer Wohnungsbau	25
7.4	Verkehr	26
7.5	Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten und Schulen	26
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	26
8.1	Bodenordnung	26
8.2	Flächen und Kosten	27
10	ANLAGEN	28
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"	28
10.2	Lage des Bebauungsplanes 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678 "Innenentwicklung Edigheim"	29
10.3	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren	30

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	08.06.2021 06.09.2022 13.07.2023 27.08.2024 19.11.2024
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	12.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 56/2021 am	17.07.2021
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	---
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	---
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	---
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	---
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	29.02.2024
Offenlagebeschluss am	18.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Von der Planung betroffen sind nur unbeplante Bereiche innerhalb der geschlossenen Ortschaft, für die bereits heute Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Es besteht keine Absicht den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB wesentlich zu verändern, vielmehr geht es um eine Steuerung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Vorhandene Grün- und Freibereiche sollen langfristig gesichert, die maximale Versiegelung der Grundstücke begrenzt und die Wohnraumdicke sowie die entsprechend erforderlichen Stellplatznachweise gesteuert werden. Diese Regelungen werden sich positiv auf die Umwelt auswirken.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind erfüllt, wenn:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglich-

- keitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
 - keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Da es sich um eine Überplanung eines bereits bestehenden bebauten Siedlungsbereiches handelt, ist der Geltungsbereich eindeutig dem sogenannten Innenbereich zuzuordnen. Des Weiteren stehen keine unbebauten Flächen zur Verfügung, welche eine Entwicklung von größeren Städtebauprojekten, wie Sie in Anlage 1 UVPG beschrieben werden, ermöglichen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Schutzgebiete) kann ausgeschlossen werden, da keine FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen sind.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Das überplante Gebiet befindet sich insbesondere außerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen.

Aufgrund dessen kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB verwendet werden. Bezugnehmend auf die in § 13 Abs. 2 und 3 BauGB vorgesehenen Verfahrenserleichterungen wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht nach § 2a BauGB enthält. Zudem wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Ungeachtet dessen werden die möglichen (positiven) Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange benannt und erläutert (vgl. Kapitel 7).

Darüber hinaus wurde die Planung zu Beginn mit dem wesentlich größeren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678 "Innenentwicklung Edigheim" gestartet. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2021 durch den Stadtrat der Stadt Ludwigshafen am Rhein gefasst und am 17.07.2021 öffentlich bekannt gemacht. Im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens wurde der ursprüngliche Geltungsbereich in kleinere Teilbereiche gegliedert, um Quartiere mit einem höheren Handlungs- bzw. Steuerungsbedarf früher der Planreife zuführen zu können. Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren als Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" weitergeführt. Indes werden die Ziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 678 "Innenentwicklung Edigheim" für die übrigen Bereiche aufrechterhalten.

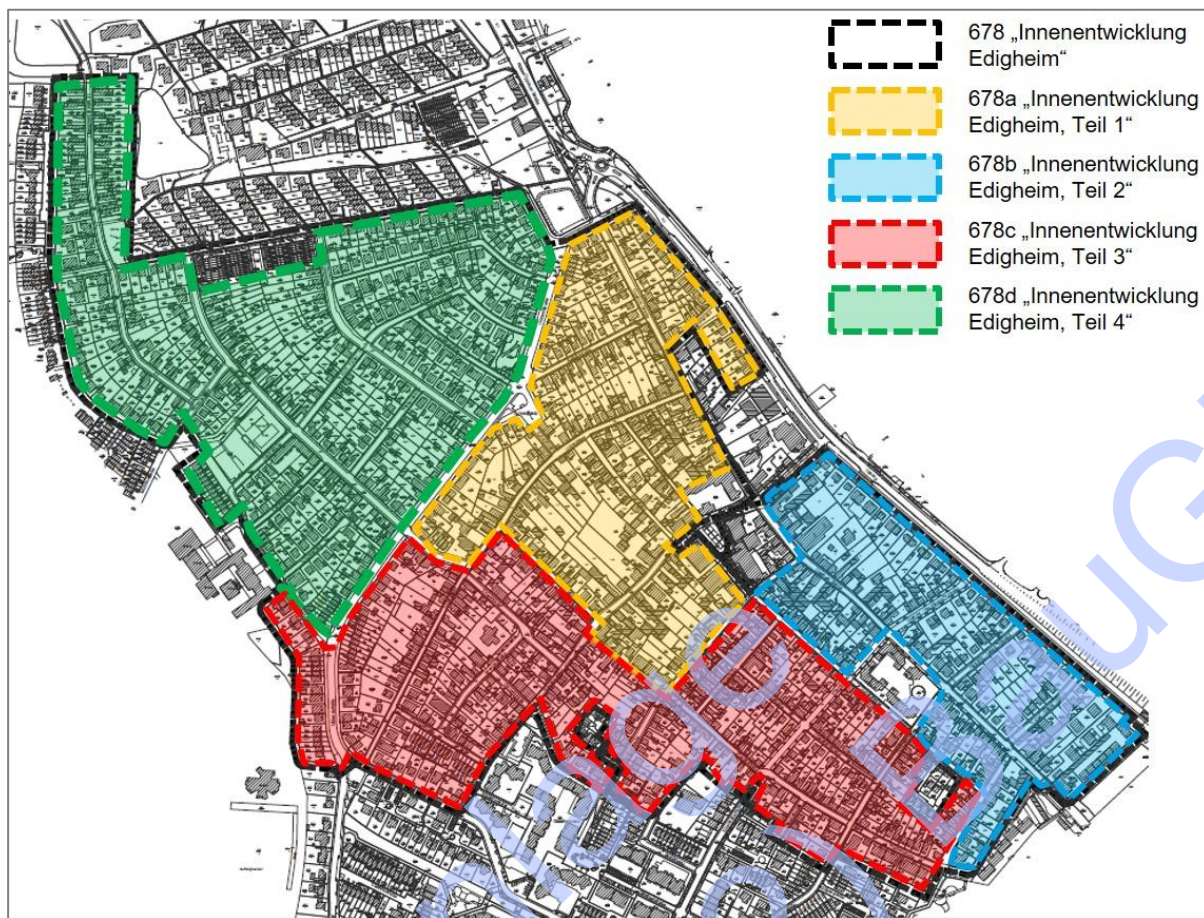


Abb. 1: Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 678 "Innenentwicklung Edigheim"

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 20.03.2025

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. 1 des Gesetzes vom 24.02.2025 (BGBl. I Nr. 58).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),

zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

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 22 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 5473)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),

zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.12.2024 (GVBl. S. 473, 475).

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),

zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).

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 Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" ist ein Teilbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 678 "Innenentwicklung Edigheim". Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,1 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage 10.1). Es wird begrenzt:

im Norden: durch den Ostringplatz,
im Osten: durch den Ostring, die Samariterstraße, die Oppauer Straße, die Lessingschule und die Bgm.-Fries-Straße sowie den Parkplatz an der Evangelische Kirche und den Fußweg zur Giselherstraße,
im Süden: die Giselherstraße und die Werderstraße sowie
im Westen: die Bgm.-Fries-Straße, die Langgasse, die Untergasse, die Deichstraße und die Uhlandstraße.

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] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 2012
- [4] Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Band 8: Stadt Ludwigshafen, Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz, Mainz 1990
- [5] Geografischer Liniennetzplan Ludwigshafen, Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN), Mannheim 2023
- [6] Hochwassergefahrenkarte HQ10, HQ100, HQextrem; Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz; <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>, Zugriff am 01.08.2023
- [7] Modellvorhaben Stadtdörfer Rheinland-Pfalz, Portraits Oppau & Edigheim (Ergebnisbericht), Mainz / Ludwigshafen am Rhein / Landau 2020

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

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

Ausgangslage

Die Planung nimmt Bezug auf aktuelle bauliche Entwicklungen in Edigheim sowie das Ergebnis aus der Befragung der Bürger*innen im Rahmen des Stadtdörferprozesses Edigheim und Oppau. Darin wurde das Erfordernis nach einer wohnumfeldverträglichen Innenentwicklung besonders hervorgehoben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" sollen hierzu flankierende Regelungen getroffen werden.

Insgesamt lässt sich ein Zuwachs an Wohnflächenbedarf pro Person beobachten, mit dem demografischen Wandel der Altersstruktur wächst zudem der Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum und seniorengerechten Wohnformen. Viele bestehende Gebäude entsprechen nicht mehr den neuen Bedürfnissen – auch im Hinblick an Haustechnik und Energiebilanz. Aufwendige Kernsanierungen oder Abbruch und Neubau sind die Folge. Seit Jahrzehnten gestiegene Standards und Baupreise belasten die Baukosten. Ebenfalls stark nachgefragt sind

Wohnangebote für junge Familien. Dies wird beispielsweise bei geplanten Baugebietsentwicklungen spürbar, bei denen die Liste der Interessenten deutlich größer ist als das künftige Angebot von Grundstücken – und das noch lange bevor entsprechende Bebauungspläne überhaupt rechtskräftig sind. Gleichzeitig steigt im veränderten Marktumfeld der Kostendruck und die Finanzierung eines Neubaus wird zunehmend schwieriger.

Der Flächennutzungsplan '99 formuliert als Ziel der Wohnungsbauentwicklung die Hälfte des Wohnungsbaus in Innenbereichen vorzunehmen. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, ist ein Kernanliegen des Baugesetzbuches. Auch die nun eingeleitete Fortschreibung des Flächennutzungsplanes lässt keine Abkehr von diesem Prinzip erwarten. In den vergangenen Jahren gab es in der Folge kontinuierlich Innenentwicklungen zu verzeichnen.

Mit dem Wohnhof Gunterstraße gab es ein durch Bauleitplanung abgesichertes Konversionsprojekt von einem ehemaligen Gewerbebetrieb zum Wohngebiet. Gleiches gilt für ein Wohnprojekt in der Giselherstraße. Ein größeres Umwandlungsprojekt gibt es auch in der Deichstraße, in der abbruchreife Bausubstanz beseitigt wurde. Hier entsteht ein neues Quartier mit einigen Einfamilienhäusern und einem barrierefreien Wohngebäude mit integrierter Tagespflege.

Anders als man es vermuten würde, bleiben Entwicklungen kleinerer Quartiere in Bereichen mit nennenswertem Innenentwicklungspotential die Ausnahme. Das Beispiel des Gartenquartiers Deichstraße zeigt mit welchen Problemen und Hindernissen eine solche Entwicklung verbunden ist. Hier wurde das Bebauungsverfahren letztlich nicht weitergeführt.

Stattdessen findet Innenentwicklung kleinteilig, eher zufällig und in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen statt. Für weite Teile Edigheims liegt kein Bebauungsplan vor und so erfolgt der größere Anteil der Innenentwicklung zumeist auf privaten Grundstücken im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren. Grundsätzlich ist dies begrüßenswert, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet bleibt und keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugt oder verschärft werden.

Gerade dies ist aber auf der Grundlage der bestehenden rechtlichen Situation nicht länger gewährleistet. Die Entwicklungen der vergangenen Jahre eröffnen eine Vielzahl von Problemfeldern und Konflikten, die eine planungsrechtliche Steuerung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich machen.

Die planungsrechtliche Ausgangslage und die wachsenden Kaufpreiserwartungen führen dazu, dass Immobilien zunehmend von Investoren erworben werden, die vor dem Hintergrund der Baukostensteigerungen durch maximale Nachverdichtung auf der Parzelle die wirtschaftliche Ausnutzung optimieren. Nicht nur stadtbildpflegerische Aspekte, sondern auch wichtige funktionale Belange, wie Wohnqualität, Freiraumqualität, Klimaschutz und Naturfürsorge bleiben dabei unberücksichtigt. Verschärft wird diese Konfliktlage noch dadurch, dass häufig bereits hoch verdichtete Lagen betroffen sind, da diese planungsrechtlich über negative Vorbilder im Hinblick auf Bautiefen und Versiegelungen verfügen. So drohen sukzessiv Zustände zu entstehen wie man sie in anderen Stadtteilen durch Sanierungsgebiete aufwendig versucht hat zu beseitigen.

Einhergehend mit der Verdichtung ist ein zunehmender Verlust von privaten Grünflächen zu beobachten.

Es gibt im Geltungsbereich zahlreiche Quartiere mit sehr hohem Grünflächenanteil im Inneren, zugleich schwindet in anderen Quartieren gerade auf kleinen Grundstücken mit hoher Dichte die verbliebene private Gartenfläche aufgrund von Nutzungskonflikten und -präferenzen.

Das Verhältnis zu privaten Gartenflächen hat sich verändert. Für große Nutzgärten gibt es kaum noch Bedarf. Älteren Eigentümer*innen wird die Pflege zu beschwerlich. Gleichzeitig werden die Gärten angesichts steigender Baukosten und hoher Grundstückspreise im Gel-

tungsbereich für viele zum nicht finanzierbaren Luxusgut. Der Druck auf eine bauliche Ausnutzung wächst. Dabei hat der Verlust von unversiegelten Pflanzflächen, Bäumen und Sträuchern Auswirkungen auf das Mikroklima, die Lufthygiene und die Artenvielfalt.

Zusätzlicher Druck auf die Freiflächen entsteht durch den Stellplatzbedarf für Pkw, die zudem immer größer werden. Der öffentliche Raum wird zunehmend als Abstellplatz in Anspruch genommen. Mit dem stark gewachsenen Motorisierungsgrad ist ein erheblicher Parkdruck in vielen Edigheimer Straßen entstanden, die aufgrund ihrer historischen Entwicklung ohnehin über ein begrenztes Raumangebot verfügen. Trotz der angestrebten Verkehrswende ist ein Ende dieser Entwicklung nicht absehbar. Die zentrumsferne Lage und begrenzte Zentralitätsfunktion Edigheims lassen einen baldigen Verzicht auf Pkw in großem Umfang nicht erwarten. Ein Stadtbahnanschluss wäre wünschenswert, befindet sich bislang aber allenfalls in der langfristigen Planung. Verbesserungen im ÖPNV-Angebot sind in der Vergangenheit gelungen, lassen sich aber nicht mit den hohen Haltestellendichten und Taktraten in den Kerngebieten der Stadt vergleichen.

Die Möglichkeiten zur Förderung des Radverkehrs mit baurechtlichen Mitteln durch ein Angebot von attraktiven Abstellplätzen auf dem eigenen Grundstück insbesondere bei Mehrfamilienhausbebauung sind in der geltenden Rechtslage ebenfalls begrenzt. Nicht selten werden Abstellplätze nur mit barriereintensivem Zugang in Kellerräumen nachgewiesen und das obwohl Edigheim traditionell ein hohes Potential für den Radverkehr hat.

Erforderlichkeit und Grenzen des Baurechts

Eine Vielzahl der vorgenannten Konflikte finden ihre Ursachen in sozioökonomischen und demografischen Veränderungen (Zinsen, Inflation, Fachkräftemangel, Migration, alternde Gesellschaft, Globalisierung, ...) und manifestieren sich erst zuletzt in der baulichen Struktur. Es liegt folglich auf der Hand, dass man sie mit den Mitteln des Baurechts nicht abschließend lösen kann.

Zudem sind die Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans strengen gesetzlichen Vorgaben unterworfen und müssen sich auf ihre Ermächtigung im BauGB und in der LBauO stützen. Auch ist mit einer Regelung noch nicht der Vollzug sichergestellt. Die Überwachung ist personal- und zeitaufwendig. Widerspruchsverfahren sind langwierig und komplex. Zugleich sollte klar sein, dass der Bebauungsplan sich an neue Vorhaben adressiert. Der genehmigte Bestand kann nicht rückwirkend beeinflusst werden.

Der Bebauungsplan ist ein Instrument, um bei besonderen Herausforderungen mit konkretem bodenrechtlichen Bezug steuernd einzuwirken. Die heterogene Struktur innerhalb des Geltungsbereiches und der begrenzte Regelungsgehalt nach § 34 BauGB ermöglichen es gegenwärtig nur unzureichend Einfluss auf die benannten städtebaulichen Konflikte zu nehmen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher gerechtfertigt und erforderlich.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Vorhandene Situation

Das Plangebiet betrifft einen Teil des Stadtteils Edigheim und befindet sich in dessen Zentrum. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, dass hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt wird sowie einzelnen gewerblichen Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind. Freiflächen gibt es nur in Form der privaten Hausgärten. Dort gibt es auch Gehölz- und Baumbestand.

Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Wohnraumgewinnung im Innenbereich unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards und Sicherung der Wohn- und Lebensqualität in den Bestandsquartieren zu ermöglichen. Dabei sollen Po-

tentiale und Grenzen für die bauliche Entwicklung herausgearbeitet und Rahmenbedingungen für diese entwickelt werden. Folgende wesentlichen Ziele und Grundsätze werden dabei verfolgt:

1. Art der baulichen Nutzung

- Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Grundsätzlich werden Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen; Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig. Auch Beherbergungsbetriebe aller Art sowie Arbeitnehmerunterkünfte (gewerbliche Unterbringung) werden im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.
- Lediglich in eingegrenzten Teilen der Oppauer Straße werden Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zugelassen. Für bereits genehmigte Betriebe besteht Bestandschutz.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Quartierbezogen wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptanlagen von 0,3 bis 0,4 (Obergrenze der BauNVO) festgesetzt.
- Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wege, Nebenanlagen, Terrassen und Balkone in einem begrenzten Umfang überschritten werden. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung des festgelegten effektiven Versiegelungsgrades gemäß den grünordnerischen Vorgaben.
- Für Grundstücke, welche die GRZ für die Hauptnutzung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans bereits ausgeschöpft oder rechtmäßig überschritten haben, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Gesamt-GRZ auf bis zu maximal 0,8 zugelassen werden, wenn dies der Schaffung oder Aufwertung von Wohnraum dient und nachgewiesen wird, dass Maßnahmen zur festsetzungskonformen Reduzierung effektiven Versiegelungsgrades technisch nicht möglich oder nicht verhältnismäßig wären.
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.

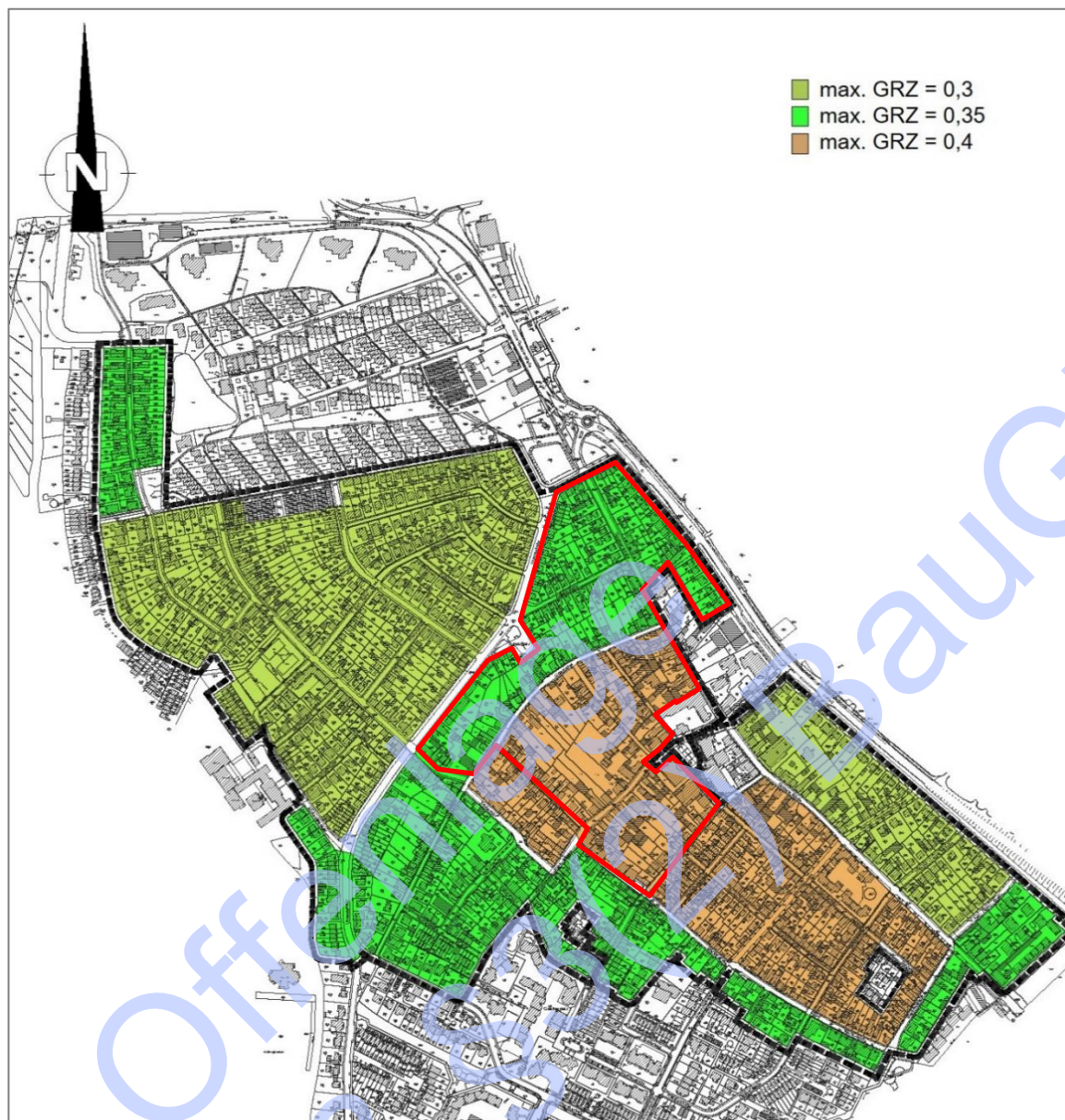


Abb. 2: Konzeption der maximal zulässigen GRZ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678 "Innenentwicklung Edigheim" und rot umrandet für den hier vorliegenden Teil Nr. 678a „Innenentwicklung Edigheim, Teil 1“

3. Anzahl der Wohneinheiten

- Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden wird auf eine Wohneinheit je volle 150 m² Grundstücksfläche begrenzt.
- Ausnahmen können für Wohnungen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden (1 WE je volle 90 m² Grundstücksfläche), oder gewerbliche Flächen, die zu Wohnzwecken umgenutzt werden (max. 1 WE je 120 m² Grundfläche), gelten. Voraussetzung ist die Einhaltung der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Freiflächengestaltung auf das Gesamtgrundstück bezogen sowie ein ausreichender Stellplatznachweis für sämtliche bestehende und neue Wohneinheiten gemäß Punkt 5.
- Sofern § 34 BauGB eine Bebauung in zweiter Reihe zulässt (Hinterlandbebauung), ist diese regelmäßig auf eine Wohneinheit je Wohngebäude beschränkt.

4. Grün- und Freiflächen

- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Bodendecker, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen.
- Zufahrten, Zuwegungen und ähnliche Befestigungen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.) herzustellen. Flachdächer sind wenigstens extensiv zu begrünen (min. 10 cm Substratstärke). Die Nutzung von Solarenergie darf der Dachbegrünung dabei nicht entgegenstehen.
- Je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche (d. h. der nicht überbaubare Teil des Grundstücks entsprechend der GRZ-Bestimmungen einschließlich zulässiger Überschreitungen) ist mindestens ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum im Bestand nachzuweisen oder anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
- Müllabstellplätze sind auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten und von der öffentlichen Verkehrsfläche durch Eingrünung abzuschirmen.
- Zu Bauanträgen und Anträgen zur Nutzungsänderung ist ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Einhaltung der Vorgaben nachvollziehbar dokumentiert. Der Freiflächengestaltungsplan beinhaltet einen rechnerischen und zeichnerischen Nachweis über den effektiven Versiegelungsgrad des (Gesamt-)Grundstücks. Dieser ergibt sich aus der Multiplikation der Flächen baulicher Anlagen mit deren jeweiligem Spitzenabflussbeiwert gemäß der beigefügten Tabelle.

5. Stellplätze und Garagen

- Erforderlicher Nachweis notwendiger Stellplätze:

Nutzung	Parameter	Schlüssel
Wohnen	bis 60 m ² Wohnfläche	1,0 ST / WE
	bis 120 m ² Wohnfläche	1,5 ST / WE
	über 120 m ² Wohnfläche	2,0 ST / WE
Sozial geförderter Wohnungsbau	unabhängig von der Wohnfläche	1,0 ST / WE
Beherbergungsbetriebe und Gemeinschaftswohnungen zur Unterbringung von Arbeitnehmer*innen	je Bett	0,5 ST

- Bei Umnutzungen von Wohnungen zu Beherbergungsbetrieben oder zu Gemeinschaftswohnungen zur Unterbringung von Arbeitnehmer*innen sowie deren Erweiterungen durch An- oder Ausbau ist ein Gesamtnachweis der notwendigen Stellplätze einschließlich des genehmigten Bestandes zu führen. Ein fiktiver Stellplatznachweis ist nicht zulässig.
- Fahrradabstellplätze sind leicht zugänglich auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten. Alternativ ist eine Anordnung maximal ein Geschoss unter oder über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern eine Erschließung über befahrbare Rampen, über Schieberillen entlang Treppen oder ausreichend große Aufzüge gewährleistet ist. Sie sind grundsätzlich mit fest verankerten Einstell- oder Anlehnvorrichtungen auszustatten, die es ermöglichen, den Fahrradrahmen anzuschließen.

6. Dachflächen

- Dächer entlang der Erschließungsstraße sind als Sattel-, Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 15°-45° oder Mansarddächer mit einer Dachneigung bis zu 80° auszubilden.

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind über das bestehende örtliche Straßennetz bereits erschlossen bzw. erreichbar. Auch die interne Erschließung des Quartiers wird über die vorhandenen Wohnstraßen gewährleistet. Die Notwendigkeit weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen besteht demnach nicht. Es sind derzeit auch keine weiteren Erschließungsanlagen geplant.

Darüber hinaus ist das Plangebiet auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen. So befindet sich im Norden des Geltungsbereiches die Bushaltestelle „Ostringplatz“, welche von den Linien 83 (LU-Oppau nach MA-Sandhofen), 84 (LU-Oppau nach FT), 86 (LU-Oppau nach LU-Edigheim), 87 (LU-Oppau nach LU-Pfingstweide) und 97 (Nachtbus vom Berliner Platz nach LU-Pfingstweide) angefahren wird. Eine weitere Haltestelle der Linien 84, 86, 87 und 97 befindet sich in der Oppauer Straße („Edigheim Kirche“) im Bereich der Lessingschule. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, über die Haltestelle „Deichstraße“ die Linien 86 und 97 oder die Haltestelle „Edigheim Friedhof“ die Linien 83 und 87 zu nutzen.

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, weshalb grundsätzlich keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind. Sollte sich im Einzelfall herausstellen, dass einzelne Grundstücke noch nicht an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen sind, so wären – unabhängig vom Bebauungsplan – im Falle einer Bebauung oder Nutzung des Grundstücks und Herstellung der erforderlichen Anschlüsse entsprechende Beiträge zu entrichten.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas kann durch die vorhandene Leitungsinfrastruktur gewährleistet werden; eine Fernwärmeversorgung ist jedoch nicht vorhanden. Die Planung stünde einer möglichen künftigen Fernwärmeversorgung aber auch nicht entgegen. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Grundschutzes sichergestellt.

Um eine Überlastung der örtlichen Kanalisation durch übermäßige Regenwassereinleitung zu vermeiden, soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich vor Ort versickert oder verdunstet werden. Ist dies nur mit einem unververtretbaren Aufwand möglich, so soll der Regenwasserabfluss in den öffentlichen Kanal durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge für Wege und Stellplätze) zumindest reduziert oder verzögert werden.

Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht erweitert. Demnach ergibt sich keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen bzw. bestehenden rechtlichen Situation.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet weder im Achtungs-, noch im angemessenen Sicherheitsabstand bekannter Störfallbetriebe.

Umweltschutz und -verträglichkeit

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich die Planung auf ein bereits vollständig bebautes Gebiet bezieht. Der Zulässigkeits-

maßstab wird gegenüber der Bestandssituation nicht erweitert, vielmehr geht es um eine Steuerung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Demnach begründet der Bebauungsplan keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 stellt die betroffenen Flächen als Siedlungsfläche im Bestand dar. Der Bebauungsplan gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst; die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Ein Teil der zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Fläche entlang der Oppauer Straße sowie im Bereich der Silbergasse und Badgasse ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans '99 haben sich bestehende Gewerbebetriebe weiter zurückgezogen. Planungsrechtlich werden diese Bereiche bereits heute gemäß § 34 BauGB als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Grundsätzlich widerspricht die Planung nicht den Zielen des Flächennutzungsplans, da auch in einer Mischbaufläche Wohnen vorgesehen ist. Umgekehrt wäre eine verstärkte Neuausbildung von Gewerbe durch die bauleitplanerische Ausweisung eines Mischgebietes nicht zu erzwingen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans kann im Rahmen der Gesamtfortschreibung erfolgen.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne werden durch dieses Verfahren nicht überplant und liegen für das Plangebiet aktuell auch nicht vor. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben ergibt sich aus den Vorschriften des § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Bei dem festgelegten Plangebiet handelt es sich um eine vollständig bebaute innerörtliche Fläche, welche von Wohnnutzung geprägt ist. Bezugnehmend auf die bereits vorhandenen Nutzungen sowie die städtebauliche Zielsetzung, Möglichkeiten für Innenentwicklungen bzw. Umnutzungen zu Wohnzwecken zu steuern, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der festgelegte Geltungsbereich war bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB einzustufen. Soweit vorhan-

dene Nutzungen, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes materiell rechtmäßig genehmigungsfähig waren, nun aber von der Feinsteuerung und den Nutzungsausschlüssen der Planung betroffen sind, werden diese mit Rechtskraft des Plans unter Bestandsschutz gestellt. Das bedeutet, dass rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen nicht rechtswidrig werden, auch wenn sich im Nachhinein das öffentliche Recht ändert. Der genehmigungsfähige bauliche Zustand nach altem Recht ist von der berechtigten Person nachzuweisen.

Da der Innenbereich von Edigheim kaum über Flächen für neue Wohnbebauung verfügt, soll sichergestellt werden, dass die Innenentwicklungspotentiale vorwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden.

In Anbetracht bestehender Nutzungsstrukturen erfolgt eine Unterteilung in WAZ (entlang der Oppauer Straße) und WA:

Innerhalb des WA dominiert bereits heute ganz überwiegend die Wohnnutzung. Es wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe weiterhin allgemein zulässig sind. Die übrigen in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind künftig ausnahmsweise zulässig, da sich diese vornehmlich entlang der Hauptverkehrsstraßen, also in WA1, orientieren sollen. Zudem werden die weiteren nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen künftig vollständig ausgeschlossen werden. Konkret betrifft das Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Ferienwohnungen, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Keine dieser Nutzungen dient dem Ziel der Wohnraumschaffung oder Sicherung der Wohnumfeldqualität. Zudem sind sie in aller Regel mit zusätzlichen Störpotenzialen verbunden – insbesondere da die vorhandene Bebauungs- und Verkehrsinfrastruktur wenig robust ausgelegt ist. Dem Bereich kommt keine zentrale Funktion zu.

Bei WAZ handelt es sich um einen Kernbereich Edigheims. Traditionell waren entlang der Hauptstraße in den Erdgeschosszonen zahlreiche Läden und Dienstleistungen untergebracht, die der Versorgung Edigheims dienten. Aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel hat dieser Bereich an zentralörtlicher Bedeutung verloren und es sind Trading-Down-Tendenzen zu beobachten. Fachgeschäfte schließen, es folgen Minicafés, Schnellimbisse und Beherbergungsbetriebe, vorrangig zur Unterbringung von Monteuren. Zumeist sind solchen Entwicklungen durch baurechtliche Steuerung nur begrenzt entgegen zu wirken, da sie insbesondere ökonomischen Gesetzen folgen. Grundsätzlich soll die historisch gewachsene, zentrale Funktion entlang der Haupteinfahrungsstraße aber gewahrt bleiben. Die gute Erreichbarkeit und zentrale Lage bietet innerhalb des Stadtteils die richtigen Voraussetzungen hierfür. Es ergibt daher Sinn, die zulässige Art der baulichen Nutzung großzügiger zu fassen als in WA. Trotzdem sind auch hier Einschränkungen vorzunehmen. Während der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Verwaltungen aufgrund fehlender Nachfrage kaum als Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten bewertet werden kann, bedürfen insbesondere Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen der Steuerung. Da die günstige Unterbringung von Monteuren hochprofitabel und der Bedarf enorm ist, sind entlang der Hauptstraße erhebliche Verdrängungstendenzen zu beobachten. Nicht nur leerstehende Geschäftshäuser, auch Wohnungen wurden in den letzten Jahren zu Unterkünften umgebaut oder einfach umgenutzt. Da der Bedarf vorhanden ist und die Haupteinfahrungsstraße mit zahlreichen ehemaligen Geschäftsgebäuden hierfür am ehesten geeignet, sollen Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO im WAZ nicht ausgeschlossen, aber trotzdem unter Vorbehalt gestellt werden. Auch das WAZ ist, insbesondere in den Obergeschossen, von Wohnnutzungen geprägt und entspricht dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebietes mit zentralörtlichen Funktionen. Es ist nicht wünschenswert diese Wohnnutzungen zu verdrängen oder die Wohnqualität abzuwerten. Ziel ist es vielmehr, gewerbliche Leerstände, die mit keiner zentralörtlichen Funktion befüllt werden können, zu Wohnzwecken umzunutzen und dadurch mehr

Wohnraum zu schaffen. Das Nebeneinander von Beherbergungsbetrieb bzw. Ferienwohnung und Wohnnutzung in einem Objekt erweist sich dabei als äußerst problematisch. Die Belegung mit ständig wechselnden Personen führt zu Verlusten an Wohnqualität. Um diesem Druck auf die Wohnnutzung zu begegnen, sollen Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen nur dann zulässig sein, wenn gewerbliche Objekte umgenutzt werden und wenn die Nutzungen räumlich-funktional voneinander getrennt sind, z. B. über separate Hauszugänge und Treppenhäuser.

Für Beherbergungsbetriebe muss auch ein besonderer Stellplatznachweis gegeben sein, da sich in der Praxis ein erhöhter Stellplatzbedarf zeigt. So soll sichergestellt werden, dass Umnutzungen zu Beherbergungsbetrieben mit dem Kernziel des Wohnens und dem ergänzenden Ziel zentralörtlicher Nutzungen vereinbar sind.

Weiterhin wird hinsichtlich der der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften dahingehend eine Einschränkung im WAZ vorgenommen, dass diese nur dann noch ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie im Zusammenhang mit einem Handwerksbetrieb vor Ort stehen und die Produkte vor Ort produziert werden (z. B. eine Konditorei).

Hintergrund dieser einschränkenden Festsetzung ist eine bereits hohe Anzahl an Schank- und Speisewirtschaften, die geeignet sind, den örtlichen Bedarf zu decken, die Versorgung der Bevölkerung hinsichtlich derartiger Schank- und Speisewirtschaften also sichergestellt ist. Unterrepräsentiert sind dagegen noch solche Schank- und Speisewirtschaften, die durch ihr Handwerk und den Verkauf ihrer Produkte den Stadtteil aufwerten würden, wie z. B. eine Konditorei mit Café.

Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit und einer Einzelfallbeurteilung sollen negative strukturelle Veränderungen, wie sie bereits oben beschrieben wurden, zukünftig verhindert und die Wohn- und Aufenthaltsqualität im zentralen Ortskern Oppaus erhalten und verbessert werden. Die bereits vorhandenen sogenannten „Cafés“ und Schnellimbisse haben dazu beigetragen, das Gebiet abzuwerten. Durch eine weitere Ansiedlung wird ein Trading-down-Effekt des Gebiets befürchtet. Dies soll verhindert werden.

Die bereits vorhandenen und genehmigten Schank- und Speisewirtschaften unterliegen dem Bestandsschutz.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Ziel der Festsetzung ist es, auch in heterogenen Bestandsgebieten mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Überbauungen steuernd ökologisch, klimaregulierend und nachhaltig einzuwirken. Einerseits ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke im bereits bebauten Innenbereich sinnvoll, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu wahren und dem Vorrangprinzip der Innenentwicklung Rechnung zu tragen. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass gerade in den gewachsenen und verdichteten innerörtlichen Gebieten die lokalklimatischen Hotspots der Erwärmung liegen und dort viel Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet wird, bauzeitbedingt zumeist Mischwasserkanäle. Bei zunehmenden Starkregenereignissen führt dies zur Überlastung der Kanalbauwerke.

Verdichtung und Freiflächenschutz stehen hierbei in Konkurrenz zueinander. Da Flächen mit niedrigem Abflussbeiwert regelmäßig durch Rückhaltung und Verdunstung zur Entlastung des Kanalsystems beitragen und zugleich weniger von Aufwärmung und Wärmespeicherung betroffen sind, ergibt es planungsrechtlich Sinn die GRZ und den Abflussbeiwert, also dem effektiven Versiegelungsgrad zu kombinieren. Während die GRZ der Hauptnutzungen an die Obergrenze der BauNVO für WA ausgerichtet ist, kann die GRZ für Nebenanlagen um 100 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8. Gleichzeitig ist ein Nachweis zu führen, dass die effektive Versiegelung 50 % der GRZ nicht überschreitet. Dadurch entsteht ein Anreiz sich bei der Wahl der Oberflächen- und Dachbeläge für Lösungen zu entscheiden, die klimatischen, ökologischen und wasserhaushaltstechnischen Zielen entsprechen. Es ist zudem eine pragmatische Vorgehensweise auch in Bestandsgebieten wo der

Versiegelungsgrad bereits überschritten wurde Lösungsmöglichkeiten für bauliche Entwicklungen aufzuzeigen und zugleich Anreize für reale Verbesserungen zu erzielen.

Zu beachten ist hierbei, dass auf einem weit überwiegenden Teil der Grundstücke die Festsetzungen umgesetzt werden können. Es liegt in der Natur heterogener gewachsener Bestandsgebiete, dass manche Objekte im Plangebiet zum Zeitpunkt der Baurechtschaffung die Zielvorgaben bereits überschreiten. Weder wäre es sinnvoll den Festsetzungsrahmen so weit auszudehnen, dass auch diese umfasst sind, noch grundstücksbezogene Einzelfallregelungen zu treffen, da es dann an einem schlüssigen Gesamtkonzept mangelte. Es gibt keine Begründung, warum bei Abbruch und Neubau nicht für alle Grundstücke die gleichen Regelungen gelten sollten.

In der Praxis überwiegen jedoch die Fälle in denen an solchen Bestandsobjekten kleinere Umbauten vorgenommen werden sollen, z. B. um durch Anbauten Wohnungszuschnitte zu verbessern oder Balkone zu ergänzen. Auch der Erhalt von verwertbarer Bausubstanz ist ein Nachhaltigkeitsziel. Gerade in diesen Fällen bieten die GRZ-Festsetzungen eine Chance durch z. B. Garagendachbegrünung oder Austausch des Bodenbelags maßgeblich zu Verbesserung der Situation beizutragen.

In Fällen in denen dies durch verhältnismäßige Mittel nicht möglich ist, kann durch die Ausnahmeregelung sichergestellt werden, dass sich ein Wohnobjekt qualitativ trotzdem weiterentwickelt. Eine solche Regelung trägt der Tatsache Rechnung, dass es bei Steuerungsbebauungsplänen im heterogenen Bestand begründete Einzelfälle geben kann, in denen die Möglichkeit der wohnbaulichen Weiterentwicklung höher zu gewichten ist als die Einhaltung der GRZ-Zielsetzung. Die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (0,8) bleibt dabei gewahrt. Dass diese Ausnahme nicht zum Regelfall werden kann ist schon dadurch sichergestellt, dass die weit überwiegende Anzahl der Grundstücke nicht unter die Tatbestandsvoraussetzungen fällt. Die Nachweispflicht obliegt der Bauherrschaft und stellt angesichts einer Vielzahl von Optimierungsmöglichkeiten eine der Ausnahme angemessene Hürde dar.

Deutlich hervorgehoben sei noch einmal, dass mit dieser Planung das Maß der baulichen Nutzung und der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber dem heutigen rechtlichen Rahmen nicht erhöht, sondern im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ordnend und abwägend begrenzt wird.

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf eine Festsetzung der Höhe und die Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Das Plangebiet ist baulich bereits hinreichend geprägt durch die Bestandsbebauung. Es genügt sich bei der Beurteilung an den Vorgaben gemäß § 34 BauGB auszurichten, wonach sich First- und Traufhöhe in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Ergänzend hierzu kommt die Festsetzung der Dachform. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist darum nicht zu befürchten.

Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Die Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten ist einer der Faktoren, die maßgeblich zur Steuerung der sozialen Dichte beitragen. Grundsätzlich ist die Schaffung oder Aufwertung von Wohnraum in bereits vorhandenen Siedlungskörpern ein wichtiges Ziel der Planung und folgt der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist es allerdings notwendig, ein angemessenes Maß der Innenentwicklung und Wohnungsdichte zu finden und mögliche begrenzende Faktoren im Auge zu behalten. Wesentliche Aspekte sind neben den klimatischen, die insbesondere bei der GRZ

einfließen, die Leistungsfähigkeit der Infrastrukturen, die Zentralität und das vorhandene Bebauungsgefüge.

Im Zuge eines Generationswechsels war in den vergangenen Jahren zunehmend zu beobachten, dass bestehende Einfamilienhäuser erworben, als Mehrfamilienhäuser umgenutzt, ausgebaut oder abgebrochen und neu errichtet wurden. Da die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügekriterium gemäß § 34 BauGB darstellt, sind so teilweise empfindliche Eingriffe in Wohnnachbarschaften entstanden, die ihrerseits vergleichbare Änderungen anstoßen. Ohne einen steuernden Eingriff entwickelt sich hieraus schleichend eine Überformung und eine dem Quartierscharakter unangemessene Überverdichtung - nicht selten gerade auf solchen Grundstücken, die bereits über ein besonders hohes Maß an Dichte und Ausnutzung verfügen und daher weder ein qualitatives und ökologisch angemessenes Freiraumangebot beisteuern, noch ein realistisches Stellplatzangebot auf dem eigenen Grundstück vorhalten.

Das Plangebiet befindet sich in einem Stadtteil am Randbezirk Ludwigshafens in mehr als 5 km Entfernung zum Hauptknotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs am Berliner Platz. Die Endhaltestelle der Straßenbahn befindet sich im Süden Oppaus, von dort gibt es Busverbindungen in die Stadtteile Oppau, Edigheim und Pfingstweide. Der Fahrzeugbestand je Wohneinheit ist daher im Vergleich zur Innenstadt spürbar erhöht (ca. 60 %). Für viele Fahrten wird auf den Pkw zugegriffen. Die Verkehrsmengen im Bereich des MIV sind auf dem Straßennetz nach objektiven Maßstäben in den vorhandenen Verkehrsräumen zumeist zu bewältigen. Gleichwohl entsprechen die Querschnitte des gewachsenen Straßennetzes im Plangebiet und Umfeld oft nicht den heutigen Richtlinien und das vorhandene Verkehrsaufkommen wird von vielen Bürger*innen als Belastung empfunden. Dies findet seinen Niederschlag sowohl in den Umfragen zum Stadtdörferprojekt des Landes Rheinland-Pfalz, als auch in dem Umstand, dass sich eine Bürgerinitiative bereits seit Jahren gegen örtliche Bauprojekte wendet, die zusätzliche Verkehrsbelastungen erwarten lassen.

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet ist geprägt von zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung bzw. kompakter Mehrfamilienhausbebauung. Die zumeist straßenständige oder nur geringfügig eingerückte Bebauung trägt zur optisch beengten Wirkung der Verkehrsräume bei und erschwert die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze auf dem eigenen Grundstück. Schon heute können bei Weitem nicht alle Wohneinheiten einen eigenen Stellplatz nachweisen (weitere Ausführungen diesbezüglich finden sich in der Begründung zur den Stellplatzfestsetzungen). Hieraus ist abzuleiten, dass zusätzliche Wohneinheiten stets in einem schlüssigen Verhältnis zu dem möglichen Stellplatzangebot und der Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung stehen sollen.

Das Plangebiet ist nicht an ein Fernwärmenetz angeschlossen. Die Einzelhandelsversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist sichergestellt, wenngleich auch hierfür vielfach auf den Pkw zurückgegriffen wird.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird aus diesen Gründen auf eine Wohneinheit je volle 150 m² Grundstücksfläche begrenzt.

Dieser Wert orientiert sich auch an den Dichtevorgaben der übergeordneten räumlichen Planung (Einheitlicher Regionalplan). Er sieht eine mittlere Dichte von 45 WE/ha (Brutto)Wohnbaufläche für Oberzentren vor. Geht man davon aus, dass bei einer Baureifmachung abzüglich aller Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen ca. 60 % Nettobaulandflächen verbleiben, so käme man umgerechnet auf einen durchschnittlichen Wert von ca. 135 m² Grundstücksfläche je WE. Für Kerngebiete wäre dieser Wert natürlich deutlich höher, für aufgelockerte Einfamilienhausbebauungen am Stadtrand deutlich niedriger. Entsprechend der Siedlungsstruktur im Plangebiet kann von einer gewachsenen geringeren Dichte ausgegangen werden.

Der festgesetzte Wert hält also grundsätzlich Entwicklungsspielräume offen, insbesondere für größere Grundstücke, bei denen korrespondierend auch die zulässige überbaubare Grundfläche ausreichend ist, um sowohl die Wohnfläche, als auch die Zubehörflächen, wie Pkw-Ab-

stellplätzen, Zuwegungen, Fahrradabstellfläche, Müll, Terrassen und Gartenflächen bereitzustellen. Bei kleinen Grundstücken wird dagegen eine spürbare Begrenzung erfolgen. Auf diesem Wege werden mit der Planung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Spielräume gewahrt ohne bodenrechtliche Spannungen in Kauf zu nehmen.

Darüber hinaus hat der Stadtrat im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses entschieden, den Anteil sozialen Wohnungsbaus zu fördern. Grundsätzlich bietet eine Steuerungsbebauungsplan kein geeignetes Instrumentarium dieses Ziel wirkungsvoll durchzusetzen, da keine Handhabe zur rechtlichen Umsetzung und Zugriff auf das Privateigentum besteht. Gleichwohl soll durch die Festsetzung einer Ausnahme dem Umstand Rechnung getragen werden, dass zur Umsetzung kostengünstigen Bauens im geförderten Wohnungsbau regelmäßig höhere Dichten angesetzt werden müssen. Ein Nebeneffekt der Ausnahme könnte es sein, einen wirtschaftlichen Anreiz bei Umwidmungen von Wohnungen zu schaffen. Zugleich bleibt es aber eine Ausnahme und unterliegt den Vorgaben der baulichen Dichte (Maß der baulichen Nutzung).

Sollte sich für ein gefördertes Wohnungsbauprojekt innerhalb des Plangebiets ein Anlass ergeben über das festgesetzte Maß hinaus zu gehen, so wäre dies im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu prüfen, in dem dann auch die städtebauliche Verträglichkeit sicherzustellen ist.

Einzelne Objekte schöpfen die zulässige Höchstzahl an Wohneinheiten auf dem Grundstück zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits aus. Zugleich befindet sich noch ergänzend eine gewerbliche Nutzung, z. B. im Erdgeschoss des Objektes. Um dauerhafte Leerstände dieser Einheiten zu vermeiden und die Umnutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen wird hierfür eine Ausnahme in Abhängigkeit von der Größe der Grundfläche festgesetzt. Berücksichtigt man einen Abzug für Wände und Nebenflächen von ca. 25 %, so könnte bei bis zu 120 m² Grundfläche eine Wohnung mit bis zu ca. 90 m² entstehen. Bei größerer Grundfläche käme auch die Teilung in kleinere Wohneinheiten in Frage. Voraussetzung hierfür ist ein Stellplatznachweis, der den realistischen Bedarf auf dem Grundstück abdeckt.

Der Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung von Baugrenzen. Diese sind in dem Bestandsgebiet für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht erforderlich, die Kernziele können über andere Festsetzungen gewahrt bleiben. In einigen Teilen des Plangebiets ist darum wie bisher gemäß § 34 BauGB die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe gegeben. Auf großen Grundstücken mit hohem Gartenanteil kann dies auch durchaus sinnvoll sein. Zwar ist einerseits wünschenswert Grünflächen in Blockinnenbereichen zu erhalten. Andererseits sollte auch gesehen werden, dass überproportionale Gartenanteile zu erhöhten Grundstückspreisen führen und mit einem hohen Pflegeaufwand verbunden sind. Die in gewachsenen Siedlungsstrukturen häufig praktizierte Nutzgartenversorgung spielt heute nur noch eine minimale Rolle.

Grünordnerische Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und den damit einhergehenden Auswirkungen (Hitze- wellen, Trocken- bzw. Hitzestress für Pflanzen, Starkwetterereignisse, etc.) sollen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen ergriffen werden, welche der Klimaanpassung sowie der Verbesserung des lokalen Klimas dienen. So sind nicht überbaute Grundstücksflächen bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dabei sicherzustellen (Vermeidung von wasserundurchlässigem Unkrautfließ o. ä.). Grundstücks- teile, die nicht flächendeckend begrünt sind (z. B. Schottergärten), werden der GRZ entsprechend angerechnet. Dies soll den Anreiz schaffen, dass vorhandene Freiflächen im gesamten Plangebiet begrünt und somit die festgelegten Versiegelungsgrenzen eingehalten werden. Des Weiteren ist im privaten Bereich je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche mindes-

tens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum nach der beigefügten Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der beigefügten Artenliste (vgl. Anhang) wurden überwiegend Bäume gewählt, die sich als besonders klima- bzw. trockenresistent erweisen und hierdurch auch an veränderten Klimabedingungen angepasst sind. Darüber hinaus bieten diese Arten einen ökologischen Lebensraum für verschiedene Vogel- und Insektenarten.

Als weitere Maßnahme müssen neue Stellplätze, Zufahrten und Zuwege aus wasserdurchlässigen Belägen (bspw. Rasengittersteine) befestigt werden.

Die Festsetzung einer vorgeschriebenen Flachdachbegrünung soll als eine ausgleichende Maßnahme den bereits hohen Bebauungsgrad im Plangebiet wie auch die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen durch neue bauliche Eingriffe kompensieren. Aus städtebaulicher, ökologischer und klimatischer Sicht weisen begrünte Dächer hierbei eine Vielzahl an Vorteilen auf. Begrünte Dächer tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Zudem fördern diese die Entstehung neuer Lebensräume für verschiedene Pflanzen und Tierarten, speichern Regenwasser und haben einen positiven stadtklimatischen Einfluss durch ihre staubbindende Wirkung. Durch diese Festsetzung soll das Plangebiet insgesamt stärker begrünt werden, was sich auch positiv auf die Wohn- bzw. Lebensqualität der Bewohner auswirkt.

Um eine hohe Grünqualität zu erzielen und eine ausreichende Vegetationsdecke zu gewährleisten, müssen begrünte Dächer eine Substratschicht von mindestens 10 cm besitzen und dauerhaft erhalten bleiben. Zur Förderung von erneuerbaren und klimafreundlichen Energiequellen im Plangebiet dürfen auf begrünten Dachflächen entsprechende Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen installiert werden („Solar-Gründach“).

Um die Einhaltung und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen überprüfen bzw. sicherstellen zu können, ist bei Bauanträgen und Anträgen zur Nutzungsänderung ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die Tabelle der anzurechnenden Spitzenabflussbeiwerte orientiert sich sachgerecht an der DIN 1986-100 | 2016-12. Zugleich wurden die dortigen Werte und Oberflächentypen vereinfachend zusammengefasst um auch fachlich nicht geschulten Antragstellern eine möglichst einfache Berechnungsgrundlage an die Hand zu geben. So werden darin z. B. Pflasterflächen unabhängig von Fugenbreiten und Materialität den stark versiegelten Flächen mit einem Spitzenabflussbeiwert von 1,0 zugeordnet. Bei dieser Vereinfachung wird sichergestellt, dass es zu keiner irrtümlich höheren effektiven Versiegelung kommt, als angegeben.

Im Beisatz wird aber klargestellt, dass es Antragstellern unbenommen bleibt, bei Bedarf einen ausführlichen Nachweis gemäß DIN 1986-100 | 2016-12 von sachkundiger Stelle vorzulegen. Dies können Herstellerangaben zur Versickerungsfähigkeit eines Materials sowie Belege von sachverständigen GALA-Bau-Betrieben sein.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform

Bezugnehmend auf die umgebende Bestandsbebauung sind bei den Hauptgebäuden ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 15° bis maximal 45° sowie Mansarddächer mit einer Neigung bis maximal 80° zulässig.

Neben der Festsetzung der Dachform sind auch die baugestalterischen Regelungen zur Dachneigung wie auch zu den Dachaufbauten aus dem Bestand und den typischen Gestaltungsmerkmalen des Plangebietes abgeleitet. Diese sollen den Charakter des Straßenbildes wahren und ein einheitliches Erscheinungsbild im Geltungsbereich sichern.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Mit der Festsetzung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen soll gewährleistet werden, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken hergestellt

werden. Vor dem Hintergrund der bereits angespannten Park- und Verkehrssituation im öffentlichen Straßenraum soll so ein weiterer Parkdruck vermieden werden. Aus diesem Grund wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 und § 47 LBauO RLP wie folgt festgesetzt:

Je Wohnung bis 60 m² Wohnfläche = 1 Stellplatz,
je Wohnung bis 120 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze und
je Wohnung über 120 m² = 2 Stellplätze.

Der Stellplatzschlüssel basiert auf einem diesbezüglich einschlägigen Urteil des OVG Koblenz vom 27.06.2001 (AZ 8 C 11919/00).

Für Wohnungen des sozial geförderten Wohnungsbaus ist unabhängig von der Wohnfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Des Weiteren wird für Beherbergungsbetriebe und Gemeinschaftswohnungen zur Unterbringung von Arbeitnehmer*innen ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je Bett festgelegt, welcher damit im Rahmen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533) für Beherbergungsbetriebe und Wohnheime für Arbeitnehmer*innen liegt.

5.3 Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserschutz (Risikogebiet 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 Rheins 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. $\frac{3}{4}$ der Siedlungsflächen des Stadtgebietes sind daher als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten in den Gefahrenkarten des Landes gemäß § 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 etwa 2 m 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.

Da es sich hier um ein bestehendes Baugebiet handelt, welches bereits bebaut ist, ist die Aufnahme weitergehender Regelungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht sinnvoll möglich.

5.4 Hinweise

Wasserrechtliche Belange

Es wird auf die vom Bauherrn unabhängig vom Bauplanungsrecht zu beachtenden wasserrechtlichen Anforderungen und Verpflichtungen hingewiesen. Ebenso wird auf Vorkehrungen und Möglichkeiten des Objektschutzes im Falle von Starkregenereignissen hingewiesen.

Niederschlagswasser

Der Bauherr ist verpflichtet, das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser nach Möglichkeit am Ort der Entstehung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

ren (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. Um eine größtmögliche Überflutungssicherheit herzustellen, bedarf es einer Kombination von grundstücksübergreifenden Maßnahmen, wie z. B. dem Wasserrückhalt in Freiflächen, und objektbezogenen Schutzmaßnahmen.

Die Sturzflutengefahrenkarte des Landes (im Internet einsehbar unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>) bietet den Bürger*innen eine Informationsmöglichkeit. Fragen und / oder Anregungen u. a. zum Objektschutz werden durch den Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt (Team Grundstückentwässerung) beantwortet.

Bodenschutz

Die Auswertung des städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen ergab, dass für verschiedene Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678a „Innenentwicklung Edigheim“ Hinweise auf ehemalige gewerbliche Nutzungen vorliegen. Es handelt sich hierbei um Daten aus einer Ersterhebung (Quellen: u. a. Gewerbekarteien und alte Adressbücher), die nicht weiter verifiziert worden sind. Über Art und Umfang der Betriebsstätigkeiten liegen keine Informationen vor. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge dieser damaligen Nutzungen auch mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Weiterhin hat die Auswertung des städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen ergeben, dass das Plangebiet von folgenden Altlastverdachtsflächen betroffen ist:

- Ungeordnete Ablagerung ID 5488U008-2 (vorhanden auf Luftbildern 1939-1953),
- verfüllte Hohlform ID 5488VH003-2 (vorhanden auf einem Luftbild von 1910),
- ehemalige Grube ID 5488G016-1 (vorhanden auf topografischen Karten 1914-1938),
- ehemaliger Graben ID 5488G015-1 (vorhanden auf topografischen Karten 1914-1953).

Art und Umfang der bei der ungeordneten Ablagerung abgelagerten Materialien sind nicht bekannt. Ebenso ist nicht bekannt, mit welchen Materialien die ehemaligen Gräben und Gruben bzw. die ehemalige Hohlform verfüllt wurden.

Vor diesem Hintergrund sind somit Schadstoffbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht auszuschließen.

Da durch den Bebauungsplan keine Nutzungen ermöglicht oder neue Eingriffe in den Boden ausgelöst werden, die nicht auch heute schon möglich wären, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Mensch oder eine Gefährdung sonstiger

Schutzgüter. Angesichts dieser Voraussetzungen und bisheriger Erfahrungen kann davon ausgegangen werden, dass eine potentielle Altlastenproblematik im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann. Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf einzelnen potentiell altlastenrelevanten Flächen oder Grundstücken Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind dann dort entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotential anzustellen und ggf. geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

Kampfmittel

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

Natürliches Radonpotential

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 Radonpotential (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 Radonpotential“ in die Planung aufgenommen. Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 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.

Archäologische Funde

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678a „Innenentwicklung Edigheim“ zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um mittelalterliche und neuzeitliche Gräber (Fundstelle Edigheim 1) sowie um neuzeitliche Körpergräber (Fundstelle Edigheim 7).

Da aufgrund der vorliegenden Fundstellensituation mit archäologischen Funden zu rechnen ist, wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe auf ein notwendiges Minimum zu beschränken sind. Außerdem müssen anstehende Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor deren Beginn gegenüber der zuständigen Behörde angezeigt werden, damit durchzuführende Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Darüber hinaus ist nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt, weshalb es bei der Durchführung von Erdarbeiten gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zu beachten gilt. Weiterhin können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie. z. B. Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Barrierefreies Bauen

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 des Bereichs Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, Halbergstraße 1, einsehbar.

Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten

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

6 UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält.

7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Allgemeine Umweltbelange

Mit Inkrafttreten des EAG Bau am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau war die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie). Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die z. B. im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bebaute innerstädtische Wohnbaufläche; die Aufstellung des Bebauungsplanes zählt somit zu den bestandssichernden / -ordnenden Bauleitplänen, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden können. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB entsprechend wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt; die Umweltbelange werden dennoch berücksichtigt:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt, vielmehr stellt sie sicher, dass eine Nachverdichtung des bestehenden Gebietes maßvoll bleibt, um vor allem die vorhandenen Freibereiche, welche derzeit als Ausgleich der versiegelten Fläche dienen, auch zukünftig zu erhalten.

Aufgrund der verschiedenen Festsetzungen zur maximalen Grundstücksversiegelung, der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten und der Dachform wird das bestehende Siedlungsbild nicht negativ beeinflusst oder verändert, zudem entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Siedlungsklima.

Die maximale Versiegelung wird anhand des tatsächlichen derzeitigen Bestandes jeweils quartiersbezogen festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen, wie zum Beispiel Flachdachbegrünung, Baumpflanzungen sowie Festsetzungen zur maximalen Versiegelung führen gegenüber dem derzeitigen Bestand zu einer Verbesserung der klimatischen Situation innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der bereits vollständig bebauten Fläche des Geltungsbereiches und dem bereits nach § 34 BauGB vorhandenen Baurechts sowie der Planungskonzeption einer flächensparenden Bebauung im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) treten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf.

7.2 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 (Regenwetterabflüsse: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers) ist bei der Neuerrichtung zusätzlich befestigter Flächen von größer als 800 m² im kanalisierten Einzugsgebiet die Erstellung einer Wasserbilanz erforderlich. Analog gilt dies für Bebauungspläne, die ein entsprechendes Recht begründen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der Regelungen in Verbindung mit § 34 BauGB trifft. Der Gesetzgeber sieht diese Form der Planung für Bestandsgebiete im BauGB explizit vor und verbindet sie ausdrücklich mit einer Freistellung von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht sowie der Erfüllung von zahlreichen förmlichen und materiellen Vorgaben, wie sie für die Planung von Neubaugebieten definiert werden (z. B. Steuerung von Einzelhandelsnutzungen). Damit trägt der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung, dass in diesen Fällen durch diese Pläne kein neues Baurecht begründet, sondern lediglich vorhandenes Baurecht geordnet oder gesteuert wird.

Bezugnehmend auf den vorliegenden Bebauungsplan wird innerhalb des Plangebietes kein neues Baurecht für zusätzliche abflusswirksame Flächen begründet. Vielmehr werden bestehende Möglichkeiten begrenzt und durch neue Regelungen, welche nach § 34 BauGB nicht gälten, Anreize und Vorgaben geschaffen bei der Bebauung abflussreduzierende Maßnahmen zu treffen.

Eine Wasserhaushaltsbilanz ist auf der Ebene der Bauleitplanung somit nicht erforderlich.

Gleichwohl wird angestrebt, die befestigte Fläche um mindestens 20 % gegenüber dem Bestand (Kataster der befestigten Flächen) zu reduzieren. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan sensibilisiert für die weiterreichenden landesrechtlichen Bestimmungen und benennt geeignete Maßnahmen. Im Rahmen der Bauberatung werden diese Maßnahmen noch zusätzlich hervorgehoben und beworben.

Darüber hinaus werden in der Planung Festsetzungen zu Dachbegrünungen und Oberflächenmaterialien getroffen und Anreize geschaffen, diese möglichst abflussarm zu wählen.

7.3 Wohnungsmarkt und sozialer Wohnungsbau

Ludwigshafen wird als Stadt mit erhöhtem Wohnraumbedarf eingestuft. Schwankungen der Marktlage sind innerhalb der einzelnen Marktsegmente auf dem Wohnungsmarkt bei langfristiger Betrachtungsweise einzukalkulieren. Grundsätzlich verfolgt die städtische Wohnungspolitik das Ziel, Angebote für alle Bedarfsgruppen zu schaffen. Aus Gründen der Nachhaltigkeit und des begrenzten Flächenangebotes liegt der Fokus dabei auf der Innenentwicklung. Dabei

ist in besonderem Maß auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen im Umfeld Rücksicht zu nehmen und darauf hinzuwirken, dass vorhandene Infrastrukturen und bestehende Nachbarschaften nicht überfordert werden. Genau hier setzt der vorliegende Bebauungsplan an. Er ermöglicht Neubau und Bestandsentwicklung sowohl hinsichtlich Qualität, als auch Quantität in Abhängigkeit von konkreten Grundstücksgegebenheiten. Dabei sind sowohl Einfamilienhaus-, als auch Mehrfamilienhausbebauungen möglich. Grundsätzlich sind auch eine soziale Durchmischung und die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau wünschenswert. Da im Plangebiet weder eigene öffentliche Grundstücke dafür herangezogen werden können, noch eine vertragliche Steuerung möglich ist, kann auf die Entstehung geförderter Wohnungen kein unmittelbarer Einfluss genommen werden. Dennoch versucht der Plan die Schaffung geförderter Wohnraums zu unterstützen, indem er besondere Anreize setzt. So ist für geförderten Wohnungsbau eine erhöhte Dichte von 90 m² / WE gegenüber 150 m² / WE festgesetzt und der Stellplatzschlüssel reduziert. Dies schafft einen besonderen wirtschaftlichen Anreiz für private Investoren. Ob hiervon Gebrauch gemacht wird, hängt im Weiteren allerdings von persönlichen Entscheidungen und der Attraktivität des Förderangebots durch das Land ab.

7.4 Verkehr

Durch die Planung wird kein zusätzliches Bebauungspotential geschaffen, sondern lediglich vorhandenes Potential umfeldverträglich gesteuert. Bei Nachverdichtungen kann es naturgemäß punktuell zu Erhöhungen des ruhenden und fließenden Verkehrs kommen. Diese Entwicklungen treten voraussichtlich nicht gebündelt auf, sondern verteilen sich über das gesamte Plangebiet bzw. über den ganzen Stadtteil. Durch Festsetzungen zum Stellplatznachweis wird der Zuwachs an ruhendem Verkehr im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten gesteuert. Auf Hauptsammelstraßen können je nach Entwicklung langfristig Mehrverkehre nicht ausgeschlossen werden. Zugleich befindet sich die Mobilität im Wandel, inwieweit Veränderungen im Modal Split, mögliche Verkehrszuwächse wieder auffangen ist nicht prognostizierbar. Durch Festsetzungen zur Unterbringung von Fahrrädern wird jedoch versucht, die Barrieren für eine tägliche Nutzung zu minimieren.

Einer verstärkt elektromobilen Nutzung steht die Planung nicht entgegen. Festsetzungen für den öffentlichen Straßenraum werden nicht getroffen. Vorgaben zu Ladeinfrastrukturen bei gewerblichen Objekten und Wohnnutzungen sind fachgesetzlich geregelt.

7.5 Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten und Schulen

Der Geltungsbereich betrifft ein bereits bebautes Gebiet. Durch die Planungsziele werden keine Änderungen in der Nutzungsstruktur gezielt herbeigeführt. In Abhängigkeit zur heutigen Bevölkerungs- und Altersstruktur ist ein sukzessiver demographischer Wandel naheliegend. Da der Plan keinen Anlass für einen schnellen, konzentrierten Bevölkerungszuwachs gibt, ist es Aufgabe der standardisierten statistischen Beobachtung im Blick zu behalten, ob langfristig zusätzlicher Bedarf für Kindertagesstätten- und Schulplätze entsteht.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

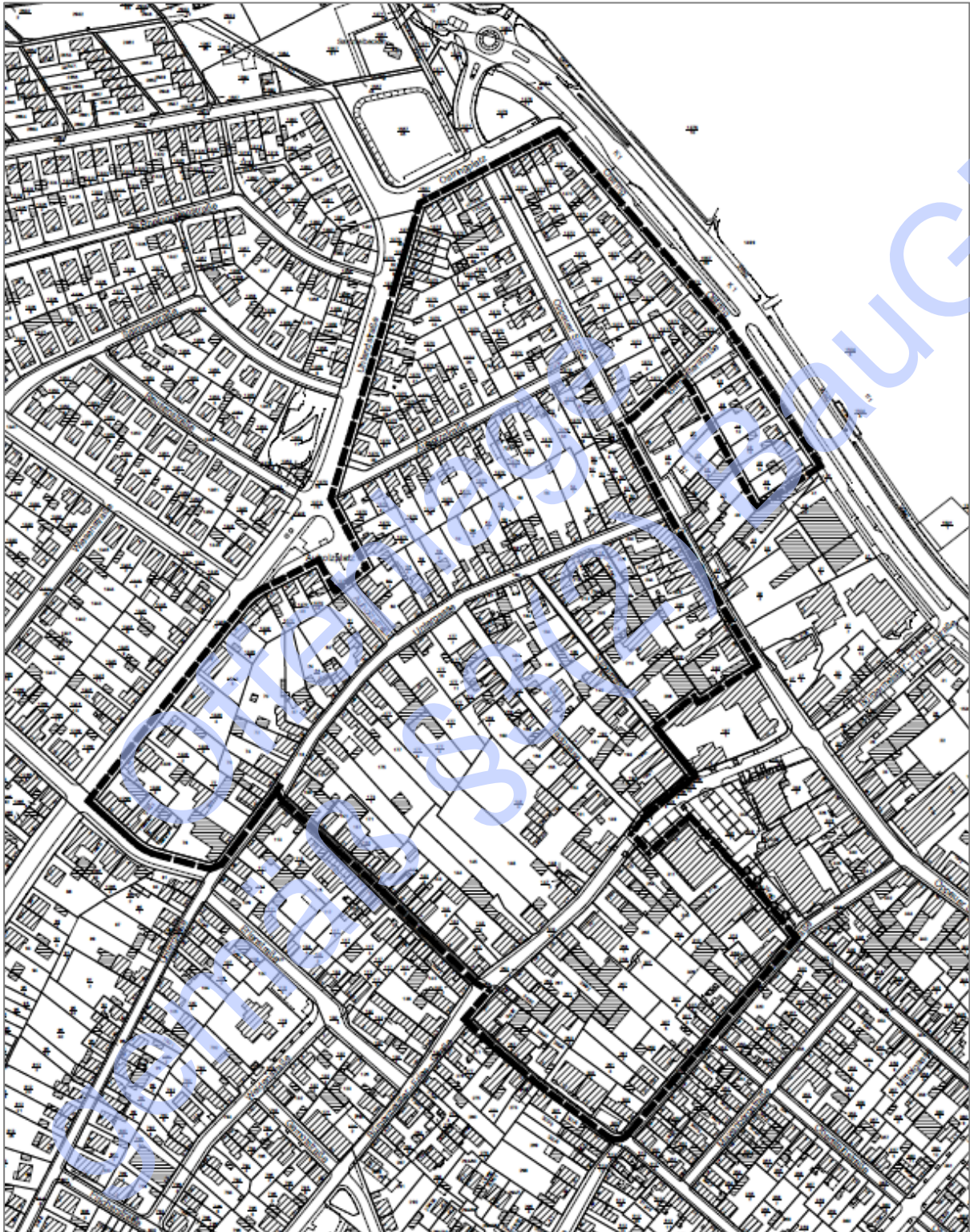
8.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" keine Kosten.

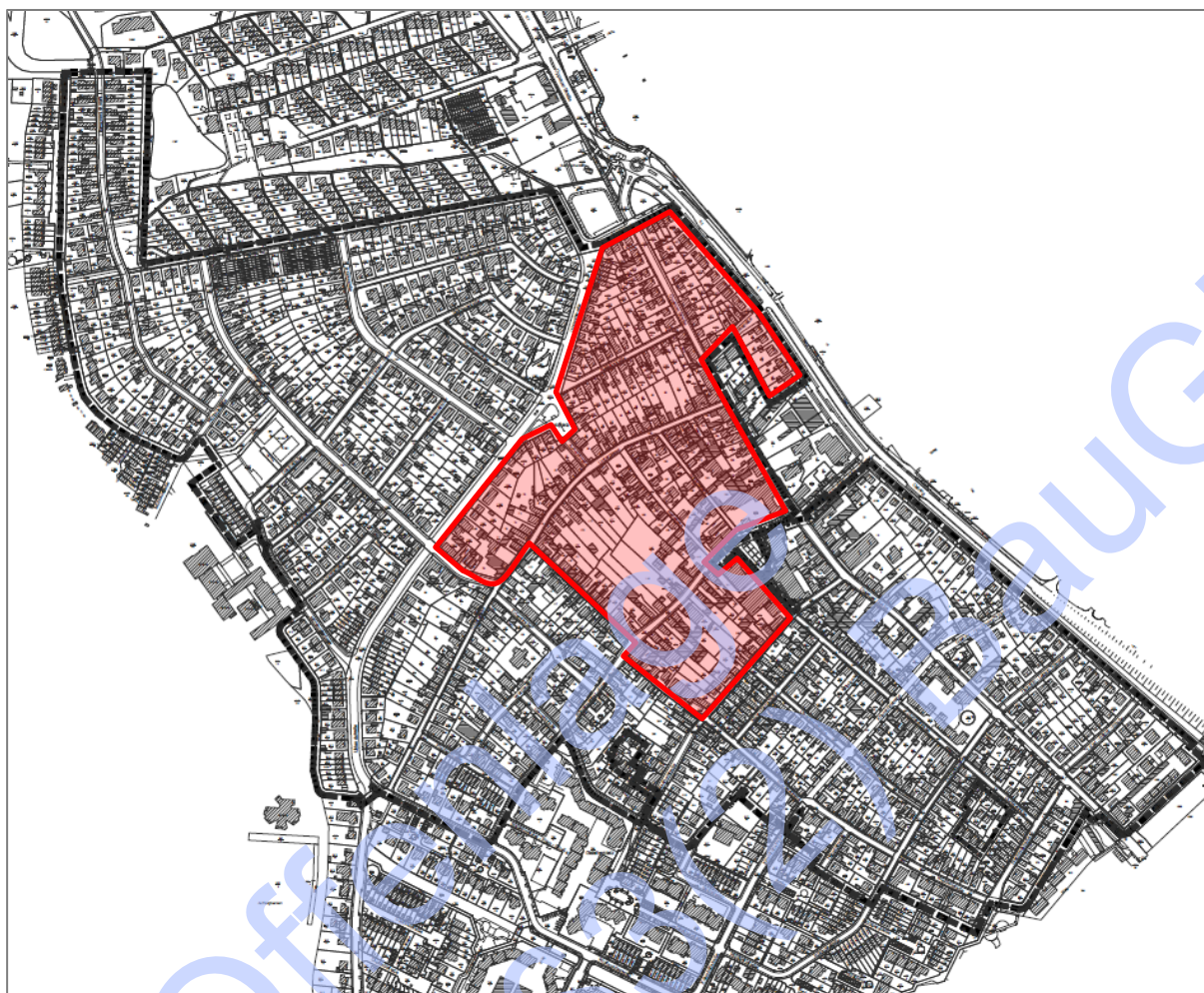
Offenlage
gemäß §3(2) BauGB

10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"



10.2 Lage des Bebauungsplanes 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678 "Innenentwicklung Edigheim"



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

10.3 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

10.3.1 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 29.02.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1.	Amprion GmbH		X	
2.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
3.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post & Eisenbahnen	X		
4.	Colt Technology Services GmbH – Bereich Süd		X	
5.	CREOS Deutschland GmbH		X	
6.	DB Regio Bus Mitte GmbH	X		
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Telekommunikation)		X	
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)		X	
9.	Ericsson Services GmbH		X	
10.	Evonik Operations GmbH		X	
11.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH		X	
12.	GASCADE Gastransport GmbH		X	
13.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Speyer			X
14.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte		X	
15.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege	X		
16.	Gesundheitsamt			X
17.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
18.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz			X
19.	Landesamt für Geologie und Bergbau	X		
20.	Naturschutzbund Rheinland-Pfalz	X		
21.	Open Grid Europe GmbH	X		
22.	PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH		X	
23.	Pfalzwerke Netz AG		X	
24.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH		X	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

25.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
26.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht		X	
27.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle WAB			X
28.	Technische Werke Ludwigshafen AG			X
29.	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	X		
30.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	X		
31.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz	X		
32.	Vodafone GmbH		X	
33.	Wintershall Holding GmbH	X		
34.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Feuerwehr			X
35.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Tiefbau		X	
36.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt & Klima (Bodenschutz)			X
37.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt & Klima (Immissionen)		X	
38.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt & Klima (Wasser & Abfall)	X		
39.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Geoinformation & Vermessung	X		
40.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Bauaufsicht			X
41.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtentwässerung			X

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 15.02.2024 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer Schreiben vom 08.03.2024 in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um mittelalterliche und neuzeitliche Gräber (Fundstelle Edigheim 1) sowie um neuzeitliche Körpergräber (Fundstelle Edigheim 7). Auch wenn o.g. Bebauungsplan insbesondere als steuerndes Element hinsichtlich der geordneten städtebaulichen Entwicklung Anwendung findet, so wird zugleich auch die baurechtliche Grundlage zur Errichtung neuer Gebäude geschaffen. Aufgrund o.g. Fundstellensituation ist aber bei Bodeneingriffen mit archäologischen Funden bzw. Befunden zu rechnen, Bodeneingriffe sind daher auf ein notwendiges Minimum zu beschränken. Bauherren sind darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten überwacht werden können. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden: 1. Bedingungen 1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 2 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Landesarchäologie wird die Bauarbeiten überwachen.	<i>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</i> <i>Darüber hinaus besteht schon heute Baurecht zur Errichtung neuer Gebäude, nämlich nach § 34 BauGB. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes dienen der geordneten städtebaulichen Entwicklung und formulieren Regelungen, welche die bisherigen gesetzlichen Möglichkeiten mitunter eher einschränken. Darüber hinaus ist eine Zustimmung der GDKE auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich. Die Anregung wird daher zur Kenntnis genommen.</i> <i>Um der Schutzwürdigkeit vorhandener Bodendenkmale sowie archäologischer Fundstellen Rechnung zu tragen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</i>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	2. Auflagen 2.1 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. 2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 2.3 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. 2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt. Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. 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. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	Gesundheitsamt Schreiben vom 01.03.2024 vielen Dank für die Übermittlung der Unterlagen. Nach Prüfung der von Ihnen übersandten Unterlagen des Bauleitplanverfahrens auf die uns betreffenden fachlichen Belange, teilen wir Ihnen mit, dass aus unserer Sicht gegen das Bauleitplanverfahren Nr. 678a „Innenentwicklung Edigheim, Teil 1 in Ludwigshafen-Edigheim“ in Ludwigshafen keine Einwände bestehen. Anmerkungen zu folgenden Punkten Versickerung Auf die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser sowie der Umgang mit Niederschlagswasser ist zu beachten. Hier sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zusammen mit der DIN EN 16941-1 zu beachten. Natürliches Radonpotenzial Für den Bereich, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (60-100 kBq/m³) auf. Hier sollte in der Planung explizit darauf hingewiesen werden.	<i>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</i> <i>Zu Versickerung:</i> <i>Hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Oberflächenwasser beinhaltet der Bebauungsplan bereits einen entsprechenden Hinweis. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i> <i>Zu Natürliches Radonpotenzial:</i> <i>Hinsichtlich der Lage des Plangebietes in einem Bereich mit erhöhtem Radonpotenzial beinhaltet der Bebauungsplan bereits einen entsprechenden Hinweis. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i>
3.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz Schreiben vom 05.04.2024 Durch die o.g. Bauleitplanverfahren soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Wohnraumgewinnung im Innenbereich unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards sowie die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität in den Bestandsquartieren erreicht werden. In unserer vorangegangenen Stellungnahme haben wir uns bereits positiv hierzu geäußert. Seitdem haben sich für uns keine wesentlichen neuen Erkenntnisse gegeben, sodass wir den o.g. Bauleitplanverfahren weiterhin unkritisch gegenüberstehen. Wir begrüßen insbesondere, dass – je nach Gegebenheiten im jeweiligen Plangebiet – unterschiedliche Möglichkeiten für nicht störende Gewerbebetriebe weiterhin (ausnahmsweise) zugelassen sind, auch wenn eine Ausweisung als Allgemeines Wohnge-	<i>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</i>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	biet erfolgt. Dadurch ergeben sich Spielräume für wirtschaftliche Entwicklung, die mit Wohnnutzung vereinbar ist. Diese teilweise Flexibilität halten wir für sinnvoll, um die Stadtteile zukunftsorientiert entwickeln zu können. Aus unserer Sicht sollten zudem die vorhandenen Gewerbebetriebe in den Plangebieten nicht nur planungsrechtlich gesichert werden, sondern auch Spielraum zur Weiterentwicklung erhalten. Die Nutzungsmischung insbesondere in den Ortskernen Oppau und Edigheim trägt zur Versorgung und Belebung der Stadtteile bei und erhöht damit die Attraktivität der Stadtteile für Fach- und Arbeitskräfte. Darüber hinaus sind uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Konflikte mit wirtschaftlichen Interessen bekannt, sodass wir keine weiteren Einwände vorzubringen haben.	<i>Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stehen einer Weiterentwicklung bestehender Gewerbebetriebe grundsätzlich nicht entgegen. Um den örtlichen Gegebenheiten Rechnung zu tragen, wird für den Bereich des WAZ entlang der Edigheimer Straße ein größeres Nutzungsspektrum zugelassen, wie dies im übrigen Plangebiet der Fall ist. Je nach Art des Gewerbebetriebes und der Lage innerhalb des Geltungsbereiches sind Entwicklungsmöglichkeiten zulässig. Dies muss im Einzelfall geprüft werden.</i> <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i>
4.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH Schreiben vom 26.03.2024 vielen Dank für die Übersendung des Bebauungsplans und der textlichen Begründung. Unter Beachtung folgender Hinweise und Auflagen stimmen wir Ihrer Maßnahme zu: Wir untersuchen aktuell Netzerweiterungen im Umland von Ludwigshafen. Ihr Planungsgebiet grenzt direkt an eine mögliche Stadtbahntrasse von Oppau in Richtung Pfingstweide. Nach Realisierung der Neubaustrecke ist mit diversen Begleiterscheinungen (Schall und Erschütterungen) des Bahnbetriebs zu rechnen. Wir bitten Sie, uns bei den weiteren Planungsschritten zu beteiligen.	<i>Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel, die Wohnraumentwicklung auf den Bestandsgrundstücken unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards zu steuern. Veränderungen im öffentlichen Straßenraum sind nicht geplant. Dem Bebauungsplan liegen keine Bauanträge / konkrete Ausführungsplanungen zugrunde. Eine Betroffenheit durch oder für den Bahn- bzw. Busbetrieb entsteht durch den Bebauungsplan nicht. Berücksichtigt werden müssen die Belange des ÖPNV in möglichen nachgelagerten Baudurchführungen.</i>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Zu Textliche Festsetzungen – B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – 2.1 Erforderlicher Nachweis notwendiger Stellplätze (Dateien "BP678a_TÖB_Textliche_Festsetzungen.pdf") sowie Begründung (Datei "BP678a_TÖB_Begründung.pdf") - 3.2 Planungsziele und -grundsätze – Städtebauliche Konzeption – 5. Stellplätze und Garagen und - 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Zahl der notwendigen Stellplätze Im stetig steigenden Interesse nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zur Reduzierung von Verkehr, Schadstoffausstoß und Lärm (Stichwort Verkehrswende) ist nach der Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten/Bauten im Plangebiet u.E. unbedingt anzustreben, dass Bewohner und Besucher möglichst häufig die vorhandenen Angebote des ÖPNV sowie die übrigen umweltfreundlichen Verkehrsmittel (Fahrrad, Fußweg) nutzen. Das Plan-/Baugebiet ist - wie in der Begründung in Abschnitt 3.2 Planungsziele und -grundsätze – Verkehrliche Erschließung auch angegeben – über mehrere innerhalb oder am Rande des Gebiets gelegene Bushaltestellen an den ÖPNV angebunden. Die dort verkehrenden Buslinien verbinden das Plan-/Baugebiet in dichtem Takt in wenigen Minuten mit der Endhaltestelle der Stadtbahnlinien 7 und 8 in Oppau. Erschließung und Anbindung des Plan-/Baugebiets an den ÖPNV sind somit als sehr gut anzusehen. Damit sind die Erschließungsvorgaben des Nahverkehrsplans der Stadt Ludwigshafen erfüllt, entsprechend der Vorgaben der Stadt ist somit für das Plan-/Baugebiet die Attraktivität des ÖPNV gegeben, es besteht kein Nutzungshemmnis. Darüber hinaus wird die Möglichkeit einer Verlängerung der Stadtbahnstrecke von Oppau über Edigheim in die Pfingstweide derzeit intensiv geprüft. Ein gesicherter Stell-/Parkplatz über eine hohe Anzahl verfügbarer Stellplätze erleichtert dauerhaft die Pkw-Nutzung und erschwert damit, die Ziele der Verkehrswende zu erreichen. Ein reduziertes Stellplatz-/Parkraumangebot ist dagegen ein Baustein, um die Bereitschaft zu erhöhen, alternative, umweltfreundliche Verkehrsmittel zu benutzen. Daher erscheint uns die Festsetzung, je Wohneinheit z.T. mehr als 1 Stellplatz (hier: bis zu 2 Stellplätze) als notwendig anzusehen und daher als erforderliche nachzuweisende Stellplatzanzahl anzusetzen, kontraproduktiv (vgl. auch Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, § 47, Abs. 1) und nicht mehr zeitgemäß. Wir regen an, die Anzahl der pro Wohneinheit nachzuweisenden Stellplätze grundsätzlich auf 1 zu beschränken. Ein reduziertes Parkraumangebot erhöht die Bereitschaft, alternative, umweltfreundliche Verkehrsmittel zu benutzen. In diesem Zusammenhang sind auch die eingetretenen und über viele Jahre andauernden besonderen Herausforderungen bei der Abwicklung des Verkehrs in der Stadt Ludwigshafen zu bedenken/berücksichtigen.	<i>Der festgesetzte Stellplatzschlüssel basiert auf einem diesbezüglich einschlägigen Urteil des OVG Koblenz vom 27.06.2001 (AZ 8 C 11919/00); auf Punkt 5. Begründung zu den Planfestsetzungen, 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Zahl der notwendigen Stellplätze (siehe Seite 20) wird verwiesen. So soll gewährleistet werden, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken hergestellt werden und kein gravierender Parkraumangel im Plangebiet entsteht bzw. bereits bestehender Parkdruck im öffentlichen Raum weiter verschärft wird. Die Differenzierung des Stellplatzschlüssels trägt der Tatsache Rechnung, dass unterschiedliche Wohnungsgrößen aufgrund ihrer unterschiedlichen Belegung in der Regel auch unterschiedliche Stellplatzbedarfe auslösen. Für Wohnungen des sozial geförderten Wohnungsbaus ist unabhängig von der Wohnfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Ein generell reduzierter Stellplatznachweis von 1:1 wird alleine nicht ausreichen, die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft zu erhöhen. Hierfür bedarf es u. a. der weiteren Sensibilisierung der Bevölkerung. Vielmehr besteht die Gefahr, dass sich ohne den Nachweis eines vernünftigen Maßes an privaten Stellplätzen der Druck auf Parkplätze im öffentlichen Raum weiter erhöht und bestehende Konflikte verschärft werden können. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.</i> <i>Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan nicht in den öffentlichen Straßenraum eingegriffen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Schreiben vom 15.04.2024 zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf mit dem Ziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Wohnraumgewinnung im Innenbereich (Wohnbebauung) Rechnung zu tragen bzw. zu ermöglichen, nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung. 1. <u>Versorgung / Wasserschutzgebiete</u> Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen. Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den o. g. Bebauungsplanentwurf nicht berührt. 2. <u>Schmutzwasser</u> Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA BASF SE) zuzuführen. 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. Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt. Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und –Leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafteit wird ausgegangen. 3. <u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u> Die Ausführungen zum integrierten Gewässerschutz, der ganzheitlichen Betrachtung der Gewässer und insbesondere zur integralen Siedlungsentwässerung mit den relevanten Schutzgütern (Entsorgungssicherheit, Gewässerschutz, Nut-	<i>Grundsätzlich umfasst der Bebauungsplan einen bereits vollständig bebauten Bereich innerhalb der bestehenden Ortslage. Die getroffenen Festsetzungen führen zu keiner Erweiterung des Zulässigkeitsmaßstabes, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt. Um die bauliche Entwicklung künftig steuern und städtebauliche Missstände vermeiden zu können, wird dieser eher noch eingeschränkt.</i> <u>Zu 1. Versorgung / Wasserschutzgebiete:</u> <i>Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie mit Löschwasser ist durch das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i> <u>Zu 2. Schmutzwasser:</u> <i>Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage i.S. der Abwassersatzung erschlossen. Der Bebauungsplan soll lediglich die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches steuern; die Notwendigkeit für einen Aus- oder Umbau der öffentlichen Abwasseranlage ergibt sich hieraus zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Eine regelmäßige Überprüfung und Instandhaltung der vorhandenen Kanalisation obliegt dem Wirtschaftsbetrieb der Stadt Ludwigshafen (Bereich Stadtentwässerung) als zuständige Behörde. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i> <u>Zu 3. Niederschlagswasserbewirtschaftung:</u> <i>Hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser beinhaltet der Bebauungsplan bereits einen entsprechenden Hinweis. Des Weiteren sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, vor allem zur zulässigen Grundstücksversiegelung, dazu beitragen, den bodenschützenden Anforderungen zu entsprechen.</i>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	zungssicherheit, sonstige Belange) neben den Schutzziele (Hygiene, Überflutungsschutz, ökologischer, chemischer, mengenmäßiger Gewässerzustand, etc.) sind in dem vorgelegten Bebauungsplan <u>ungenügend</u>. Der quasi Verweis auf folgende Baugenehmigungsverfahren, Hinweise für Bauherren zu wasserrechtlichen Fragen, den Ausführungen zur Ver- und Entsorgung und den Hinweisen zu wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen sind quasi <u>unzureichend</u>. Die dargelegte Absichtserklärung befestigte Flächen um 20 % zu reduzieren ist ein Anfang, aber nicht zielführend. Der Aufbruch, die Wasserwende und der Paradigmenwechsel wird bisher nicht zielführend in den Vordergrund gestellt. Die Abschätzung der Emissionsanforderungen zur Abflusswirksamkeit als auch die Abschätzung der Abflussverschmutzung stehen bisher nicht im Vordergrund. Die Themen Energieoptimierung, Dekarbonisierung (postfossile Wirtschaft bzw. kohlenstofffreie Wirtschaft) und der Erhalts des lokalen Wasserhaushalts und damit der Wasserwende und somit den Fragen zum Landschaftswasserhaushalt, der Transformation zur wasserbewussten Stadtentwicklung, der blau-grünen Infrastruktur und aktuell die Fragen zur Klimafolgenanpassung, u.a. auch weiterhin die Mission, Vision und die Herausforderung zur Transformation des Misch- zum Trennsystem werden bisher bei der Bewertung der Nachhaltigkeit und der Resilienz unzureichend berücksichtigt. Ich weise unabhängig von der EG-WRRL, dem WHG auf die R. d. T. / das DWA-Regelwerk hin, wonach nach den „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (ISiE)“ (DWA-A 100) eine ganzheitliche Bearbeitung als „integrale Siedlungsentwässerung“ sicherstellen ist und nach der neuen Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3) die vorliegenden Regelungen vorrangig eine Anwendung bei den folgenden Veranlassungen: * entwässerungstechnische Neuerschließung von Siedlungsflächen; * städtebauliche und/oder entwässerungstechnische Überplanung von Siedlungsgebieten; * Überprüfung und Nachweis bestehender Anlagen der Behandlung von Niederschlagswasser und Mischwasser (z. B. zur Erlangung einer wasserrechtlichen Zulassung); angezeigt ist.	<i>Vorgaben zur Begrünung von Dächern und Pflanzung von Bäumen tragen zur Verdunstung bei.</i> <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i> Zu 4. Sturzfluten / Hochwasservorsorge: <i>Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen und Hochwasserschutz können daher nur in begrenztem Maße erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zum Thema "Starkregen" wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen, um für künftige Bauvorhaben auf die Thematik hinzuweisen.</i> <i>Des Weiteren verdeutlicht eine Nachrichtliche Übernahme die Lage des Plangebietes innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes und dient zur Sensibilisierung der betroffenen Eigentümer.</i> <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i> Zu 5. Auffüllungen: <i>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, sondern lediglich auf fachgesetzliche Anforderungen hingewiesen, die auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zu beachten sind.</i> Zu 6. Temporäre Grundwasserabsenkung: <i>Der Bebauungsplan beinhaltet bereits einen entsprechenden Hinweis.</i> <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i> Zu 7. Grundwasser: <i>Die Bauausführung obliegt den jeweiligen Bauherren. Hohe Grundwasserstände sind im Stadtgebiet von Ludwigshafen am Rhein allgemein bekannt.</i> <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Den Ausführungen, dass lediglich bei entwässerungstechnischen Neuerschließungen eine Berücksichtigung angezeigt ist, muss ich entschieden widersprechen. Ich erwarte aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Ergänzung / Überarbeitung des Bebauungsplanes. 4. Sturzfluten / Hochwasservorsorge: Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen weise ich darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann! Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Ludwigshafen und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten! Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen. Auf die aktuellen Sturzflutgefahrenkarten wird hingewiesen. Die Betroffenheit bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis im Bebauungsplangebiet ist gegeben. 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. Dies zeigt sich insbesondere bei extremen Starkregenereignissen. Hier kann die Betroffenheit noch größer sein. Auch kann das Niederschlagswasser bei einem Starkregenereignis von außerhalb des Plangebietes z.B. über den Ostring und der Samariterstraße in das Bebauungsplangebiet gelangen! Bei den weiteren Planungen ist dies zu berücksichtigen.	Zu 8. Abbruchmaterialien: <i>Bei der Anregung handelt es sich um allgemein gültige Landesvorschriften, die auch außerhalb des Plangebietes Bedeutung finden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i> Zu 9. Rheinniederung / Hochwasser und Starkregengefährdung: <i>Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes beinhaltet der Bebauungsplan bereits eine entsprechende Nachrichtliche Übernahme als Risikogebiet. Des Weiteren wurde ein Hinweis zum Thema „Starkregen“ aufgenommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i> Zu 10. Bodenschutz: <i>Um den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Stellungnahme zu den Anregungen der Unteren Boden-schutzbehörde unter Punkt 8).</i> Zu Fazit: <i>Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes mit vorhandener Kanalisation. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserableitung ist geklärt und damit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Evtl. erforderliche Veränderungen werden bspw. im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Behörde (Stadtentwässerung) geprüft. Des Weiteren führen die getroffenen Festsetzungen zu keiner Erweiterung des Zulässigkeitsmaßstabes, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt. Um die bauliche Entwicklung künftig steuern und städtebauliche Missstände vermeiden zu können, wird dieser eher noch eingeschränkt.</i>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	5. <u>Auffüllungen</u> Zu beachten sind: - 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) - beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung. 6. <u>Temporäre Grundwasserabsenkung</u> Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist. 7. <u>Grundwasser</u> Bauvorhaben sind den Grundwasserverhältnissen anzupassen. Nach meinen Kenntnissen ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen geplante Unterkellerungen, Tiefgaragen etc. <u>wasserdicht</u> auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten. 8. <u>Abbruchmaterialien</u> Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. 9. <u>Rheinniederung / Hochwasser und Starkregengefährdung</u> Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zum Bebauungsplan sich kein Schadenser-	<i>Mehrere Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Sinne der Wasserwirtschaft getroffen worden und führen zu einer Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes. Vor allem die Begrenzung der zulässigen Grundstücksversiegelung und die Verwendung versickerungsfähiger Materialien hat bodenschützende Wirkung und führt zu mehr Versickerung. Auch Vorgaben zur Begrünung von Dächern und Pflanzung von Bäumen fördern die Verdunstungsleistung. Auf der Ebene der Bauleitplanung wurden damit die wasserwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt und führen zu einer Verbesserung der Situation im Vergleich zu heute.</i> <i>Der Bebauungsplan umfasst grundsätzlich einen bereits vollständig bebauten Bereich innerhalb der bestehenden Ortslage. Vor diesem Hintergrund ist nach dessen Rechtskraft nicht unmittelbar mit Bauvorhaben / Bautätigkeiten zu rechnen, weshalb die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts nicht gesehen wird. Vielmehr tragen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu bei, dass bei künftigen Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes besser als bisher gewährleistet werden kann. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens werden die zuständigen Genehmigungsbehörden beteiligt.</i>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	satzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken. 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 3 Meter, bereichsweise bis 4 m unter Wasser. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird zwingend angeraten, in den gefährdeten Gebieten keine (hier weitere) 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! 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. 10. Bodenschutz Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das geplante Bauvorhaben keine Bedenken unter Beachtung der nachfolgenden Hinweise: In der Nähe des südwestlichen Bereichs des B-Plangebietes befindet sich die gemäß Bodenschutzkataster RLP als altlastverdächtig eingestufte Ablagerungsstelle „Ludwigshafen, Uhlandstraße“ (Reg.-Nr. 314 00 000-0373 /000-00). Die Deichstraße bildet die Trennung zwischen dem Bebauungsplangebiet und der nordöstlichen Grenze der ALG. Gemäß Bodenschutzkataster sind die genauen Abgrenzungen der Altablagerung nicht genau bekannt. Zur Mächtigkeit und Zusammensetzung der Ablagerung liegen uns keine Angaben vor. Aufgrund der nicht gesicherten Abgrenzung der ALG ist bei Eingriffen in den Untergrund nicht ausgeschlossen, dass weitere, bislang nicht bekannte Belastungen des Bodens und des Grundwassers zu Tage treten. Daher wird empfohlen, im Baubereich der Deichstraße/Uhlandstraße bei Eingriffen in den Untergrund eine Überwachung durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen durchzu-	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	führen. Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch freigelegte oder austretende Schadstoffe festgestellt (z.B. nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser), sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen, die Baustelle ist zu sichern und die zuständige Bodenschutzbehörde ist zu informieren und das weitere Vorgehen ist mit ihr abzustimmen. Fazit: Die oben genannten Randbedingungen (Punkte 1-10) sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Ich verweise insbesondere auf meine Ausführungen unter Punkt 3. Niederschlagswasserbewirtschaftung zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs und ich <u>erwarte aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Ergänzung / Überarbeitung des Bebauungsplanes, damit aus wasserwirtschaftlicher Sicht dem Bebauungsplanentwurf zugestimmt werden kann.</u> Derzeit ist das nicht möglich.	
6.	Technische Werke Ludwigshafen AG Schreiben vom 26.03.2024 unsere Fachabteilung nimmt Stellung wie folgt: 1. Leitungsauskunft Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei. 2. Asset Management In diesem Bereich befinden sich Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen der TWL Netze GmbH.	Zu 1.: Leitungsauskunft: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zu 2. Asset Management: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zu 3. Grundstücksmanagements: Die bereits bestehende Absicherung über Konzessionsvertrag begründet kein Handlungserfordernis auf öffentlich-rechtlicher Ebene

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	3. Grundstücksmanagements Innerhalb der ebenfalls tangierten städtischen Straßengrundstücke sind Versorgungsleitungen der TWL verlegt, gesichert durch Konzessionsvertrag. Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrerinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV. 4. Allgemein Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. ACHTUNG: 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 beantragt werden.	über die Bebauungsplanung. Des Weiteren erfolgen für die öffentlichen Straßen keine Festsetzungen im Bebauungsplan. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Zu 4. Allgemein: Bei der Anregung handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.
7.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Feuerwehr Schreiben vom 10.04.2024 Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird: 1. Stellungnahme der Abteilung Vorbeugende Gefahrenabwehr Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich (Annahme:	Zu 1.: Der im Regelwerk angegebene Löschwasserbedarf kann grundsätzlich durch das in den Straßen bestehende Leitungsnetz im Rahmen des Grundschutzes bereitgestellt werden. Des Weiteren ist eine ausreichende Anzahl von Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorhanden, um die benötigte Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Allgemeines Wohngebiet WA, Anzahl Vollgeschosse ≤ 3; $0,3 \leq \text{GFZ} \leq 0,7$). Die nächste Löschwasserentnahmestelle (z.B. Hydrant) muss in einer Entfernung von max. 80 m zu den einzelnen Objekten (Gebäudeeingang) zu erreichen sein. Ansonsten ist eine Wassermenge von 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden erforderlich. 2. Stellungnahme der Abteilung Katastrophenschutz Es wird auf die Störfallbroschüre der Stadt Ludwigshafen am Rhein sowie die Abschaltung der Lüftungsanlagen in den Gebäuden bei einem Austritt von Gefahrstoffen hingewiesen.	Zu 2.: <i>Bei der Störfallbroschüre handelt es sich um allgemein gültige Sicherheitshinweise der Stadt Ludwigshafen am Rhein für das gesamte Stadtgebiet. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich weder im Achtungs-, noch im angemessenen Sicherheitsabstand bekannter Störfallbetriebe. Es besteht demnach kein erhöhtes Risiko im Vergleich zum übrigen (unbeplanten) Stadtgebiet.</i> <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i>
8.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt und Klima (Untere Bodenschutzbehörde) Schreiben vom 22.04.2024 Die Auswertung des <i>städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen</i> ergab, dass für verschiedene Grundstücke des Plangebietes Hinweise auf ehemalige gewerbliche Nutzungen vorliegen. Es handelt sich hierbei um Daten aus einer Ersterhebung (Quellen: U.a. Gewerbekarteien und alte Adressbücher), die nicht weiter verifiziert worden sind. Über Art und Umfang der Betriebstätigkeiten liegen keine Informationen vor. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge dieser damaligen Nutzungen auch mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Die Auswertung des <i>städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen</i> ergab, dass das Plangebiet außerdem von folgenden Altlastverdachtsflächen betroffen ist (Lage siehe Anlage 1 und 2): - Ungeordnete Ablagerung ID 5488U008-2 (vorhanden auf Luftbildern 1939-1953, siehe Karte 1) - verfüllte Hohlform ID 5488VH003-2 (vorhanden auf einem Luftbild von 1910, siehe Karte 1) - ehemalige Grube ID 5488G016-1 (vorhanden auf topographischen Karten 1914-1938, siehe Karte 1) - ehemaliger Graben ID 5488G015-1 (vorhanden auf topographischen Karten	<i>Um den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</i>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	1914-1953, siehe Karte 2) Art und Umfang der bei der ungeordneten Ablagerung abgelagerten Materialien sind uns nicht bekannt. Ebenso ist nicht bekannt mit welchen Materialien die ehemaligen Gräben und Gruben bzw. die ehem. Hohlform verfüllt wurden. Schadstoffbelastungen des Bodens sind somit im Plangebiet nicht auszuschließen. Anders als beispielsweise bei der Ausweisung neuer Bauflächen, werden durch den Bebauungsplan hier keine Nutzungen ermöglicht oder neue Eingriffe in den Boden ausgelöst, die nicht auch heute schon, ohne den Bebauungsplan möglich wären. Es werden somit durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden - Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter ausgelöst. Angesichts dieser Voraussetzungen und der bisherigen Erfahrungen in baulich ähnlich strukturierten Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass eine potenzielle Altlastenproblematik im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann. Es ist zu diesem Zweck ein Hinweis zum Umgang mit potenziell altlastenrelevanten Flächen bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf einzelnen potenziell altlastenrelevanten Flächen oder Grundstücken Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind dann dort entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotenzial anzustellen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. <u>Folgende Hinweise sind zu beachten:</u> • Durch den Betrieb ehemaliger umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen unter Umständen eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen. • Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmi-	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	gungsverfahren mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt und Klima, 4-15) abzustimmen. • 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. • 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. • Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten. • Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.	
9.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Bauaufsicht Schreiben vom 04.04.2024 Der Begriff "Bett" als Maßzahl, z.B. für die geforderte Anzahl von Stellplätzen erscheint uns nicht hinreichend konkret aus folgendem Grund: Allgemein ist der Begriff "Bett" bei seiner Auslegung bzw. Definition konkreter zu bestimmen. Die Task Force der Bauaufsicht hat vor Ort folgende Feststellungen gemacht: Betten (Matratzenmaß 1 m x 2 m) werden auch von 2 Männern gleichzeitig und bei Wechselschicht auch am Tag und in der Nacht von unterschiedlichen Männern genutzt. Hauptgrund sind doppelte Mieteinnahmen. Wir bitten zu prüfen, ob man eine Matratzenmaß von max. 1 Meter x 2 Meter vorgibt und bei der Bettennutzung grundsätzlich eine Person pro Bett definiert. Speziell: Aus Sicht der Bauaufsicht bitten wir bei allen o.g. Bebauungsplänen unter	Zu Allgemein: <i>Der Vorschlag ist planungsrechtlich nicht umsetzbar, da es hierfür keine (bauplanungs-)rechtliche Grundlage gibt. Die Festsetzung bleibt daher unverändert und lehnt sich damit an die Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz an, die ebenfalls unter Punkt 6.3 als Messgröße Betten annimmt.</i> Zu Speziell: <i>Die Festsetzung betrifft nur die Nachnutzung von gewerblichen Flächen. Wohnnutzungen sind auf gewerblichen Grundstücken nicht immer vorhanden. Eine Unterordnung dem Wohnen ist dann nicht möglich.</i>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Buchstabe A - Planungsrechtliche Festsetzungen -, Ziffer 1. Art der baulichen Nutzungen Ziffer 1.1 WA1, 2. Absatz Ausnahmsweise können Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO zugelassen werden, wenn - sich die Erweiterung oder Nutzungsänderung auf die Nachnutzung gewerblicher Flächen beschränkt, - eine weitere Wohnnutzung auf dem gleichen Grundstück räumlich-funktional getrennt stattfindet, - die festgesetzte GRZ eingehalten wird, - Stellplätze in ausreichender Zahl nachgewiesen werden können (siehe Punkt B.2) und - den Nutzern entsprechende Gemeinschaftsräume und Freibereiche zum Aufenthalt zur Verfügung stehen. den Text wie folgt zu ändern: Ausnahmsweise können Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO der Wohnnutzung untergeordnet zugelassen werden, wenn... <u>Begründung:</u> Bei der Erfüllung der Voraussetzungen, bei denen eine Ausnahme möglich ist, besteht die Gefahr, dass zu oft von einer Regel abgewichen wird und eine Belegung mit Monteuren oder die Nutzung als Ferienwohnung möglich wäre. Gerade das <u>Unterordnen dem Wohnen</u> soll im Vordergrund stehen, um nicht dringend benötigten Wohnraum zu Lasten von Monteuren oder Nutzern von Ferienwohnungen wegfällen zu lassen oder zweckentfremdet zu nutzen. Damit soll eine ausnahmsweise Genehmigung von Beherbergungsbetrieben sowie Ferienwohnungen nur dann möglich sein, wenn <u>zusätzlich</u> alle dort nachfolgend aufgeführte 5 Bedingungen erfüllt werden und die unter 2. Spiegelstrich genannte Wohnnutzung überwiegt. Damit sind die Ausnahmetatbestände nur schwer zu erfüllen und die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet kann nicht unterlaufen werden. Der 2. Halbsatz unter A)4.6 ist aus der Planung zu streichen. Der Vollzug der Bebauungspläne obliegt der Bauaufsicht. Nachweise werden ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingefordert. Unter B) 2.1 ist auch ein Schlüssel für Ferienwohnungen festzulegen: 4-17 hält mindestens 2 Stpl. je Ferienwohnung für angemessen.	<i>Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen beschränkt sich auf die Erweiterung oder Nutzungsänderung von gewerblichen Flächen. Von einer Verdrängung oder Zweckentfremdung von Wohnraum kann daher nicht ausgegangen werden. Die Anregung wird zurückgewiesen.</i> <i>Des Weiteren geht es bei der Festsetzung um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Dadurch soll sichergestellt werden, dass diese Nutzungsarten mit den benachbarten Nutzungen verträglich sind. Ziel ist es nicht, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen komplett auszuschließen. Die Anregung wird zurückgewiesen.</i> <i>Der Anregung wird entsprochen und die Festsetzung entsprechend geändert.</i> <i>Für Ferienwohnungen ist vorgesehen, den gleichen Stellplatzschlüssel anzuwenden wie für Wohnungen. Hier sieht die bisherige Festsetzung schon eine Differenzierung des Stellplatzbedarfs nach</i>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Wohnungsgröße vor, was aus Sicht der Stadtplanung auch den Bedarf für Ferienwohnungen realistisch abdeckt. Z. B. wird eine kleine Ferienwohnung mit weniger als 60 m² keinen Bedarf für zwei Stellplätze benötigen, eine Ferienwohnung von über 120 m² dafür evtl. schon. Die Festlegung eines separaten Stellplatzschlüssels für Ferienwohnungen wird daher als nicht erforderlich gesehen. Die Anregung wird zurückgewiesen.