

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

Offenlage
gemäß § 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
4.4	Informelle Planungen	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	22
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. 679a „Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1“	28
10.2	Lage des Bebauungsplanes 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 679 "Innenentwicklung Oppau-West"	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	14.09.2023
Offenlagebeschluss am	18.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 13/2025 am	26.02.2025
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	06.03.2025 bis 09.04.2025
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, 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 Wohnraumdichte 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. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, 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. 679 "Innenentwicklung Oppau-West" 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. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1" weitergeführt. Indes werden die Ziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 679 "Innenentwicklung Oppau-West" für die übrigen Bereiche aufrechterhalten.

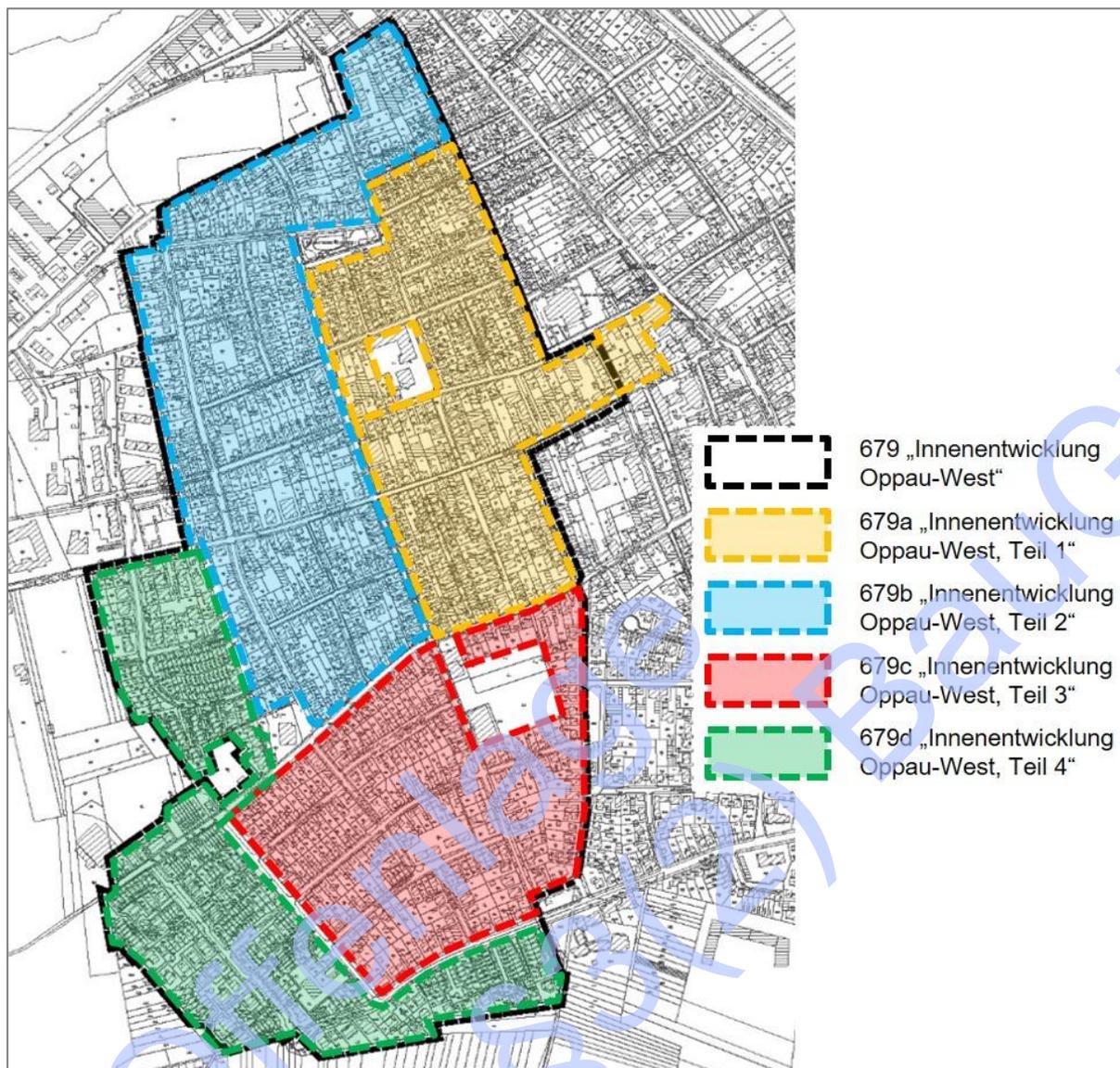


Abb. 1: Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 679 "Innenentwicklung Oppau-West"

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 14.01.2025

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 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225).

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 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Landesbauordnung

(LBauO)

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

zuletzt geändert durch das Gesetz vom 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. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1" ist ein Teilbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 679 "Innenentwicklung Oppau-West". Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 13 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage 10.1). Es wird begrenzt:

- im Norden: durch den Bürgermeister-Zorn-Platz, die Kurt-Schumacher-Straße und die Guttenbergstraße,
- im Osten: durch die Karolinenstraße, die August-Bebel-Straße, die Edigheimer Straße sowie die Flurstücke Nr. 2/4 und 1/1 der Gemarkung Oppau,
- im Süden: durch die Kirchenstraße, die Hintergasse und die Friedrichstraße sowie
- im Westen: durch die Schinkelstraße.

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 Oppau 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. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, 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 Baugebietsentwick-

lungen 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 Bebauungsplanverfahren letztlich nicht weitergeführt.

Stattdessen findet Innenentwicklung kleinteilig, eher zufällig und in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen statt. Für weite Teile Oppaus 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 Geltungsbereich für viele zum nicht finanzierbaren Luxusgut. Der Druck auf eine bauliche Ausnut-

zung 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 Oppauer 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 Oppaus lassen einen baldigen Verzicht auf Pkw in großem Umfang nicht erwarten. 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 Oppau 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 Oppau und befindet sich in dessen Zentrum, westlich der Edigheimer Straße. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, das hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt wird und 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 Potentiale 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 Edigheimer Straße werden Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zugelassen. Für bereits genehmigte Betriebe besteht Bestandsschutz.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Quartiersbezogen 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.

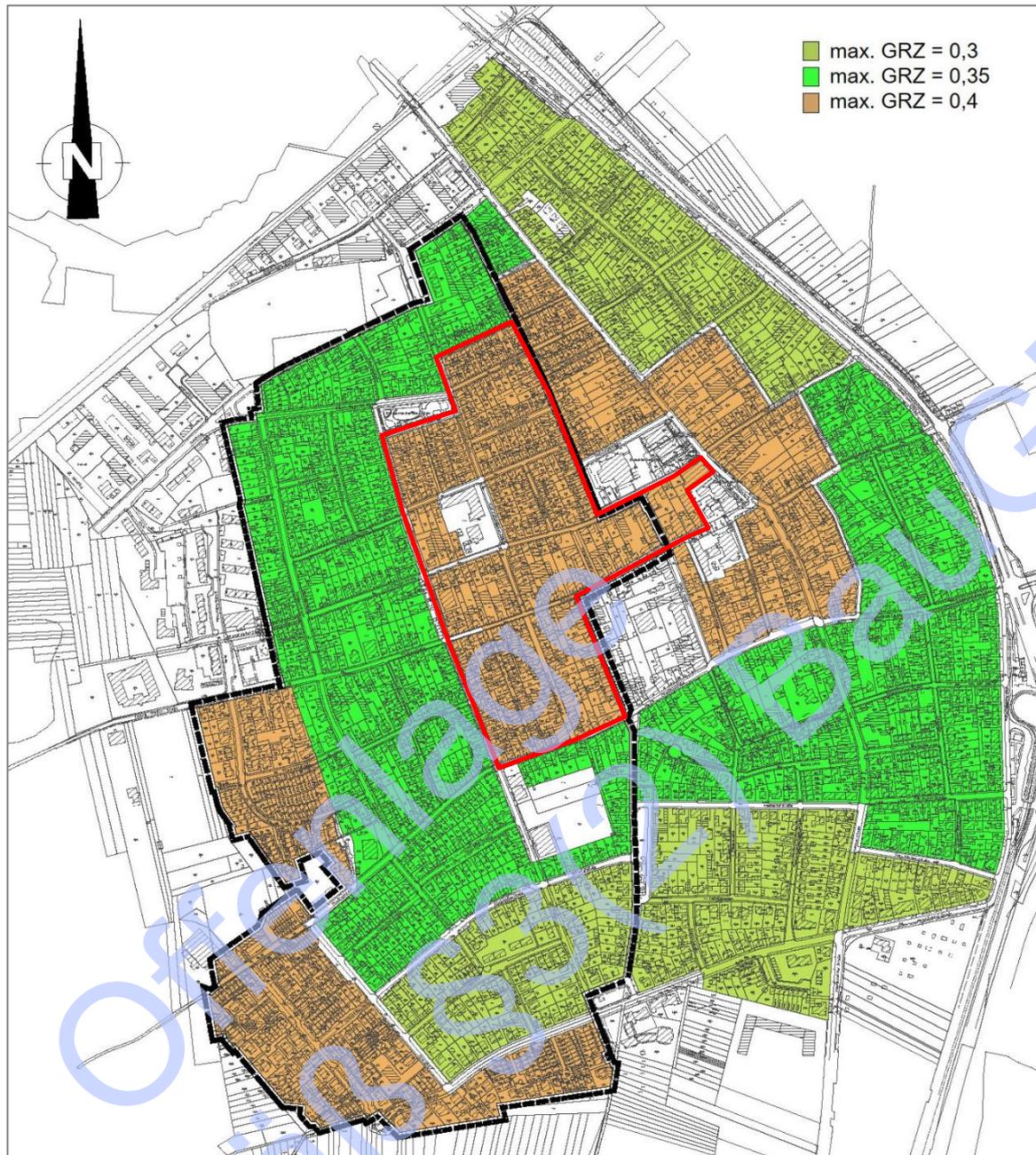


Abb. 2: Konzeption der maximal zulässigen GRZ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 679 "Innenentwicklung Oppau-West" und rot umrandet für den hier vorliegenden Teil Nr. 679a „Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1“

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 Anlehvor-

richtungen 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 befinden sich nordöstlich bzw. östlich des Geltungsbereiches in der Edigheimer Straße drei Bushaltestellen („Kurt-Schumacher-Straße“, „Dammbruchstraße“ und „Bürgerhaus Oppau“), welche von den Linien 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. Nordwestlich des Plangebietes besteht die Möglichkeit, über die Haltestelle „Bgm.-Zorn-Platz“ die Linien 85 (LU-Oppau) und 87 (LU-Oppau nach LU-Pfingstweide) zu nutzen. Des Weiteren ist Oppau über die am südöstlichen Stadtteilrand gelegene Endhaltestelle in der Bad-Aussee-Straße an das Straßenbahnnetz angebunden (Linie 7 von LU-Oppau nach MA-Paradeplatz und Linie 8 von LU-Oppau nach LU-Berliner Platz).

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 werden. Ist dies nur mit einem unvermeidbaren 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. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, 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 Zulässigkeitsmaßstab 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 Edigheimer Straße 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.

4.4 Informelle Planungen

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 679a „Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1“ liegen keine informellen Planungen vor.

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. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, 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 vorhandene 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 Oppau 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 Edigheimer 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 WAZ, 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 Oppaus. Traditionell waren entlang der Hauptstraße in den Erdgeschosszonen zahlreiche Läden und Dienstleistungen untergebracht, die der Versorgung Oppaus dienen. 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 Haupteinfahrstraße 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 Be-

darf vorhanden ist und die Haupteinfahrstraße 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 be-

troffen 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 ein 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 Wohnungszuschüsse 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-Abstellplätzen, 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 (Hitzeperioden, 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 Grund-

stücksflächen 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.). Grundstücksteile, 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 mindestens 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 Gestaltmerk-

malen 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 24.07.2000 (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 = HQ 100). 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 bis zu 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.

Denkmalschutz

Die im Plangebiet liegenden förmlich geschützten Denkmäler bzw. Denkmalzonen wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Eigentümer sind für deren Erhaltung verantwortlich. Instandsetzungen, Änderungen oder der Abbruch, die Zerlegung, Beseitigung

oder Zerstörung von Kulturdenkmalen bedürfen einer Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Dies kann auch für Objekte in der Umgebung von Kulturdenkmälern gelten. Es gilt das Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz.

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 (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. 679a „Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1“ 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. Schadstoffbelastungen des Bodens sind somit 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. 679a „Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1“ fünf archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um hallstatt- und latènezeitliche, römische und mittelalterliche Gräber (Fdst. Oppau 5, Oppau 6 und Oppau 10) und römische sowie mittelalterliche Einzelfunde (Fdst. Oppau 5, Oppau 11 und Oppau 13).

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. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, 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 kanalisiertem 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 Bebauungsplanung 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, um eine Verringerung abflusswirksamer Flächen zu erreichen.

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. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, 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. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1" keine Kosten.

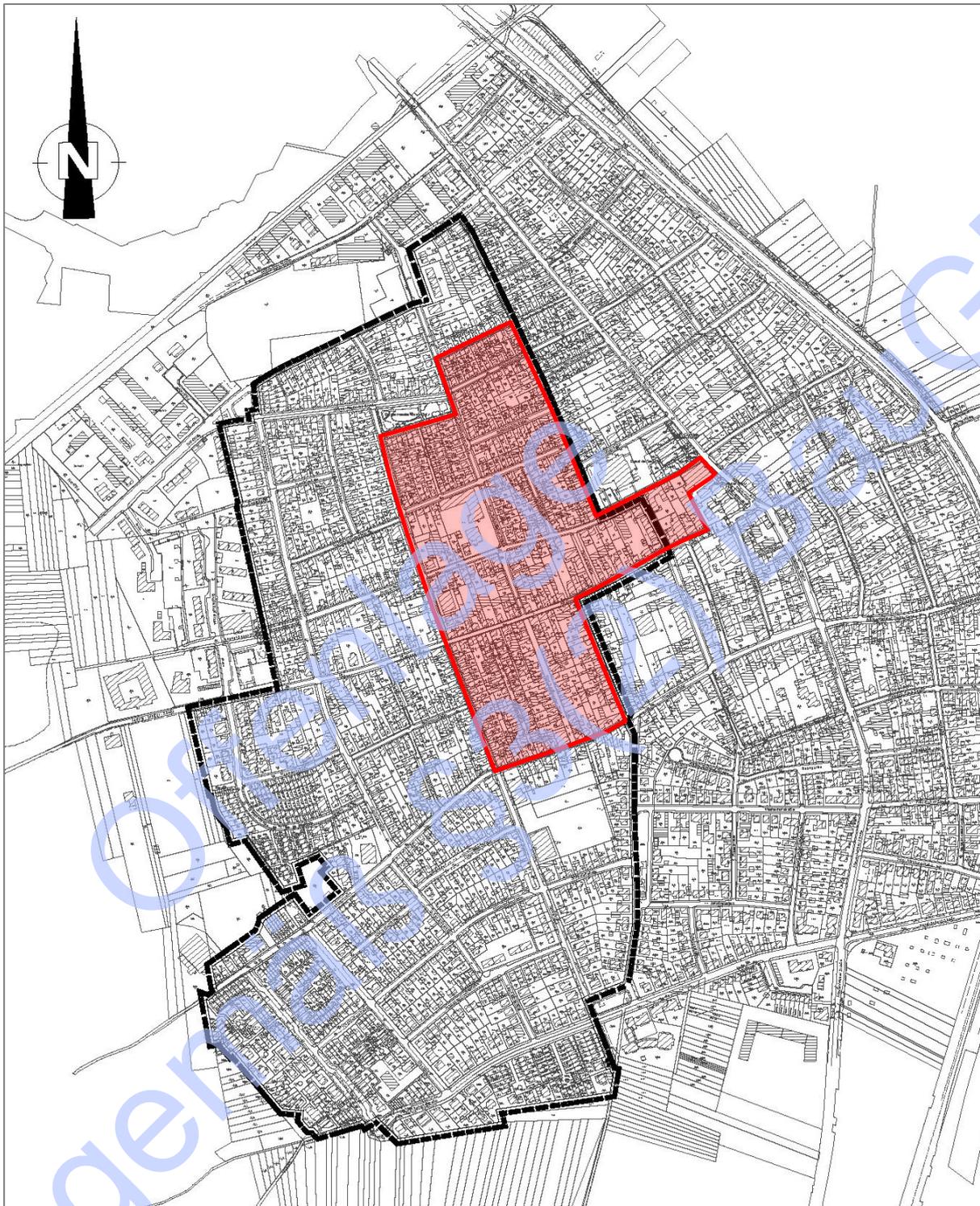
Offenlage
gemäß §3(2) BauGB

10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 679a „Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1“



10.2 Lage des Bebauungsplanes 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 679 "Innenentwicklung Oppau-West"



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, 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 14.09.2023 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1"

25.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH		X	
26.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
27.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle WAB			X
28.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht		X	
29.	Technische Werke Ludwigshafen AG			X
30.	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	X		
31.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	X		
32.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz	X		
33.	Vodafone GmbH		X	
34.	Wintershall Holding GmbH	X		
35.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Feuerwehr			X
36.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Untere Denkmalschutzbehörde		X	
37.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Tiefbau	X		
38.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt & Klima (Naturschutz & Landschaftsplanung)	X		
39.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt & Klima (Freiraumplanung & Grünconsulting)	X		
40.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt & Klima (Bodenschutz & Immissionen)			X
41.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt & Klima (Wasser & Abfall)		X	
42.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtvermessung		X	
43.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Bauaufsicht			X
44.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Entsorgungsbetrieb	X		
45.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtentwässerung		X	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1"

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen / Bedenken wurden zum Planstand vom 18.08.2023 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer Schreiben vom 27.09.2023</p> <p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung fünf archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um hallstatt- und latènezeitliche, römische und mittelalterliche Gräber (Fdst. Oppau 5, Oppau 6, Oppau 10) und römische sowie mittelalterliche Einzelfunde (Oppau 5, Oppau 11, und Oppau 13).</p> <p>Auch wenn o.g. Bebauungsplan insbesondere als steuerndes Element hinsichtlich der 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.</p> <p>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:</p> <p>1. Bedingungen</p> <p>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.</p>	<p><i>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</i></p> <p><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></p> <p><i>Um der Schutzwürdigkeit vorhandener Bodendenkmale sowie archäologischer Fundstellen Rechnung zu tragen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Auflagen</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.</p> <p>Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH Schreiben vom 13.10.2023</p> <p>unter Beachtung der folgenden Punkte stimmen wir Ihrer Maßnahme zu.</p> <p>Die Verkehrs- und Angebotsplanung hat folgende Anmerkungen: zu</p> <p>Textliche Festsetzungen – B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – 2.1 Erforderlicher Nachweis notwendiger Stellplätze (Dateien "BP679a_TÖB_Textliche_festsetzungen.pdf" und "BP679a_TÖB_Planzeichnung_2023-08-18.pdf") sowie</p> <p>Begründung (Datei "BP679a_TÖB_Begründung.pdf") - 3.2 Planungsziele und -grundsätze – Städtebauliche Konzeption – 5. Stellplätze und Garagen und - 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</p> <p>Im stetig steigenden Interesse nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zur Reduzierung von Verkehr, Schadstoffausstoß und Lärm (Stichwort Verkehrswende) ist nach der Errichtung 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 durch die in der Schinkelstr. unmittelbar am westlichen Rand des Plan- / Baugebiets gelegenen Bushaltestellen Kirchenstr. und Bürgermeister-Zorn-Platz (Buslinie 85 sowie zeitweise Buslinie 87) sowie die östlich des Plan- / Baugebiets in der Edigheimer Str. gelegenen Bushaltestellen Oppau Gemeindehaus und Dammbruchstr. (Buslinien 84 und 86, Nachtlinie 97) an den ÖPNV angebunden. Die genannten 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.</p>	<p><i>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</i></p> <p><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.</i></p> <p><i>Die Anregung wird daher zurückgewiesen.</i></p> <p><i>Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan nicht in den öffentlichen Straßenraum eingegriffen.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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.</p>	
3.	<p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Schreiben vom 08.11.2023</p> <p>zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf mit dem Ziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung und Wohnraumgewinnung im Innenbereich (Wohnbebauung) - dies zu ermöglichen, nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung.</p> <p>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.</p> <p>2. <u>Schmutzwasser</u> Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung zuzuführen.</p>	<p><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></p> <p>Zu 1. <u>Versorgung / Wasserschutzgebiete:</u> <i>Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie mit Löschwasser ist durch das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Zu 2. <u>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 in-</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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.</p> <p>Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt.</p> <p>Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -Leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaftheit wird ausgegangen.</p> <p>3. Niederschlagswasserbewirtschaftung</p> <p>Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.</p> <p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.</p> <p>Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.</p> <p>Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen!</p> <p>Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.</p> <p>Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.</p>	<p><i>nerhalb des Geltungsbereiches steuern; die Notwendigkeit für einen Aus- oder Umbau der öffentlichen Abwasseranlage ergibt sich hieraus zum jetzigen Zeitpunkt nicht.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Zu 3. Niederschlagswasserbewirtschaftung:</p> <p><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. Vorgaben zur Begrünung von Dächern und Pflanzung von Bäumen tragen zur Verdunstung bei.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Zu 4. Starkregen / Hochwasserschutz:</p> <p><i>Hinsichtlich des Umgangs mit Starkregenereignissen beinhaltet der Bebauungsplan bereits einen entsprechenden Hinweis.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Zu 5. Stellplätze (Pkw):</p> <p><i>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, sondern lediglich Inhalte des Bebauungsplanes bzw. der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Zu 6. Auffüllungen:</p> <p><i>Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits vollständig erschlossen. Nach derzeitigem Stand sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich oder vorgesehen.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>4. Starkregen / Hochwasserschutz Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen weise ich darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann! Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Ludwigshafen und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten! Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.</p> <p>5. Stellplätze (Pkw) Stellplätze (Pkw) sind wie vorgesehen mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um den Grad der Versiegelung zu mindern.</p> <p>6. Auffüllungen In Bezug auf <u>Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen</u> ist folgendes zu beachten: Ab dem ersten 01.08.2023 sind</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 zu beachten. <p>7. Temporäre Grundwasserabsenkung 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.</p>	<p>Zu 7. Temporäre Grundwasserabsenkung: Der Bebauungsplan beinhaltet bereits einen entsprechenden Hinweis. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 8. Grundwasser: Die Bauausführung obliegt den jeweiligen Bauherren. Hohe Grundwasserstände sind im Stadtgebiet von Ludwigshafen am Rhein allgemein bekannt. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 9. Abbruchmaterialien: Bei der Anregung handelt es sich um allgemein gültige Landesvorschriften, die auch außerhalb des Plangebietes Bedeutung finden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 10. Rheinniederung / Hochwasser: Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes beinhaltet der Bebauungsplan bereits eine entsprechende Nachrichtliche Übernahme als Risikogebiet. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 11. Bodenschutz: 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 6).</p> <p>Zu Fazit: Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (siehe Punkt 7. Weitere Auswirkungen der Planung, 7.2 Wasserwirtschaftliche Belange; Seite 24) verwiesen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>8. Grundwasser Bauvorhaben sind den Grundwasserverhältnissen anzupassen. Nach meinen Kenntnissen ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen geplante Unterkellerungen, Tiefgaragen etc. wasserdicht auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.</p> <p>9. Abbruchmaterialien Ggf. anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt unter der zu halten.</p> <p>10. Rheinniederung / Hochwasser 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 Schadenersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.</p> <p><u>Hochwasser</u> Die jeweiligen Überflutungsflächen für Rhein, Isenach und Eckbach finden Sie in den Hochwassergefahrenkarten des Landes (z. B. unter https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/).</p> <p>Das Plangebiet liegt in den berechneten überflutungsgefährdeten (HQ 100) und überfluteten Bereichen bei Extremhochwasser des Rheins. In diesem Szenario liegt das Plangebiet bis zu > 2,0 Meter unter Wasser. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind neue Risiken zu vermeiden, bestehende Risiken sowie die nachteiligen Folgen während und nach einem Hochwasserereignis sind zu verringern! Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken.</p> <p>11. Bodenschutz Ausweislich des aktuellen Stands des Bodenschutzkatasters befindet sich im nördlichen Bereich des Planungsgebiets folgende umweltrelevante Fläche:</p>	<p><i>Wie dort ausgeführt, handelt es sich bei der vorliegenden Planung um einen einfachen Bebauungsplan, welcher Regelungen für ein Bestandsgebiet trifft. Es wird kein neues Baurecht begründet, sondern lediglich vorhandenes Baurecht geordnet oder gesteuert. Bezugnehmend auf den vorliegenden Bebauungsplan wird innerhalb des Plangebietes kein neues Baurecht für zusätzliche abflusswirksame Flächen begründet. Vielmehr werden bestehende Möglichkeiten der Nachverdichtung und Versiegelung begrenzt. Neue Regelungen schaffen Anreize und Vorgaben, bei der Bebauung abflussreduzierende Maßnahmen zu treffen. Nach § 34 BauGB würden diese nicht gelten. Auch die Festsetzungen zu Dachbegrünungen und Oberflächenmaterialien dienen einer Verringerung abflusswirksamer Flächen.</i></p> <p><i>Eine Wasserhaushaltsbilanz ist auf der Ebene der Bebauungsplanung somit <u>nicht</u> erforderlich.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> Reg.-Nr.: 314 00 000-5060/000-00: Ehem. Schlosserei, Ludwigshafen, Gutenbergstr. 2. <p>Laut Eintrag im Bodenschutzkataster ist die Abgrenzung des Altstandorts (ASO) nicht gesichert. Es liegen bezüglich der Verortung widersprüchliche Informationen vor (Gutenbergstr. 12 bzw. Gutenbergstr. 14). Weitere Informationen, außer dem Eintrag im Bodenschutzkataster, liegen nicht vor.</p> <p>In der Begründung ist der Bodenschutz bislang nicht berücksichtigt und folglich noch zu ergänzen, siehe hierzu Runderlass des Ministeriums für Finanzen v. 05.02.2002, Az. 3250-4531.</p> <p>Ob der Altlastenverdacht für das ehem. Schlossereigelände ausgeräumt werden kann und die sensiblere Nachnutzung in Form von Wohnen möglich ist, ist durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen zu klären.</p> <p>Fazit: Eine Wasserhaushaltsbilanz ist bisher Fehlanzeige.</p> <p>In den Arbeitsblättern DWA-A 100, DWA-A 102-1/BWK-A 3-1 und DWA-A 102-2/BWK-A 3-2 ist die emissionsbezogene Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ verankert. Sie beinhaltet die Planungsaufgabe, die drei Bilanzgrößen des Bilanzgebiets im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustands im langjährigen Mittel soweit wie möglich anzunähern.</p> <p>Im Rahmen der Planung ist das Regelwerk der DWA und hier insbesondere die im Rahmen des DWA-A 100 (Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung) vorgegebene emissionsbezogene Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ in den Vordergrund zu stellen. Das Arbeitsblatt DWA-A 100 formuliert als übergeordnete Zielsetzung, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist.</p> <p>Zielsetzung ist selbstverständlich auch in Bestandsgebieten die Transformation zu einer wasserbewussten Stadt anzugehen.</p> <p>Die oben genannten Randbedingungen (Punkte 1-11) sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.</p> <p>Undurchlässige Flächen sind möglichst zu vermeiden. In der Begründung werden in der Planung Festsetzungen zu Dachbegrünungen und Oberflächenmaterialien getroffen, um eine Verringerung abflusswirksamer Flächen zu erreichen. Ergänzend sollten auch Teile der Gebäudefassaden begrünt werden.</p> <p>Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept für das Baugebiet Nr. 679a „Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1“ ist aufzustellen und rechtzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.</p>	
4.	<p>Technische Werke Ludwigshafen AG Schreiben vom 18.10.2023</p> <p>1. Leitungsauskunft</p> <p>Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.</p> <p>2. Asset Management</p> <p>In diesem Bereich liegen Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen der TWL Netze GmbH. Ein Überbauen unserer Leitungen ist generell nicht zulässig.</p> <p>Die Erdarbeiten im Abstand von unter 1 m zu unseren Versorgungsleitungen sind nicht maschinell sondern manuell auszuführen. Alle unsere Leitungen und Kabeltrassen sind in Absprache mit [REDACTED] abzustimmen und zu sichern. Eventuelle Beschädigungen sind umgehend zu melden und in Abstimmung mit unserer Netzabteilung sach- und fachgerecht zu ersetzen.</p> <p>3. Grundstücksmanagement</p> <p>Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 679a liegenden Grundstücke besteht folgendes Grundstücksrecht Trafo- und Versorgungseinrichtungen zugunsten TWL AG.</p>	<p>Zu 1. Leitungsauskunft: <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Zu 2. Asset Management: <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Zu 3. Grundstücksmanagement: <i>Die bereits bestehende privatrechtliche Absicherung begründet kein Handlungserfordernis auf öffentlich-rechtlicher Ebene über die Bebauungsplanung. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p>Zu 4. Allgemein: <i>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.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> • Fl.St.Nr. 726/0* - Eigentümer Stadt LU. Dienstbarkeit zugunsten TWL Trafostation OP003 + Versorgungsleitungen (siehe Anlage). <p>Bitte um textliche Ausweisung eines Leitungsrechtes: „Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)“.</p> <p>Innerhalb der angrenzenden städtischen Straßengrundstücke bestehen Versorgungseinrichtungen der TWL AG, abgesichert durch Konzessionsvertrag.</p> <p>Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahreinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.</p> <p>4. Allgemein</p> <p>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p>	
5.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Feuerwehr Schreiben vom 17.10.2023</p> <p>Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</p> <p>1. Stellungnahme der Abteilung Vorbeugende Gefahrenabwehr</p> <p>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: Allgemeines Wohngebiet WA, Anzahl Vollgeschosse <= 3; 0,3 <= GFZ <= 0,7).</p>	<p>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.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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.</p> <p>2. Stellungnahme der Abteilung Katastrophenschutz</p> <p>Es wird auf die Störfallbroschüre der Stadt Ludwigshafen am Rhein sowie die Abschaltung der Lüftungsanlagen in den Gebäuden bei einem Austritt von Gefahrstoffen hingewiesen.</p>	<p>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></p>
6.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt und Klima (Untere Bodenschutzbehörde) Schreiben vom 19.10.2023</p> <p>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.</p> <p>Schadstoffbelastungen des Bodens sind im Plangebiet nicht auszuschließen.</p> <p><u>Fazit:</u> 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.</p>	<p><i>Um den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p><u>Folgende Hinweise sind zu beachten:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sowie die Ablagerung von Fremdmaterial zur Geländenovellierung 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 Baugenehmigungsverfahrens 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. 	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten. 	
7.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Bauaufsicht Schreiben vom 13.10.2023</p> <p>zum o.g. Bauleitplanverfahren nimmt 4-17 zu den textlichen Festsetzungen wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> bei A) Planungsrechtliche Festsetzungen zum Planungsziele und -grundsätze, 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO zu 1.1. WA1 2. Absatz fragen wir an, ob bezüglich der Formulierung "Ausnahmsweise können Beherbergungsbetriebe zugelassen werden", nunmehr untergeordnet so sinnvoll und gewollt ist oder nicht? bei A) Planungsrechtliche Festsetzungen unter Ziffer 1. Art der baulichen Nutzung, 1.1. WA 4. Spiegelstrich fehlt u.E. zu den nicht störenden Gewerbebetrieben der Zusatz "Ferienwohnungen". Analog dazu in B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen unter Ziffer 2.1 Erforderlicher Nachweis notwendiger Stellplätze fehlt ebenfalls der Zusatz "Ferienwohnungen". Wir bitten um Ergänzung. bei A) Planungsrechtliche Festsetzungen unter 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen bei Ziffer 3.3. bitten wir § 34 Abs. 2 BauGB komplett zu streichen, da § 34 Abs. 2 BauGB die Art der baulichen Nutzung nach der BauNVO regelt und nicht das Maß oder die Anzahl der überbaubaren Flächen oder Wohneinheiten. Die Prüfung, ob sich ein Vorhaben u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt oder nicht, ergibt sich aus dem § 34 Abs. 1 BauGB. Das halten wir für ausreichend. bei 5 Begründung zu den Planfestsetzungen zu Ziffer 5.1 im 2. Absatz bitten wir um folgende Ergänzung: nach ...die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes...bitte einfügen... materiell rechtmäßig genehmigungsfähig waren. Als Ergänzung zum letzten Satz bitten wir einzufügen: Der genehmigungsfähige bauliche Zustand ist nach dem alten Recht von der berechtigten Person nachzuweisen. 	<p>Zu A) 1.1 Art der baulichen Nutzung (WA1 bzw. WAZ): <i>Hinsichtlich der ausnahmsweisen Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (siehe Punkt 5. Begründung zu den Planfestsetzungen, 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen - Art der baulichen Nutzung; Seite 15, Absatz 6) verwiesen.</i> <i>Wie beschrieben handelt es sich bei WAZ um einen Kernbereich Oppaus. Aufgrund der historisch gewachsenen Struktur und der zentralörtlichen Lage ist es sinnvoll, die zulässige Art der baulichen Nutzung dort großzügiger zu fassen als in WA. Da der Bedarf an Beherbergungsbetrieben bzw. Arbeitnehmer*innenunterkünften vorhanden und die Haupterschließungsstraße mit zahlreichen ehemaligen Geschäftsgebäuden hierfür am ehesten geeignet ist, sollen diese im WAZ nicht ausgeschlossen, aber trotzdem unter Vorbehalt gestellt werden. Da das Nebeneinander von Beherbergungsbetrieb und Wohnnutzung in einem Objekt sich mitunter als äußerst problematisch erweist (z. B. häufig wechselnde Belegung etc.), soll die Zulässigkeit unter Vorbehalt ermöglicht und so eine Minderung der Wohnqualität verhindert werden.</i> <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Bezugnehmend auf die Anregung zur Ergänzung von Ferienwohnungen werden die Textlichen Festsetzungen und die Begründung zum Bebauungsplan dahingehend angepasst, dass diese innerhalb des WAZ analog der Beherbergungsbetriebe unter Vorbehalt</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 679a "Innenentwicklung Oppau-West, Teil 1"

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>ausnahmsweise zulässig sind. Aufgrund der eher missbräuchlichen Nutzung zur Unterbringung von Arbeitnehmer*innen, welche keinesfalls die Begründung einer eigenen Häuslichkeit ermöglicht, wird deren Zulässigkeit entsprechend begrenzt. Der Anregung wird entsprochen.</i></p> <p>Zu A) 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen: <i>Der Anregung wird entsprochen. Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechend berichtigt bzw. redaktionell angepasst.</i></p> <p>Zu Punkt 5.1 der Begründung (Planungsrechtliche Festsetzungen – Art der baulichen Nutzung): <i>Der Anregung wird entsprochen. Die Begründung zur Art der baulichen Nutzung wird entsprechend ergänzt.</i></p>