

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Quellenverzeichnis	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze	8
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	13
4.1	Regional- und Landesplanung.....	13
4.2	Flächennutzungsplanung	13
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	13
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	13
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	19
5.3	Nachrichtliche Übernahmen	20
5.4	Hinweise	20
6	UMWELTBERICHT	23
6.1	Einleitung	23
6.2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen.....	25
6.3	Verwendete technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	34
6.4	Monitoring	35
6.5	Zusammenfassung des Umweltberichts	35
6.6	Quellenangabe.....	36
7	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	37
7.1	Wasserwirtschaftliche Belange.....	37
7.2	Wohnungsmarkt und sozialer Wohnungsbau	37
7.3	Verkehr	38
7.4	Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten und Schulen	38
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	38
8.1	Bodenordnung.....	38
8.2	Flächen und Kosten	38
10	ANLAGEN	39
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“	39
10.2	Lage des Bebauungsplanes Nr. 680b im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 680	40
10.3	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren	41

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 29.08.2024 19.11.2024
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	12.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 57/2021 am	19.07.2021
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	09.12.2024
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	22.02.2023 bis 10.03.2023
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	23.02.2023
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	16.02.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	29.02.2024
Offenlagebeschluss am	18.03.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 02/2025 am	15.01.2025
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	27.01.2025 bis 28.02.2025
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Für den Bebauungsplan Nr. 680 „Innenentwicklung Oppau-Ost“ wurde gemäß § 2 ff. BauGB der Aufstellungsbeschluss am 12.07.2021 durch den Stadtrat gefasst und anschließend veröffentlicht.

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes zeigte es sich, dass es für das weitere Verfahren praktikabel ist, den bisherigen Geltungsbereich in drei kleinere Bereiche zu unterteilen und als drei Bebauungspläne Nr. 680a - c fortzuführen. Dies geschah auch vor dem Hintergrund, dass sich nicht das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 680 innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von Anlagen, welche der Störfallverordnung unterliegen, befindet und hierfür kein Vollverfahren nötig ist.

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Teils Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ liegt im angemessenen Sicherheitsabstand und wird daher im Vollverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen

nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt. Die ermittelten Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet, welcher nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Weiterhin ist § 4c BauGB anzuwenden.

Von der Planung betroffen sind 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.

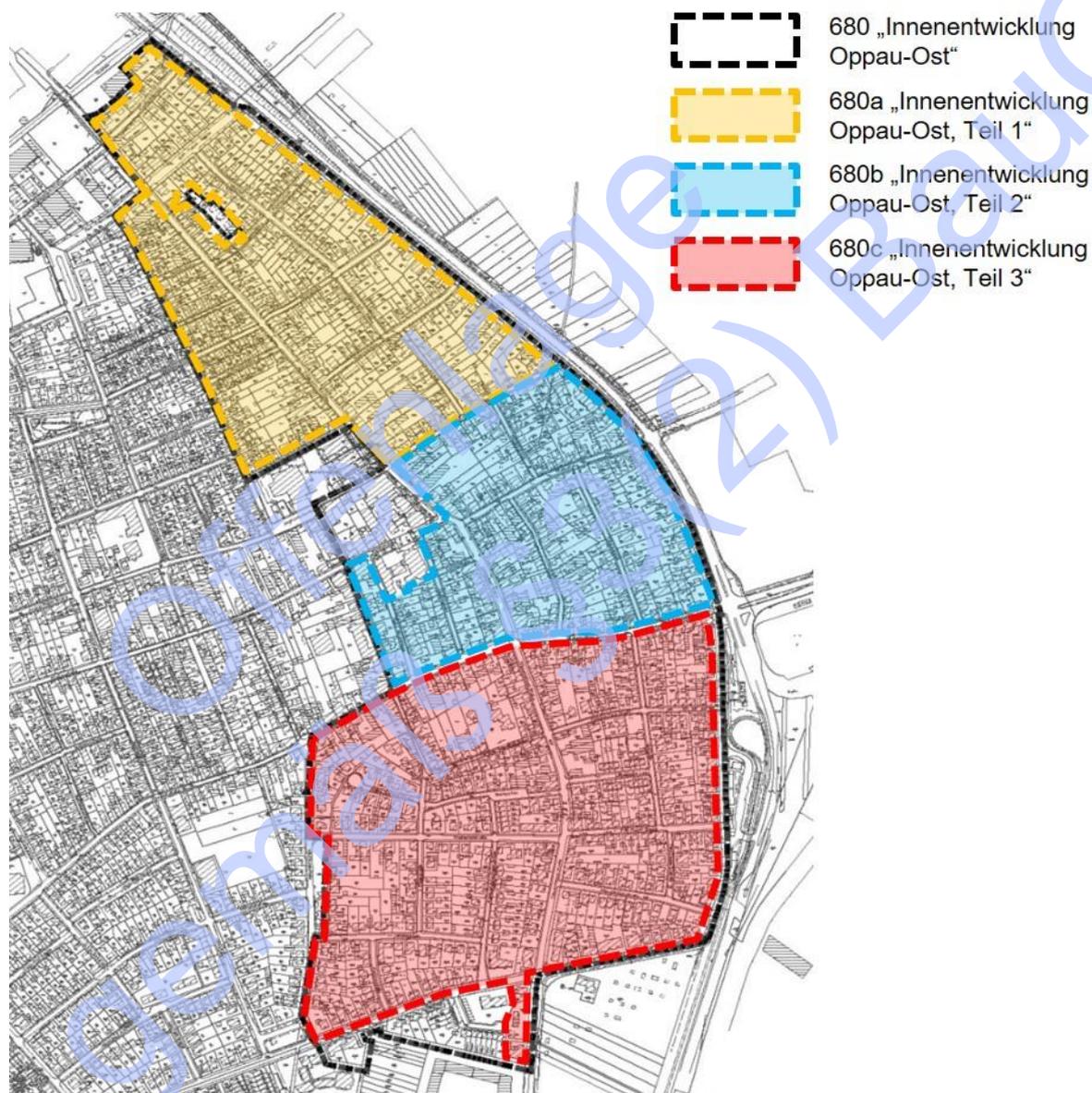


Abb. 1: Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 680 „Innenentwicklung Oppau-Ost“

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 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 3 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. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ befindet sich im Osten des Stadtteils Oppau und umfasst eine Fläche von ca. 10,5 ha. Er ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage 10.1) und wird begrenzt:

im Norden: von der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Karl-Otto-Braun-Straße,
im Osten: von der westlichen Straßenbegrenzungslinie des Ostrings,
im Süden: von der nördlichen Straßenbegrenzungslinie der Bürgermeister-Trupp-Straße
sowie
im Westen: von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Großen Gasse und der Edigheimer Straße.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999
- [3] Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein, 1998
- [4] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2012
- [5] Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz Band 8: Stadt Ludwigshafen, Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz, Mainz 1990
- [6] Geografischer Liniennetzplan Ludwigshafen, Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN), Mannheim 2023
- [7] 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
- [8] 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. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ sollen hierzu flankierende Regelungen getroffen werden.

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

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

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

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

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

Stattdessen findet Innenentwicklung kleinteilig, eher zufällig und in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen statt. Für weite Teile 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 Ausnutzung wächst. Dabei hat der Verlust von unversiegelten Pflanzflächen, Bäumen und Sträuchern Auswirkungen auf das Mikroklima, die Lufthygiene und die Artenvielfalt.

Zusätzlicher Druck auf die Freiflächen entsteht durch den Stellplatzbedarf für Pkw, der zudem immer größer wird. 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 zeitaufwändig. 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 am östlichen Rand des Stadtteils. Es handelt sich um ein bereits vollständig 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 und beschlossen:

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.

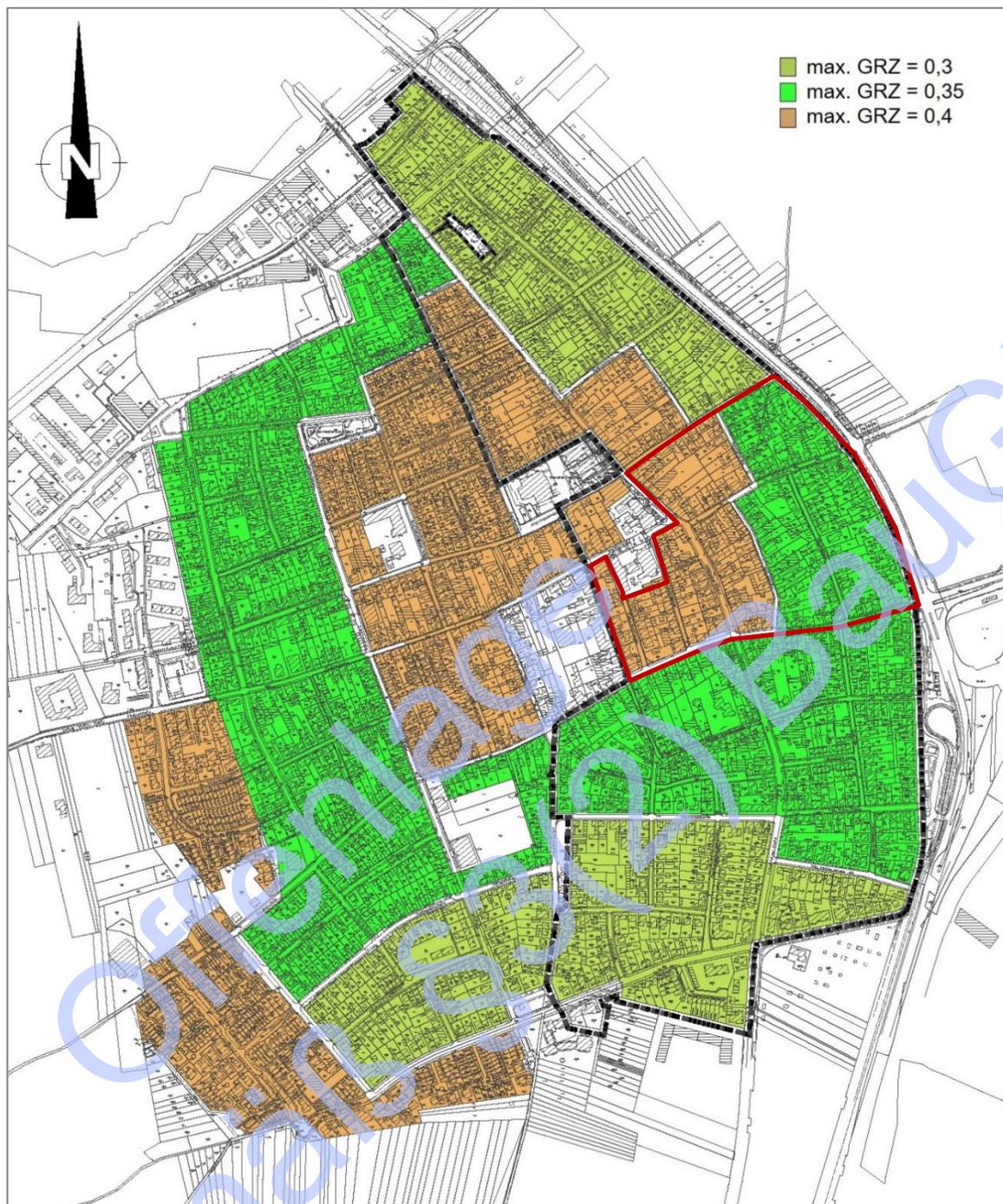


Abb. 2: Konzeption der maximal zulässigen GRZ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 680 „Innenentwicklung Oppau-Ost“ und rot umrandet für den hier vorliegenden Teil Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

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 Anlehnevorrichtungen 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 Bushaltestellen in der Edigheimer Straße und Bad-Aussee-Straße in fußläufiger Entfernung. Auch die Straßenbahnhaltestelle Oppau, die sich südlich des Plangebiets befindet, ist fußläufig in 200 m bis max. 750 m Entfernung (je nach Standpunkt im Geltungsbereich) zu erreichen.

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 aber einer möglichen künftigen Fernwärmeversorgung 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. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ 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.

Da sich das Plangebiet im angemessenen Sicherheitsabstand der BASF SE als Störfallbetrieb befindet, werden als Teil des Umweltberichtes die Auswirkungen der Planung in Bezug auf § 50 BImSchG ermittelt und bewertet werden.

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.

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. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ 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:

In 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 Störpotentialen 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 dienten. Aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel hat dieser Bereich an zentralörtlicher Bedeutung verloren und es sind Trading-Down-Tendenzen zu beobachten. Fachgeschäfte schließen, es folgen Minicafés, Schnellimbisse und Beherbergungsbetriebe, vorrangig zur Unterbringung von Monteuren. Zumeist sind solchen Entwicklungen durch baurechtliche Steuerung nur begrenzt entgegen zu wirken, da sie insbesondere ökonomischen Gesetzen folgen. Grundsätzlich soll die historisch gewachsene, zentrale Funktion entlang der Haupterschließungsstraße 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 ist und der Bedarf enorm, sind entlang der Hauptstraße erhebliche Verdrängungstendenzen zu beobachten. Nicht nur leerstehende Geschäftshäuser, auch Wohnungen wurden in den letzten Jahren zu Unterkünften umgebaut oder einfach umgenutzt. Da der Bedarf vorhanden ist und die Haupterschließungsstraße 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 ist, den örtlichen Bedarf zu decken, die Versorgung der Bevölkerung hinsichtlich derartiger Schank- und Speisewirtschaften also sichergestellt ist. Unterrepräsentiert sind dagegen noch solche Schank- und Speisewirtschaften, die durch ihr Handwerk und den Verkauf ihrer Produkte den Stadtteil aufwerten würden, wie z. B. eine Konditorei mit Café.

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

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

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

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

Verdichtung und Freiflächenschutz stehen hierbei in Konkurrenz zueinander. Da Flächen mit niedrigem Abflussbeiwert regelmäßig durch Rückhaltung und Verdunstung zur Entlastung des Kanalsystems beitragen und zugleich weniger von Aufwärmung und Wärmespeicherung betroffen sind, ergibt es planungsrechtlich Sinn die GRZ und den Abflussbeiwert, also dem effektiven Versiegelungsgrad zu kombinieren. Während die GRZ der Hauptnutzungen an die Obergrenze der BauNVO für 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 Wohnungszuschnitte zu verbessern oder Balkone zu ergänzen. Auch der Erhalt von verwertbarer Bausubstanz ist ein Nachhaltigkeitsziel. Gerade in diesen Fällen bieten die GRZ-Festsetzungen eine Chance durch z. B. Garagendachbegrünung oder Austausch des Bodenbelags maßgeblich zu Verbesserung der Situation beizutragen.

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

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

Höhe baulicher Anlagen

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

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

Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

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

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 Grundstücksflächen bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dabei sicherzustellen (Vermeidung von wasserundurchlässigem Unkrautfließ o.ä.). 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 ent-

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

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

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

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

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

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform

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

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

Zahl der notwendigen Stellplätze

Mit der Festsetzung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen soll gewährleistet werden, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Vor dem Hintergrund der bereits angespannten Park- und Verkehrssituation im öffentlichen Straßenraum soll so ein weiterer Parkdruck vermieden werden. Aus diesem Grund wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 und § 47 LBauO RLP wie folgt festgesetzt:

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

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

Für Wohnungen des sozial geförderten Wohnungsbaus ist unabhängig von der Wohnfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Des Weiteren wird für Beherbergungsbetriebe und Gemeinschaftswohnungen zur Unterbringung von Arbeitnehmer*innen ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je Bett festgelegt, welcher damit im Rahmen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 (12 150 – 4533) für Beherbergungsbetriebe und Wohnheime für Arbeitnehmer*innen liegt.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen

Hochwasserschutz (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten)

Durch die geographische Lage am Rhein, in den Rheinniederungen, ist das Stadtgebiet von Ludwigshafen grundsätzlich einem erhöhten Hochwasserrisiko ausgesetzt. Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt (100-jährig = HQ100). Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Ca. $\frac{3}{4}$ der Siedlungsflächen des Stadtgebietes sind daher als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten in den Gefahrenkarten des Landes gemäß § 78b WHG dargestellt. Auch das Plangebiet liegt vollständig in einem solchen Risikogebiet, weshalb diese Information als nachrichtliche Übernahme (in Textform) in den Plan aufgenommen wird. Den im Internet verfügbaren Informationen zum Hochwassermanagement des Landes kann Näheres dazu entnommen werden. Danach können bei einem extremen Hochwasserereignis Wassertiefen von 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 / Altlasten

Die Auswertung des städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen ergab, dass für verschiedene Grundstücke des Plangebietes Hinweise auf ehemalige gewerbliche Nutzungen vorliegen. Es ist daher nicht auszuschließen, dass im Zuge dieser damaligen Nutzungen auch mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Darüber hinaus tangiert laut Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) den Ostrand des Plangebietes der registrierte Altstandort „BASF Oppau, Ludwigshafen“, Nr. 314 00 000 - 0102 / 000 – 00 (am Südostrand des Flurstücks Nr. 3545/6, Gemarkung Oppau).

Schadstoffbelastungen des Bodens sind somit im Plangebiet nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u. U. eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich 4-15 Umwelt und Klima) abzustimmen.

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 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um eine Körperbestattung der älteren Latène-Zeit sowie um einen römischen Einzelfund, der mutmaßlich ebenfalls einer Bestattung zugeordnet werden kann (Fundstelle Oppau 5) sowie um eine weitere Körperbestattung, unbekannter Zeitstellung (Fundstelle Oppau 8).

Da die vorliegende Fundstellensituation archäologische Funde erwarten lassen, 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 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

6.1 Einleitung

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplans

Bereits am 12.07.2021 wurde für den Bebauungsplan Nr. 680 „Innenentwicklung Oppau-Ost“ gemäß § 2 ff. BauGB ein Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat gefasst und anschließend veröffentlicht.

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 680 zeigte sich, dass es für das weitere Verfahren praktikabel ist, den bisherigen Geltungsbereich in drei kleinere Bereiche zu unterteilen und als drei Bebauungspläne Nr. 680a - c fortzuführen. Dies geschah auch vor dem Hintergrund, dass sich nicht das gesamte Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 680 innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von Anlagen, welche der Störfallverordnung unterliegen, befindet und hierfür kein Vollverfahren nötig ist.

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Teils Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ liegt allerdings im angemessenen Sicherheitsabstand und wird daher im Vollverfahren durchgeführt. Im Rahmen des Verfahrens ist zu prüfen, ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die ermittelten Umweltauswirkungen werden in folgendem beschrieben und bewertet.

Ziel der Bauleitplanung 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. So wird u.a. für den gesamten Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, bei dem Nutzungsarten ausgeschlossen werden, um die Wohnqualität zu sichern. Für eine Verbesserung des Kleinklimas werden bspw. Festsetzungen getroffen, die den Versiegelungsgrad auf den einzelnen Grundstücken begrenzen sollen.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 10,5 ha.

Für den Planbereich existiert derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ludwigshafen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 680b Wohnbaufläche bzw. entlang der Edigheimer Straße Mischbaufläche dar. Die Planung entspricht damit den Zielen des Flächennutzungsplans.

Die vorliegende Bauleitplanung bezieht sich auf ein bebautes Siedlungsgebiet. Durch die Planung werden keine baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon heute nach § 34 BauGB zulässig wären. Vielmehr bietet die Pla-

nung die Möglichkeit, die heutige Bestandssituation durch Entsiegelungs- und Begrünungsmaßnahmen zu verbessern. Somit besteht gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB formell kein Ausgleichserfordernis.

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach Anlage 1 zum BauGB (Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere und Pflanzen, das Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Schutzgütern und die biologische Vielfalt, Menschen und deren Gesundheit, die Landschaft und Kultur- und Sachgüter) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.

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

Zielvorgaben aus Fachgesetzen

Für die vorliegende Planung sind vorrangig folgende Fachgesetze zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
 - § 1 Grundsätze (Schutz und Entwicklung der Lebensgrundlagen, nachhaltige Nutzung)
 - § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (Bodenschutz, Innenentwicklung, Schutz land-, forstwirtschaftlicher und wohnbaulicher Flächen, Eingriffsregelung)
 - §§ 2 und 2a (Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
 - § 1 Grundsätze (nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, sparsamer Umgang mit Boden)
 - § 4 Pflichten (Vermeidung, Minderung, Sanierung)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
 - § 2 Ziele (Vorsorge und Schutz des Bodens vor nachteiligen Einwirkungen, sparsamer Umgang mit Boden, Sanierung)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
 - § 1 Zweck (Schutz und Vermeidung vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
 - § 1 Zweck (Sicherung von Gewässern)
 - § 47 Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser (Erhalt oder Erreichung einer guten Grundwasserquantität und -qualität)
 - § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung
- Landeswassergesetz (LWG)
 - § 57 Allgemeine Pflicht zur Abwasserbeseitigung
 - § 58 Ausnahmen von der allgemeinen Pflicht zur Abwasserbeseitigung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
 - § 1 Ziele (nachhaltige Sicherung, Erhalt, Wiederherstellung und Entwicklung von Natur und Landschaft, Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen)

- § 18 Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft (Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich) i.V.m. §§ 13 ff.
- § 44 Regelung Artenschutz

- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
 - § 1 Ziele
 - § 2 Grundsätze (Erhalt und nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft)
 - §§ 6 ff. Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft (Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich)

Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen

Der Einheitliche **Regionalplan** Rhein-Neckar stellt den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans als „Siedlungsfläche Wohnen“ dar. Die Planung entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

Der **Flächennutzungsplan** der Stadt Ludwigshafen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche bzw. entlang der Edigheimer Straße Mischbaufläche dar. Die vorgesehenen Nutzungen entsprechen dieser Darstellung.

Im **Landschaftsplan** der Stadt Ludwigshafen sind die Flächen des Geltungsbereichs als bereits bestehende Siedlungsflächen mit überwiegender Wohnnutzung ausgewiesen.

Schutzgebiete des Naturschutzes

Im Geltungsbereich sind **nicht betroffen**:

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

Weitere Kartierungen

Die amtliche Biotopkartierung ist nicht betroffen.

Nach Rückmeldung der unteren Naturschutzbehörde vom 08.05.2023 sind keine weiteren amtlichen Kartierungen vorhanden / zu berücksichtigen.

Im Geltungsbereich befinden sich keine geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG.

6.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

Durch das Fehlen neuer Wohnbaugebiete und dem Planungsgrundsatz „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ hat in den letzten Jahren die Nachverdichtung auf vorhandenen Baugrundstücken zunehmend an Bedeutung gewonnen. Durch Nachverdichtung kann sparsam mit Grund und Boden umgegangen werden und vorhandene Infrastrukturen können genutzt werden. Gleichzeitig geht aber mit einer ungesteuerten Nachverdichtung ein Verlust von wohnungsnahen Freibereichen und eine übermäßige Grundstücksversiegelung mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter einher.

Durch die Überplanung eines bereits bebauten Gebietes mit dem Ziel, Wohnraumgewinnung im Innenbereich unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards zu ermöglichen, sind im Geltungsbereich mögliche umweltrelevante Auswirkungen zu analysieren und darzulegen.

Untersuchungsraum:

Der Untersuchungsraum ist die Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 680b. Der exakte Verlauf der Geltungsbereichsgrenze kann dem Bebauungsplan entnommen werden (vgl. Anlage 10.1 dieser Begründung).

Lage im Raum:

Das Plangebiet liegt am östlichen Siedlungsrand von Oppau, zwischen Karl-Otto-Braun-Straße, Ostring, Bürgermeister-Trupp-Straße und Große Gasse bzw. Edigheimer Straße. Es ist Teil des Ortsteils Oppaus und von weiteren Siedlungsflächen umgeben. Nur östlich des Ostrings, an das Plangebiet anschließend, befindet sich der Stadtpark Oppau, der als Park für die Naherholung der Bevölkerung von Bedeutung ist.

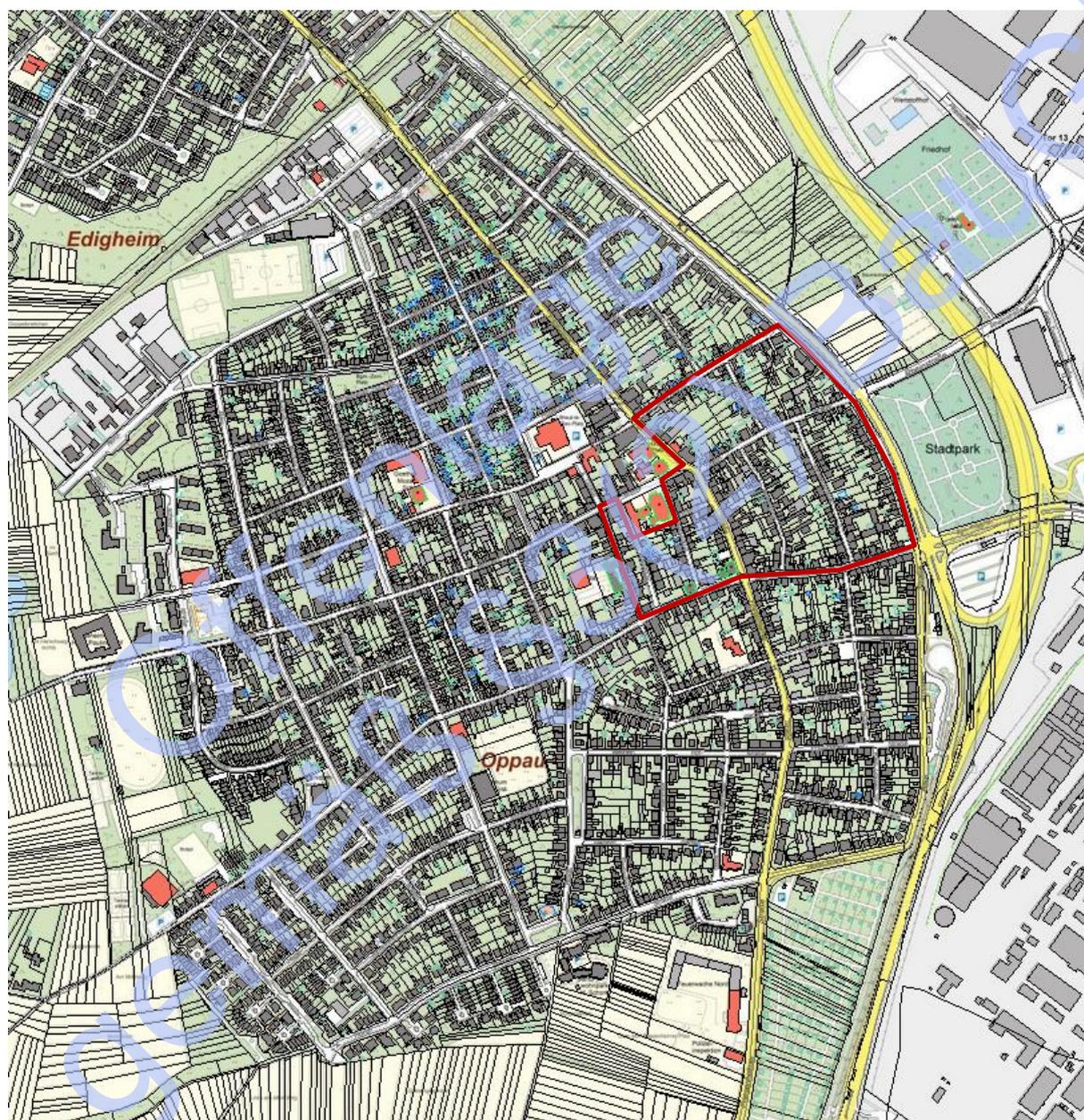


Abb. 3: Lage des Geltungsbereichs im Stadtteil Oppau

Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands (Basisszenario):

Die nachfolgende Beschreibung der Schutzgüter erfolgt – soweit die Datenlage dies zulässt – grundsätzlich nach folgender Gliederung:

- Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand
- Bedeutung
- Empfindlichkeit
- Vorbelastung

Als Untersuchungsgebiet wird der Geltungsbereich festgelegt. Umweltrelevante Auswirkungen, die über den Geltungsbereich hinauswirken, sind nicht zu erwarten.

Schutzgut Fläche

Bestand:

Bei den Flächen im Geltungsbereich handelt es sich überwiegend um bebaute Wohnbaugrundstücke mit dazugehörigen Hausgärten und einzelnen gewerblich genutzten Grundstücken mit hoher Versiegelung.

Bedeutung:

Die Flächen im Geltungsbereich sollen auch weiterhin der Wohnbebauung dienen und ergänzende, mit dem Wohnen verträgliche Nutzungen ermöglichen. Durch die vorhandene Bestandsbebauung sind andere städtebauliche Nutzungs-/ Entwicklungsmöglichkeiten nicht realisierbar.

Empfindlichkeit:

Da durch die Planung die Flächen im Geltungsbereich keine bzw. nur geringe Nutzungsänderungen erfahren und Flächenversiegelung durch die Festsetzungen des Bebauungsplans minimiert werden soll, kann das Schutzgut Fläche als nicht empfindlich gegenüber der Planung eingestuft werden.

Vorbelastung:

Als Vorbelastung der Fläche ist die Nutzung als Siedlungsfläche und der daraus resultierende hohe Versiegelungsgrad durch Gebäude und Straßen zu nennen.

Schutzgut Boden

Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand:

Der Geltungsbereich liegt im Naturraum Nördliche Oberrheinniederung, in den Mäanderinnenfeldern. Diese etwas höher gelegenen Flächen sind meist mit Hochflutlehm überdeckt und wertvolle Ackerbaustandorte, die auch früher nur bei höchstem Hochwasser (HHW) überflutet wurden.¹

Im gesamten Geltungsbereich sind die Böden stark anthropogen überprägt und weisen einen hohen Versiegelungsgrad auf. Die Böden weisen in weiten Teilen keine natürlichen Bodeneigenschaften mehr auf. Durch die Nutzung als Siedlungsfläche mit Verkehrswegen kann von einer extremen Bodenverdichtung ausgegangen werden.

Gemäß der durch das Landesamt für Geologie und Bergbau herausgegebenen Radonprognose-Karte für Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet in einem Bereich in dem erhöhtes Radonpotenzial vorkommen kann. Die Karte gibt jedoch lediglich Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Kleinräumig, also im Geltungsbereich des Bebauungsplans können aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund, etc.) deutliche Abweichungen zu höheren oder auch niedrigeren Radonwerten auftreten.

¹ Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1998, S. 10, 11.

Die Auswertung des städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen ergab, dass für verschiedene Grundstücke im Plangebiet Bodenbelastungen durch ehemalige gewerbliche Nutzungen nicht ausgeschlossen werden können. Es handelt sich hierbei um Daten aus einer Ersterhebung (Quellen: U. a. Gewerbekarteien und alte Adressbücher), die nicht weiter verifiziert worden sind.

Darüber hinaus tangiert laut Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat) den Ostrand des Plangebietes der registrierte Altstandort „BASF Oppau, Ludwigshafen“, Nr. 314 00 000 - 0102 / 000 – 00, Einstufung als „potentieller Altstandort, zusammengefasst“, (am Südostrand des Flurstücks Nr. 3545/6, Gemarkung Oppau). Ob, bzw. welche Anlage der BASF hier betrieben wurden, ist nicht bekannt.²

Schadstoffbelastungen des Bodens sind somit im Plangebiet nicht auszuschließen.

Da mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kein unmittelbares Vorhaben verbunden ist, der Zulässigkeitsmaßstab nicht erhöht wird und der Geltungsbereich mit über 10,5 ha zu groß ist für ein detailliertes Bodengutachten, wurde auf Bodenuntersuchungen verzichtet.

Bedeutung:

Hinsichtlich der Beurteilung der Bedeutung ist zum einen der Aspekt des Natürlichkeitsgrads von Bedeutung. Der Schutz des Bodens erfordert die Erhaltung von Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen und entwickelten Bodenprofilen (vgl. § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz). Insofern bietet sich hier neben der natürlichen Lagerung die Belastungsfreiheit eines Bodens als Bewertungskriterium an. Unbelastete und ungestörte Böden werden höher bewertet als mit Schadstoffen belastete und umgelagerte Böden. Bei den Böden im Geltungsbereich ist in den durch bestehende Bebauung und Befestigung überbauten und versiegelten Bereichen keine natürliche Lagerung mehr vorhanden. Der Natürlichkeitsgrad ist daher als sehr gering einzustufen.

Boden wird zudem vor allem im Hinblick auf die Funktionen betrachtet, die für den Erhalt der Bedeutung des Naturhaushaltes von besonderer Wichtigkeit sind und die es im Sinne einer allgemeinen Daseinsvorsorge nachhaltig zu sichern gilt. In diesem Sinne lassen sich folgende Hauptfunktionen unterscheiden: Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe. Die versiegelten und anthropogen überprägten Böden im Geltungsbereich besitzen jedoch eine geringe bzw. keine Bedeutung für die genannten Funktionen.

Empfindlichkeit:

Versiegelung ist als der gravierendste Belastungsfaktor anzusehen, da sie zu einer Zerstörung sämtlicher Bodenfunktionen führt. Insofern werden alle nicht überbauten/versiegelten Flächen als 'hoch empfindlich' eingestuft.

Die *Umlagerung* von Boden sowie Bodenauf- bzw. -abtrag stellen eine erhebliche Belastung des Bodenpotentials dar, jedoch nur in Bereichen mit natürlichen Bodenprofilen. Die Böden im Geltungsbereich haben somit eine geringe Empfindlichkeit gegenüber baulichen Eingriffen.

Bodenverdichtungen führen vor allem zu einer Veränderung des Bodengefüges, d. h. zu einer Verminderung des Anteils an Grob- und Mittelporen. Hiermit verbunden sind Störungen des Wasser- und Lufthaushalts, die alle wichtigen Bodenfunktionen beeinträchtigen. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung kann die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung als sehr gering eingestuft werden.

Die Empfindlichkeit eines Bodens gegenüber *Schadstoffeintrag* wird durch die Mobilität der Schadstoffe sowie vor allem durch seine Akkumulationsfähigkeit bestimmt. Aufgrund des Fehlens von natürlichen Böden und der großen Versiegelungsrate im Geltungsbereich kann die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen überwiegend als gering eingestuft werden.

² Stellungnahme des Bereichs Umwelt und Klima 4-15 vom 02.03.2023.

Vorbelastung:

Vorbelastungen des Bodens sind im Geltungsbereich durch Versiegelung bereits vorhanden. Mit Altlasten durch frühere gewerbliche Nutzungen muss gerechnet werden. Im Zuge von baulichen Eingriffe kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel gefunden werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich zu melden.

Schutzgut Wasser

Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand:

Im Bereich des Geltungsbereiches liegen keine Fließgewässer oder stehende Gewässer sowie Wasserschutzgebiete. Östlich des Geltungsbereiches fließt in etwa 1,5 bis 2,0 km Entfernung der Rhein.

Bedeutung:

Bei der Beurteilung des Grundwassers spielt die Grundwasserneubildung eine wichtige Rolle. Neben den Niederschlägen wird die Grundwasserneubildung durch Verdunstung und Abfluss beeinflusst, die wiederum durch die Art und Durchlässigkeit des Bodens, die Art der Flächennutzung und die Verdunstungsrate der Vegetation abhängt. Der Geltungsbereich ist geprägt durch bebaute Grundstücke mit dazugehörigen Hausgärten und einzelnen gewerblich genutzten Grundstücken mit hoher Versiegelung.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung ist von einer geringen Grundwasserneubildung auszugehen. Dem Grundwasser kommt demnach im Geltungsbereich eine geringe Bedeutung zu.

Empfindlichkeit:

Für das Grundwasser besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung, da durch versiegelte Flächen wichtige Funktionen wie die Grundwasserneubildung und das Wasserrückhaltevermögen auf der Fläche verloren gehen.

Vorbelastung:

Vorbelastungen durch versiegelte Flächen sind im gesamten Geltungsbereich vorhanden.

Schutzgut Luft / Klima

Da mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kein unmittelbares Vorhaben verbunden ist und der Geltungsbereich mit über 10,5 ha zu groß ist für ein detailliertes Klimagutachten, wurde auf allgemein gültige Informationen für Oppau aus einem Klimagutachten für ein Vorhaben in Oppau aus dem Jahr 2021 zurückgegriffen.³

Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand:

Das Stadtgebiet von Ludwigshafen befindet sich in der warmgemäßigten Klimazone, gelegen in der Oberrheinischen Tiefebene mit einer Jahresmitteltemperatur von 11°C. Für das Gebiet ist eine hohe Anzahl an Sommertagen (Temperaturmaximum mindestens 25°C → durchschnittlich 58 Tage im Jahr bezogen auf den Zeitraum 1981 - 2010) und eine geringe Anzahl an Frosttagen (61 Tage im Jahr bezogen auf den Zeitraum 1981 - 2010), d. h. der Tage, an denen das Temperaturminimum unter 0° C liegt charakteristisch.

Typisch sind auch deutliche Temperaturoegensätze zwischen den bebauten Stadtlagen und den vegetationsbedeckten Freiräumen. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund des Klimawandels die Wärmebelastung im Stadtgebiet weiter ansteigen wird.

Bedeutung:

Die bioklimatische Schutz- und Regenerationsleistungen der Landschaft sind vor allem für die

³ Klima- und Luftschadstoffgutachten zum geplanten Medizinischen Versorgungszentrum Oppau / Bebauungsplanverfahren Nr. 674 und 30. Teiländerung des FNP in Ludwigshafen am Rhein, ÖKOPLANA, Mannheim, 18.01.2021, S. 7.

Siedlungsbereiche von Bedeutung. An austauscharmen Strahlungstagen während des Sommers kann die Überwärmung der Siedlungsbereiche zu bioklimatischen Belastungen führen. Das Ausmaß der Überwärmung wächst dabei mit Ausdehnung und Massierung der Bebauung. Durch Kalt- und Frischluftzufuhr aus angrenzenden Ausgleichsräumen können diese Belastungen verringert bzw. abgebaut werden. Diese lokalen, thermisch induzierten Windsysteme zwischen Siedlungsgebieten (Wirkungsraum) und Freiflächen kommt daher eine größere Bedeutung zu. Allerdings grenzen nur östlich an den Geltungsbereich Freiflächen und der Stadtpark Oppau an.

Im Geltungsbereich kommt lediglich den wenigen vorhandenen Bäumen im öffentlichen Straßenraum und den privaten Gärten eine bedeutende Funktion als Schatten-, Feuchtigkeits- und Sauerstoffspender zu. Insbesondere Bäume tragen zu einer Besserung der Luftqualität durch die Filterung von Staub und gasförmigen Luftverunreinigungen bei.

Empfindlichkeit:

Aufgrund der o. g. Ausführungen zur Bedeutung werden begrüneten Hausgärten und bestehenden Bäumen im Geltungsbereich mit hoher Empfindlichkeit gegenüber einem Verlust bewertet, da sie zu einer Verbesserung der Luftqualität beitragen.

Vorbelastung:

Vorbelastungen sind v.a. durch die bebauten und versiegelten Flächen vorhanden. Aufgrund der dichten Bebauung ist die Belüftungssituation gegenüber den Freiräumen reduziert, was jedoch typisch für eine städtische Bebauung ist.

Schutzgut Flora und Fauna

Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand:

Da mit der Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes kein unmittelbares Vorhaben verbunden ist, der Zulässigkeitsmaßstab nicht erhöht wird und der Geltungsbereich mit über 10,5 ha sehr groß ist, wurde auf detaillierte Untersuchungen verzichtet und sich auf allgemein gültige Aussagen beschränkt.

Im Geltungsbereich befinden sich keine öffentlichen Grünanlagen. Straßenbäume finden sich nur vereinzelt in der Edigheimer Straße, Friedrichstraße und angrenzend an den Geltungsbereich am Ostring bzw. Bad-Aussee-Straße. Private Hausgärten stellen die einzigen Grün- / Freibereiche dar. Je nach Vorlieben der Nutzer sind diese als Rasenflächen, Nutz- oder Ziergärten oder kombiniert angelegt. In größeren Gärten sind auch Gehölze und Baumbestand zu finden.

Je nach Art der Bepflanzung werden heimische Vogel-, Insekten- und Tierarten, wie z. B. Bienen, Spinnen, Schnecken, Igel, Mäuse, ... zu finden sein. Anhaltspunkte, dass es im Geltungsbereich gefährdete Tierarten gibt, liegen nicht vor.

Bedeutung:

Neben der Bedeutung für das Kleinklima und die Luftqualität dienen die Hausgärten vorwiegend dem Wohlbefinden und der wohnungsnahen Erholung der Menschen und sind Lebensraum für verschiedene Tiere.

Empfindlichkeit:

Hohe Empfindlichkeit für Flora und Fauna besteht gegenüber wachsender Versiegelung und damit dem Verlust oder der Veränderung von bestehenden Lebensbedingungen. Die Planung wirkt sich daher positiv auf das Schutzgut aus, weil die Festsetzungen den Versiegelungsgrad im Vergleich zu bisher geltenden Rechtsgrundlage nach § 34 BauGB regeln und einschränken und explizit Begrünungsmaßnahmen vorschreiben werden.

Vorbelastung:

Durch den hohen Anteil an Verkehrsflächen und versiegelten Grundstücksteilen besteht bereits eine Vorbelastung für das Schutzgut im Geltungsbereich.

Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand:

Das Orts- bzw. Landschaftsbild im Geltungsbereich wird geprägt durch die bestehende Bebauung und die Verkehrsflächen.

Bedeutung:

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Geltungsbereich kommt dem Orts- bzw. Landschaftsbild eine geringe Bedeutung zu. Nennenswerte Grünstrukturen sind im öffentlichen Straßenraum nicht vorhanden.

Empfindlichkeit:

Da der Geltungsbereich bereits heute aus bebauten und versiegelten Flächen besteht und die Höhenentwicklung ebenfalls durch die Bestandsbebauung vorgegeben ist, ist durch die Planung keine Veränderung des Landschaftsbildes zu erwarten. Daher wird die Empfindlichkeit des Geltungsbereichs hinsichtlich des Schutzgutes Orts- und Landschaftsbild als gering eingestuft.

Vorbelastung:

Vorbelastungen sind im Bereich der bebauten und versiegelten Flächen bereits vorhanden.

Schutzgut Mensch und deren Gesundheit

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und dessen Gesundheit sind die Aspekte Erholungsmöglichkeiten, Verkehrs- und Lärmbelastung relevant. Der Seveso-III-Richtlinie – dem Schutz vor schweren Unfällen – kommt ein besonderes Gewicht zu (vgl. 6.2.5).

Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand:

Der Geltungsbereich ist Teil des Stadtteils Oppau. Die Flächen des Geltungsbereichs sowie angrenzende Flächen werden hauptsächlich als Wohnbauflächen und teilweise gewerblich genutzt. Erholungsrelevante Strukturen sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Östlich an den Geltungsbereich grenzt der Stadtpark Oppau an.

Es handelt sich bei dem Geltungsbereich um ein hauptsächlich mit Wohnnutzungen bebautes und gewachsenes Siedlungsgebiet. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ 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. Es ist davon auszugehen, dass die im Gebiet entstehenden Verkehre und Lärmemissionen dem Wohnen verträglich sind. Erkenntnisse, dass das östlich gelegene Betriebsgelände der BASF SE negative Auswirkungen auf den Geltungsbereich haben, liegen nicht vor.

Vor diesem Hintergrund – und auch der Größe des Geltungsbereiches und dass kein unmittelbares Vorhaben mit dem Bebauungsplan verbunden ist – wird auf Verkehrs- und Lärmgütachten im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens verzichtet.

Bedeutung / Empfindlichkeit:

Die Flächen im Geltungsbereich haben derzeit keine Funktion als öffentliche Frei- und Erholungsflächen. In Bezug auf die Erholungsfunktion ist die Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber der Planung damit gering. Der östlich angrenzende Stadtpark dagegen ist für die Bevölkerung des Geltungsbereichs als Erholungsfläche von hoher Bedeutung.

Vorbelastung:

Eine Vorbelastung der Erholungsqualität ist durch die Versiegelung und Überbauung im Geltungsbereich sowie durch die umliegenden Verkehrsflächen gegeben.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand:

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um eine Körperbestattung der älteren Latène-Zeit, um einen römischen Einzelfund, der mutmaßlich ebenfalls einer Bestattung zugeordnet werden kann (Fundstelle Oppau 5) sowie um eine weitere Körperbestattung, unbekannter Zeitstellung (Fdst. Oppau 8).⁴

Weiterhin befinden sich im Geltungsbereich die Kulturdenkmäler Friedrichstraße 1, Friedrichstraße 7 und Edigheimer Straße 2. Diese Gebäude sind Bestandteil der Denkmalliste und genießen daher Erhaltungsschutz sowie Umgebungsschutz gem. DSchG.⁵

Bedeutung:

Dem Geltungsbereich kommt im Hinblick auf Kultur- und Sachgüter eine geringe Bedeutung zu, da nur ein kleiner Teil des Geltungsbereichs betroffen ist. Die bekannten Kulturgüter bzw. die Vorgaben aus dem DSchG sind bei möglichen baulichen Veränderungen aber zu berücksichtigen.

Empfindlichkeit:

Die Empfindlichkeit gegenüber der Planung wird als gering eingestuft, da mit der Planung keine unmittelbaren Veränderungen für die Kulturgüter einhergehen.

Vorbelastung:

Vorbelastungen bestehen bei den im Boden befindlichen archäologischen Fundstellen durch bestehende Überbauungen bzw. bei den denkmalgeschützten Gebäuden durch die derzeitigen Nutzungen.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Außer den zuvor beschriebenen Auswirkungen sind keine weiteren Auswirkungen/ Wechselwirkungen der Planung zu erwarten.

Prognose bei Nicht-Durchführung der Planung

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

6.2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die vorliegende Bauleitplanung hat keine unmittelbaren Auswirkungen, da der Bebauungsplan nicht aufgrund konkreter Planungen aufgestellt wird. Vielmehr soll für mögliche zukünftige Bauvorhaben ein Rahmen gesetzt werden, um Innenentwicklung zu ermöglichen, aber immer vor dem Hintergrund, dass diese ökologischen und kleinklimatischen Standards wahren. Die Festsetzungen zur Begrenzung der GRZ und Begrünungsmaßnahmen werden in Einzelfällen punktuell zu Verbesserungen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Flora/ Fauna führen. Dies stellt eine Verbesserung im Vergleich zur heutigen Beurteilungsgrundlage nach § 34 BauGB dar.

⁴ Stellungnahme der GDKE, Direktion Landesarchäologie, vom 08.03.2023.

⁵ Stellungnahme der GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege, vom 23.03.2023.

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

Hinter dem Bebauungsplan steht kein konkretes Bauvorhaben, das unmittelbar nach Rechtskraft umgesetzt werden soll. Daher kann die Planung auch keine Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen berücksichtigen. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist zudem mit keinen nennenswerten Beeinträchtigungen zu rechnen.

6.2.4 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Der Bauleitplan überplant ein bereits vollständig anthropogen vorbelastetes Gebiet und steuert die Entwicklungsmöglichkeiten unter Berücksichtigung klimatischer und ökologischer Gesichtspunkte. Es werden keine neuen, bislang unberührten Flächen in Anspruch genommen. Planungsalternativen gibt es nur insofern, dass kein Bauleitplan aufgestellt wird und die Beurteilungsgrundlage für künftige Bauvorhaben wie bisher § 34 BauGB bleibt.

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

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

Teile des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ liegen im angemessenen Sicherheitsabstand zum Betriebsbereich der BASF SE, die als Störfallbetrieb einzustufen ist. Der Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG ist damit schon heute nicht eingehalten.

Gemäß der Richtlinie führt eine Unterschreitung von Abständen aber nicht zwingend zur Unzulässigkeit von Vorhaben mit schützenswerten Nutzungen, insbesondere dann nicht, wenn hinreichend gewichtige soziale, ökologische und wirtschaftliche (sozioökonomische) Belange für die Zulassung eines Bauvorhabens sprechen. Dann kann eine Genehmigung in Betracht kommen. Ein Vorhaben mit schützenswerter Nutzung, das den angemessenen Abstand unterschreitet, ist allerdings nur ausnahmsweise zulässig. Die Existenz anderer schutzbedürftiger Nutzungen innerhalb des Abstandes ist Voraussetzung für einen Wertungsspielraum, kann aber nicht zur alleinigen Rechtfertigung der ausnahmsweisen Zulassung herangezogen werden. Für künftige schutzwürdige Vorhaben, wie z.B. Wohngebäude in der zweiten Reihe, sprechen neben dem Argument, dass in gleichem Abstand zum Störfallbetrieb schon ein als schutzwürdig einzustufendes Wohngebiet vorhanden ist, auch folgende weitere Aspekte:

1. Das Gefährdungspotential steigt nicht:

Die vorhandene Bebauung – schutzwürdige Wohnnutzung – reicht schon heute nah an das Betriebsgelände der Firma BASF SE heran. Es besteht schon heute durch die bestehenden Wohngebäude eine Betroffenheit, die aber durch mögliche weitere Bauvorhaben nicht wesentlich erhöht wird.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sind keine konkreten Bauvorhaben verbunden. Der aufzustellende Bebauungsplan zielt auf eine Steuerung und geordnete Weiterentwicklung möglicher zukünftiger Bebauung ab und ermöglicht keine bauliche Nutzung, die nicht bereits ohne Bebauungsplan, auf Grundlage von § 34 BauGB bereits zulässig wäre.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Bauvorhaben in Bezug auf Bebauungsdichte und Anzahl der Wohneinheiten eingeschränkt. Dadurch verringert sich eine mögliche

Betroffenheit im Falle eines Störfalles. Die Planung ist daher im Sinne des vorsorgenden Immissionsschutzes zu sehen. Eine Begrenzung der Wohneinheiten ist auf der heutigen Beurteilungsgrundlage von § 34 BauGB nicht möglich.

2. Im Betriebsbereich der BASF SE wird durch die Bauleitplanung kein höherer Schutzbedarf ausgelöst als durch die vorhandene Bebauung:

Da ein Teil der Flächen des Bebauungsplanes in den angemessenen Sicherheitsabstand des Betriebsbereiches der BASF SE fällt, wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eine Abstimmung vorgenommen. Auch von Seiten der BASF SE wird die Auffassung geteilt, dass im Rahmen des § 50 BImSchG sich derzeit keine relevanten Situationsänderungen ergeben, da sich weder der Abstand zum Betriebsbereich verändert, noch die Schutzbedürftigkeit, die bereits durch die derzeitige Nutzung gegeben ist, erhöht wird.

3. Es sprechen gewichtige sozioökonomische Belange für die Bebauung:

Sozioökonomische und demografische Veränderungen, wie z. B. die Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre, die mit dem demografischen Wandel verbundene Entwicklung nach barrierefreien Wohnformen oder die Veränderungen im Bereich Haustechnik und Energieversorgung führten in den letzten Jahren oft zu aufwendigen Kernsanierungen/ Umbauten/ Gebäudeerweiterungen oder auch zu Gebäudeabbruch, um neu bauen zu können. Die Veränderungen in Bestandsgebieten sind aber auch vor dem Hintergrund zu sehen, dass zuletzt nur wenige Neubaugebiete zur Verfügung standen.

Die übergeordnete Zielsetzung des flächensparenden Bauens spricht dafür, dass in Bestandsgebieten nachverdichtet wird, bestehende Straßen- und Leitungsinfrastrukturen genutzt und dadurch Ressourcen geschont werden. Auch trägt man dem Recht der Grundstückseigentümer Rechnung, das eigene Grundstück baulich auszunutzen.

Mit dem Bebauungsplan wird ein Rahmen geschaffen, der den genannten sozioökonomischen Belangen Rechnung trägt, aber eine übermäßige Verdichtung, zugunsten einer angemessenen städtebaulichen Entwicklung und des Klimawandels, verhindern soll.

4. Städtebauliche Gründe sprechen für die Bauleitplanung:

Der Flächennutzungsplan '99 und auch die eingeleitete Fortschreibung des Flächennutzungsplanes formulieren 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.

Um diesen Planungsvorgaben Rechnung zu tragen, aber gleichzeitig ökologische und klein-klimatische Standards sowie Wohn- und Lebensqualität in den Bestandsquartieren zu sichern, wird der vorliegende Bebauungsplan aufgestellt. Dabei sollen Potentiale und Grenzen für die bauliche Entwicklung herausgearbeitet und Rahmenbedingungen für diese entwickelt werden.

Unabhängig von der Beurteilung der Bauleitplanung nach der Seveso-III-Richtlinie werden Aspekte der Notfallplanung durch die Feuerwehr im Rahmen eines möglichen Bauantrages geprüft werden. Eine Beurteilung erfolgt auf der Grundlage der eingereichten Bauantragsunterlagen.

Ergebnis:

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

6.3 Verwendete technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Auf Grund der Größe des Geltungsbereichs und dem Fehlen konkreter Planungen wurde auf die Erstellung von Gutachten verzichtet.

6.4 Monitoring

Durch die Durchführung des Bauleitplans sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Bei in Zukunft ggfs. anstehenden Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Dies geschieht im Rahmen eines Bauantrages und Kontrolle nach Baufertigstellung durch die Bauaufsicht.

6.5 Zusammenfassung des Umweltberichts

Beschreibung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ hat zum Ziel, die Nachverdichtung in dem vollständig bebauten Gebiet zu steuern. Wohnraumgewinnung soll unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards möglich sein. Der Verlust von wohnungsnahen Freibereichen und eine übermäßige Grundstücksversiegelung mit negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter soll verhindert werden.

Kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich liegt im östlichen Bereich des Stadtteils Oppau. Die gesamte Fläche ist anthropogen überformt: Wohnnutzung mit Hausgärten und Verkehrsflächen für die Erschließung dominieren. Schützenswerte Grünstrukturen und Tierarten sind nicht bekannt.

Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Es besteht schon eine Vorbelastung im Geltungsbereich durch den hohen Anteil an versiegelten und überbauten Flächen. Durch die Bauleitplanung werden keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen prognostiziert. Die getroffenen Festsetzungen zur GRZ und Begrünung werden sich zukünftig positiv auswirken und können zu einer Reduzierung von versiegelten Flächen beitragen.

Folgende Ergebnisse der Umweltprüfung ergeben sich für die Bewertung der Schutzgutfunktionen:

- **Schutzgut Fläche**
Für das Schutzgut Fläche ergeben sich keine Änderungen hinsichtlich der Flächennutzung. Die Flächen, in dem bereits vollständig bebauten Gebiet, dienen weiterhin hauptsächlich der Wohnnutzung.
- **Schutzgut Boden**
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes soll zukünftig weniger Fläche versiegelt evtl. sogar entsiegelt werden. Dies wirkt sich positiv auf das Schutzgut Boden und die Bodenfunktionen aus.
- **Schutzgut Wasser**
Im Vergleich zur heutigen Beurteilungsgrundlage wird bei künftigen Bauvorhaben in Teilbereichen nur noch eine geringere GRZ möglich sein. In Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen entstehen positive Effekte für den Wasserhaushalt, weil mehr Wasser zurückgehalten und versickert werden kann.
- **Schutzgut Luft / Klima**
Die Festsetzungen des Bebauungsplans sind geeignet, positiv auf das Schutzgut zu wirken. Maßnahmen wie Flächenentsiegelungen, Reduzierung der überbaubaren Fläche und Begrünung können positive Effekte auf das kleinräumige Klima und die Luftverhältnisse haben.

- Schutzgut Flora und Fauna
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes werden keine negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt erwartet. Die bestehenden Hausgärten und die bestehenden Bäume im Straßenraum bleiben erhalten und bieten weiterhin Lebensraum für die vorhandenen Arten.
- Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Schutzgütern
Ökosystemtypen / -komplexe, die ein ausgeprägtes funktionales Wirkungsgefüge im Sinne ökosystemarer Wechselwirkungskomplexe besitzen, sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vorhanden. Insofern bewirkt die Planung keine Beeinträchtigungen.
- Schutzgut Orts- und Landschaftsbild
Negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.
- Schutzgut Mensch und deren Gesundheit
Für Menschen kann dringend benötigter Wohnraum unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards geschaffen werden. Abgesehen von möglicher temporärer Bautätigkeit entstehen durch die Bauleitplanung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die menschliche Gesundheit.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter
Da mit der Planung keine unmittelbaren Veränderungen für die vorhandenen denkmalgeschützten Gebäude und die im Boden befindlichen archäologischen Fundstellen verbunden sind, sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Bei konkreten Objektplanungen müssen die Belange des Denkmalschutzes im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden.

6.6 Quellenangabe

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999
- [3] Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein, 1998
- [4] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2012
- [5] Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz Band 8: Stadt Ludwigshafen, Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz, 1990
- [6] <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=natura2000> (aufgerufen am 03.05.2023)
- [7] <https://map-final.rlp-umwelt.de/Kartendienste/index.php?service=vbs> (aufgerufen am 03.05.2023 (für Planung vernetzter Biotope)
- [8] https://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18 (aufgerufen am 16.06.2023 für Boden)
- [9] Klima- und Luftschadstoffgutachten zum geplanten Medizinischen Versorgungszentrum Oppau / B-Planverfahren Nr. 674 und 30. Teiländerung des FNP in Ludwigshafen am Rhein, ÖKOPLANA, Mannheim, 18.01.2021, S. 7

7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 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 einer Umweltprüfung 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 und Anreize geschaffen, diese möglichst abflussarm zu wählen.

7.2 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.

7.3 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.

7.4 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

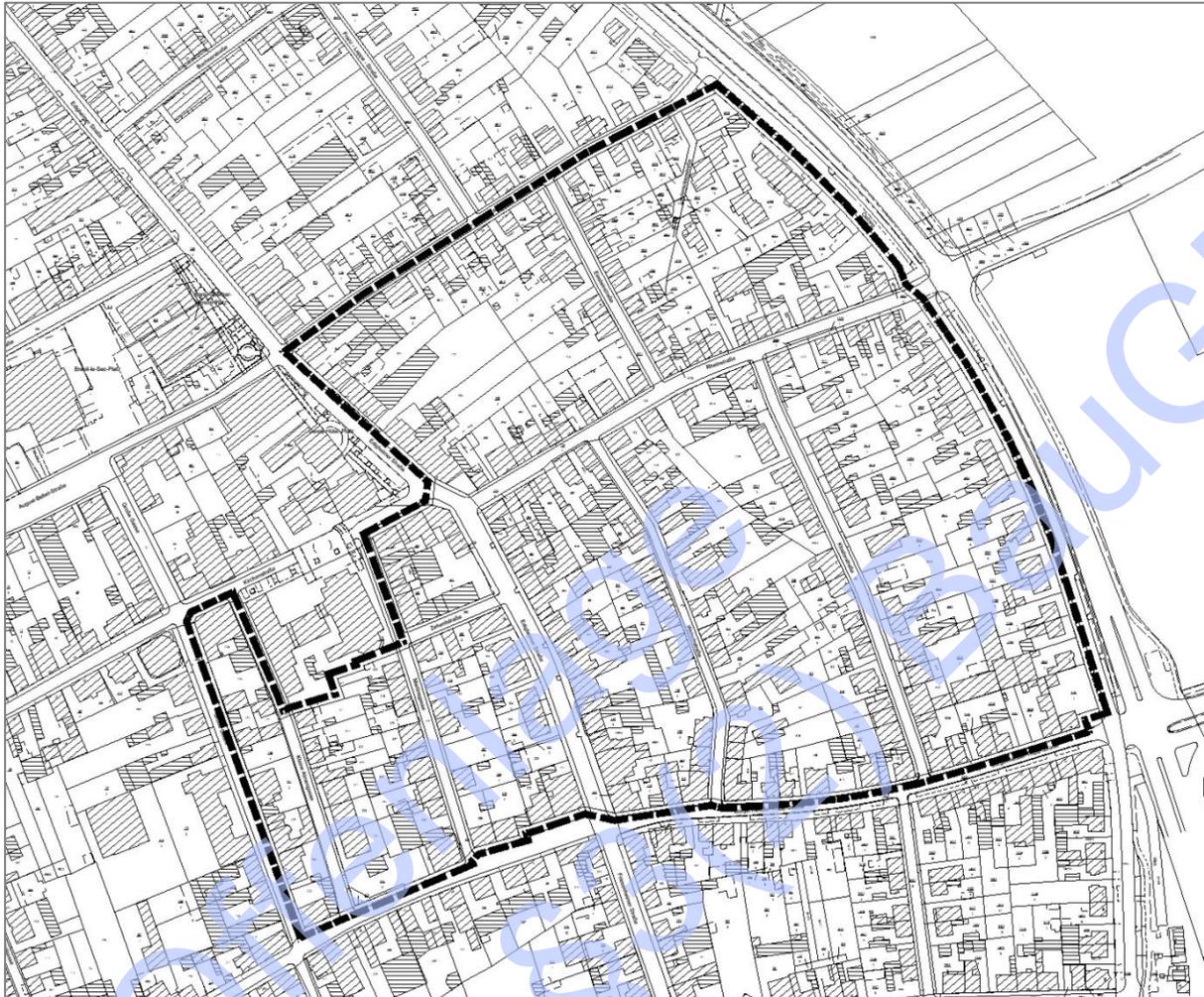
Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

8.2 Flächen und Kosten

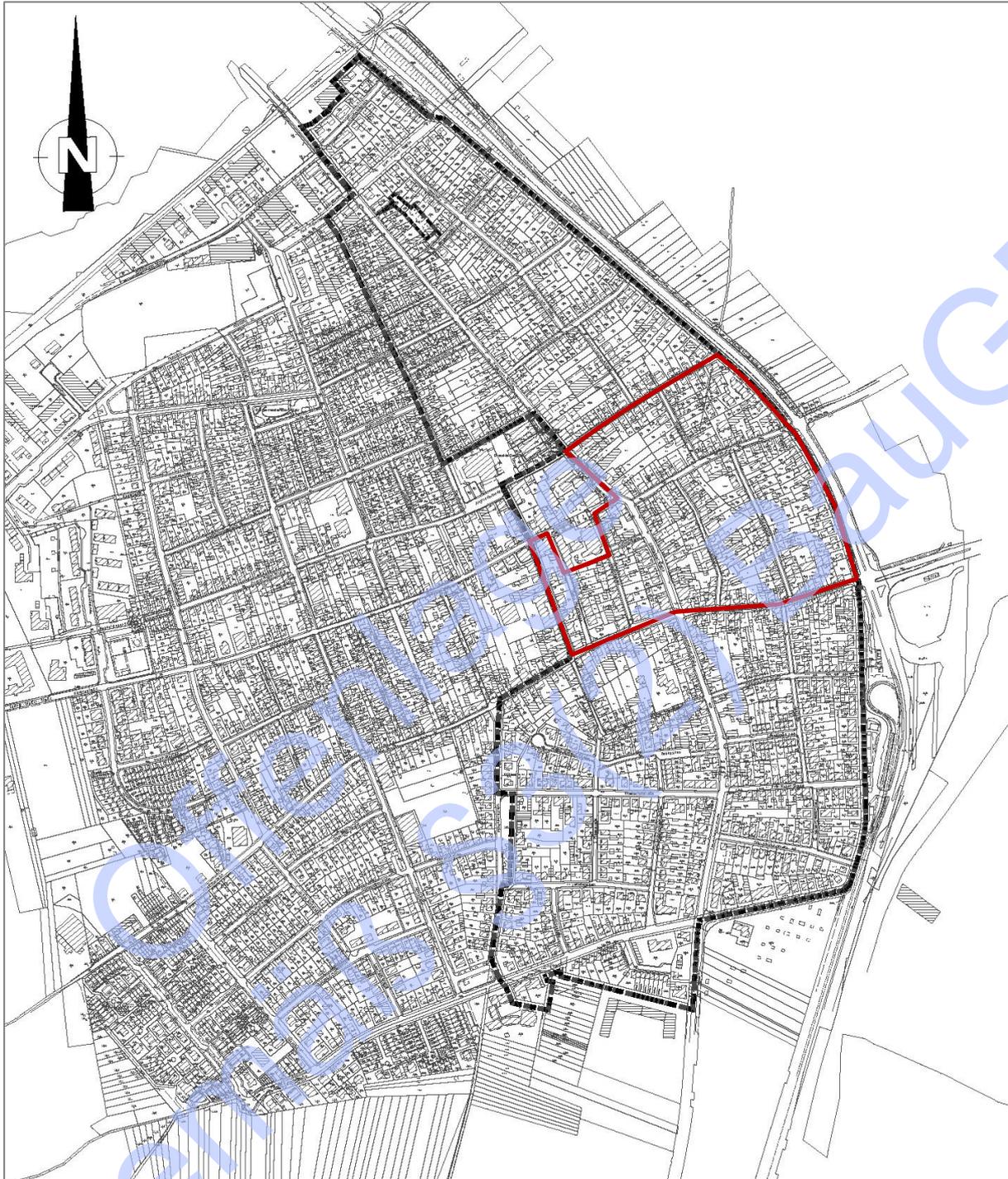
Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ keine Kosten.

10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“



10.2 Lage des Bebauungsplanes Nr. 680b im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 680



10.3 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 16.02.2023 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 10.03.2023 gegeben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

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

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

25.	Open Grid Europe GmbH	X		
26.	PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH		X	
27.	Pfalzwerke Netz AG		X	
28.	Polizeiinspektion Ludwigshafen 2		X	
29.	Pollichia –Geschäftsstelle	X		
30.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH		X	
31.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
32.	SGD Süd – Obere Landespflegebehörde	X		
33.	SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht	X		
34.	SGD Süd – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz			X
35.	SGD Süd – Abteilung 4 Referat 41	X		
36.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr			X
37.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Tiefbau	X		
38.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Bodenschutz, Altlasten			X
39.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Technischer Umweltschutz			X
40.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Naturschutz	X		
41.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtvermessung	X		
42.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht			X
43.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtentwässerung			X
44.	TWL Netze			X
45.	Telefonica Germany GmbH	X		
46.	Verband Region Rhein-Neckar	X		
47.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	X		
48.	Vermessungs- und Katasteramt	X		
49.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH		X	
50.	W.E.G. mbH	X		
51.	Wintershall Holding GmbH	X		
52.	Colt Technology Services GmbH		X	
53.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH		X	
54.	Netze BW GmbH		X	
55.	Evonik Operations GmbH		X	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen / Bedenken wurden zum Planstand vom 24.01.2023 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Deutsche Telekom Technik, Stellungnahme vom 02.03.2023:</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, eine abschließende Stellungnahme ist zum jetzigen Zeitpunkt allerdings noch nicht möglich, da uns noch nicht alle Unterlagen (z. Bsp. Textliche Festsetzungen) zum Bebauungsplan vorliegen.</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigefügten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern. Lagepläne können bei der Planauskunft angefordert bzw. im Internet heruntergeladen werden: Planauskunft.Suedwest@telekom.de, Trassenauskunft.kabel@telekom.de</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigungskästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Bei der Versorgung von Gebäuden, die in zweiter Reihe errichtet werden und deren Hauszuführung über ein fremdes Grundstück geführt werden muss, ist zu beachten, dass dies nur erfolgen kann, wenn für das fremde Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit dem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." oder eine Dienstbarkeit für Versorger vorliegt.</p>	<p><i>Es wird festgestellt, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.</i></p> <p><i>Mit der Stellungnahme wird darüber informiert, dass sich Telekommunikationsleitungen im Plangebiet befinden, die bei Baumaßnahmen zu sichern sind.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme verweist auf allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers, die die mögliche nachgelagerte Ausführungsplanung betreffen und nicht das Bauleitplanverfahren. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</i></p>

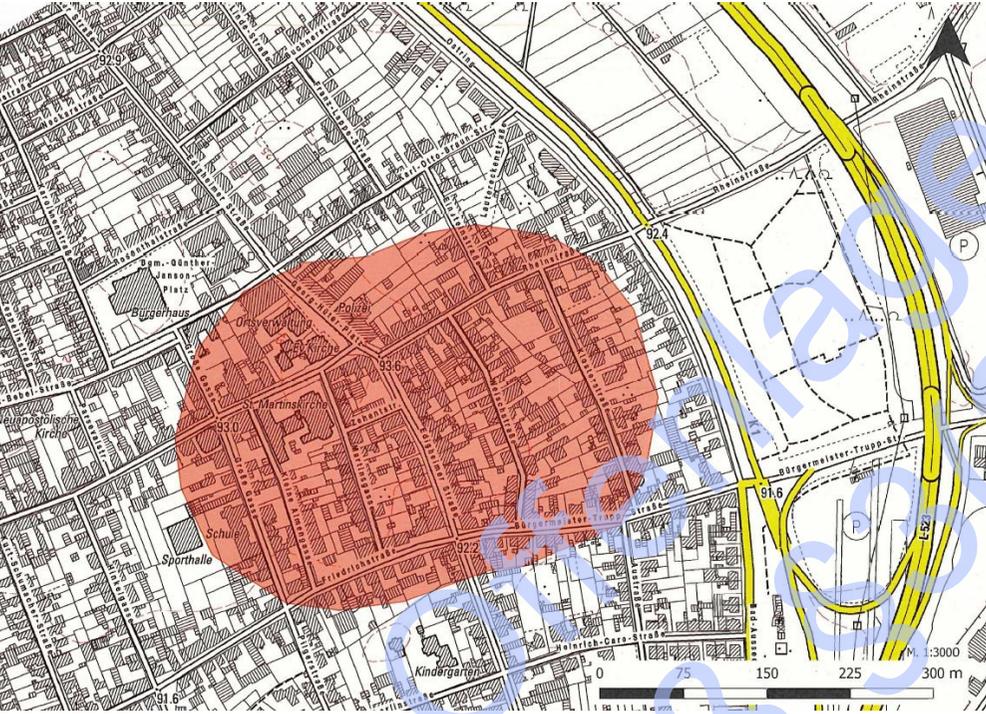
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p>GDKE, Direktion Landesarchäologie, Stellungnahme vom 08.03.2023:</p> <p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um eine Körperbestattung der älteren Latène-Zeit sowie um einen römischen Einzelfund, der mutmaßlich ebenfalls einer Bestattung zugeordnet werden kann (Fundstelle Oppau 5) sowie um eine weitere Körperbestattung, unbekannter Zeitstellung (Fdst. Oppau 8).</p> <p>Auch wenn o.g. Bebauungsplan insbesondere als steuerndes Element hinsichtlich der gewünschten Innenverdichtung 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>Schon heute besteht Baurecht zur Errichtung neuer Gebäude 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. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

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>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p data-bbox="241 279 1227 386">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. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p>GDKE, Direktion Landesdenkmalpflege, Stellungnahme vom 22.03.2023:</p> <p>wir danken Ihnen für Ihr Schreiben vom 16.02.2023 und die Beteiligung unserer Behörde bei der vorliegenden Bauleitplanung in Oppau.</p> <p>Aus Sicht der Direktion Landesdenkmalpflege sind die von uns zu vertretenden Belange insofern betroffen, als dass sich die Kulturdenkmäler „Friedrichstraße 1“, „Friedrichstraße 7“ sowie „Edigheimer Straße 2“ unmittelbar im Planungsbereich befinden.</p> <p>Kulturdenkmäler werden als Bestandteil der Denkmalliste geführt und genießen daher Erhaltungsschutz gem. § 2 Abs. 1 Satz 1 DSchG sowie Umgebungsschutz gem. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG. Der Umgebungsschutz bezieht sich u.a. auf angrenzende Bebauung, städtebauliche Zusammenhänge und Sichtachsen.</p> <p>Laut § 9 Abs. 6 BauGB ist das Kulturdenkmal in den Bebauungsplan zu übernehmen, durch entsprechende Kennzeichnung in der Planurkunde sowie nachrichtlich in der schriftlichen Begründung.</p> <p>Den uns vorliegenden Unterlagen zufolge sind denkmalpflegerische Belange durch das Vorhaben nicht gefährdet.</p> <p>Wir verweisen an dieser Stelle auf den Genehmigungsvorbehalt gem. § 13 Abs. 1 Satz 3 DSchG.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Stellungnahmen der Direktion Landesarchäologie sowie der Landesarchäologie, Referat Erdgeschichte sind gesondert einzuholen.</p>	<p><i>Es bestehen keine grundsätzlichen Bedenken gegen den Bebauungsplan.</i></p> <p><i>Die genannten Kulturdenkmäler werden nachrichtlich in der Planzeichnung und schriftlich in den Bebauungsplan übernommen.</i></p>
4.	<p>IHK Pfalz, Stellungnahme vom 09.03.2023:</p> <p>zunächst bedanken wir uns für die frühzeitige Beteiligung an den o.g. Bebauungsplänen der Stadt Ludwigshafen. Da sich unsere Position zu den jeweiligen Bebauungsplänen zum jetzigen Stand nicht erheblich voneinander unterscheidet, schreiben wir eine Stellungnahme stellvertretend für beide Planverfahren.</p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Den uns vorliegenden Unterlagen entnehmen wir, dass in beiden Planverfahren eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Wohnraumgewinnung im Innenbereich unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards sowie die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität in den Bestandsquartieren erreicht werden soll. Hintergrund ist u.a. die Vernachlässigung von stadtbildpflegerischen Aspekten und funktionalen Belangen wie Wohnqualität, Freiraumqualität, Klimaschutz und Naturfürsorge bei Baumaßnahmen im Rahmen der Nachverdichtung durch zumeist Investoren.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz schätzt das Verfahren als weitgehend unkritisch ein. Durch die Aufstellung der Bebauungspläne kann sicherlich eine Attraktivitätssteigerung des Stadtviertels erzielt werden.</p> <p>Nichtsdestotrotz ist Nachverdichtung in gewissem Maße unabdingbar aufgrund der akuten Flächenknappheit nicht nur für Gewerbe, sondern auch für Wohnen. Daher würden wir eine generelle Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 als unproblematisch bewerten, da auf diese Weise Flächenpotenziale im Rahmen der BauNVO maximal ausgeschöpft werden können, ohne dabei die übrigen Belange unberücksichtigt zu lassen.</p> <p>Darüber hinaus ist ein Teil des Plangebiets entlang der Edigheimer Straße im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Die Plangebiete sollen im Bebauungsplan hingegen als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden, da die Bereiche planungsrechtlich bereits heute gemäß § 34 BauGB als Allgemeines Wohngebiet eingestuft werden. Aufgrund der bestehenden Nutzungsmischung im Ortskern (Einzelhandel, Gastronomie, Beherbergungsbetriebe, Nahversorgung, Museum) sollte diese planungsrechtlich abgesichert und weiterentwickelt werden.</p>	<p><i>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan.</i></p> <p><i>Die Darstellung einer Mischbaufläche im Flächennutzungsplan steht der geplanten Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht entgegen. Die zukünftige Festsetzung eines WA lässt weiterhin Nutzungen wie Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie, Museum und in Teilbereichen auch Beherbergungsbetriebe zu.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Darüber hinaus sind uns bislang keine Konflikte mit wirtschaftlichen Interessen bekannt, sodass wir keine weiteren Einwände vorzubringen haben.</p>	
5.	<p>rnv, Stellungnahme vom 07.03.2023:</p> <p>vielen Dank für die Übersendung des Bauleitplanverfahren und der textlichen Begründung.</p> <p>Bezugnehmend auf das oben genannten Bauleitplanverfahren nehmen wir wie folgt Stellung.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Innerhalb der Flächen des Bebauungsplans verkehren rnv Buslinien. Die Anliegen des ÖPNV hinsichtlich der Demissionierung der Straßenquerschnitte und Lage der Haltestellen im Bestand sind im o. g. Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen. Einschränkungen für den Linienverkehr sind nicht hinnehmbar. • Die rnv plant aktuell mögliche Netzerweiterungen im Umland von Ludwigshafen. Ihre Maßnahme grenzt direkt an eine mögliche Stadtbahntrasse von Oppau in Richtung Pfingstweide. Nach Realisierung der Neubaustrecke ist mit diversen Begleiterscheinungen des Bahn betriebs und der Erhaltung der Bahnbetriebsanlage (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung, Betriebsgeräusche (bspw. Außenlautsprecher, Läutewerke bzw. Pfeifen, Klimaanlage), Weichen – insbesondere Herzstücküberfahrten –, Kurvenquietschen sowie Abgase und Funkenflug aus Bautätigkeiten hin. Auch elektromagnetische Felder aus unserer Infrastruktur können nicht ausgeschlossen werden. Daher ist durch geeignete Maßnahmen für ausreichenden Eigenschutz zu sorgen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv können nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an [REDACTED] • Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bus - Bahnverkehr, zu jeder Tages- und Nachtzeit zu rechnen. Im stetig steigenden Interesse nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zur Reduzierung von Verkehr, Schadstoffausstoß und Lärm (Stichwort Verkehrswende) ist nach der Errichtung der Wohneinheiten/Bauten 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 schon heute mit Buslinien gut an den ÖPNV angebunden. Ein gesicherter Stell-/Parkplatz über eine hohe Anzahl verfügbarer Stellplätze erleichtert dauerhaft die Pkw-Nutzung und erschwert damit, die Ziele der Verkehrswende 	<p><i>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.</i></p> <p><i>Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel, Wohnraumentwicklung auf den Bestandsgrundstücken unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards zu steuern. Veränderungen im öffentlichen Straßenraum sind nicht geplant. Dem Bebauungsplan liegen keine Bauanträge / konkrete Ausführungsplanungen zugrunde. Eine Betroffenheit durch oder für den Bahn- bzw. Busbetrieb entsteht durch den Bebauungsplan nicht. Berücksichtigt werden müssen die Belange des ÖPNV in möglichen nachgelagerten Baudurchführungen.</i></p> <p><i>Die Stellplatzberechnung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Stellplatzverordnung RLP. Die Stellplatzfestsetzung im vorliegenden Bebauungsplan wurde so gewählt, dass sie dem heutigen Bedarf Rechnung trägt. Um einen realistischen Bedarf zu ermitteln, werden Wohnungsgrößen ebenso berücksichtigt wie der Bedarf für den schon genehmigten Bestand. Allein ein reduziertes Stellplatzangebot, das den tatsächlichen Bedarf nicht berücksichtigt, reicht nicht aus, die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft zu erhöhen. Hier bedarf es u.a. auch einer</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>zu erreichen. Ein reduziertes Stellplatz-/Parkraumangebot ist dagegen ein Baustein, um die Bereitschaft zu erhöhen, alternative, umweltfreundliche Verkehrsmittel zu benutzen. Wir bitten daher um Prüfung, ob die Stellplatzkapazität beschränkt werden kann. Ein reduziertes Parkraumangebot erhöht die Bereitschaft, alternative, umweltfreundliche Verkehrsmittel zu benutzen.</p> <p>Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen.</p>	<p><i>weiteren Attraktivitätssteigerung des ÖPNV und der weiteren Sensibilisierung der Bevölkerung. Ohne den Nachweis eines vernünftigen Maßes an privaten Stellplätzen würde sich der Druck auf die öffentlichen, kostenfreien Parkplätze im Umfeld erhöhen, weshalb entsprechende Konflikte entstehen können. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.</i></p>
6.	<p>SGD Süd – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stellungnahme vom 11.04.2023:</p> <p>zu dem o. g. Bebauungsplanentwurf mit dem Ziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Wohnraumgewinnung im Innenbereich (Wohnbebauung) zu ermöglichen, nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wie folgt Stellung.</p> <p>Die derzeitigen Ausführungen zum Thema Wasser in den vorgelegten Unterlagen sind unzureichend. Es sind derzeit keine ausreichenden Bemühungen erkennbar den lokalen Wasserhaushalt zu erhalten bzw. die Wasserbilanz für den Referenzzustand als Zielvorgabe festzulegen.</p> <p>Es wird empfohlen Ausführungen zu wasserdurchlässigen Beläge, Flachdächern, Anpflanzung von Bäumen, Fassadenbegrünung, Begrünung, Dachbegrünung etc. aufzunehmen. (Im Weiteren siehe unter Punkt 3 Niederschlagswasserbewirtschaftung).</p> <p>1. <u>Versorgung/Wasserschutzgebiete</u></p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen.</p> <p>Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den o. g. Bebauungsplanentwurf nicht berührt.</p>	<p><i>An dieser Stelle wird auf den sehr frühen Planungsstand und den Verfahrensschritt der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB verwiesen. In den versendeten Unterlagen wurden bislang lediglich Planungsziele, aber noch keine abschließenden Festsetzungen formuliert. Im weiteren Verfahren werden Festsetzungen zur Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes getroffen, z.B. zu Verwendung versickerungsfähiger Materialien oder zu Dachbegrünung...</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Schmutzwasser Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA BASF SE) zuzuführen.</p> <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 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 ableitungsbetonen 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><i>Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes mit vorhandener Kanalisation.</i></p> <p><i>Die ordnungsgemäße Schmutzwasserableitung ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Dies wird im Rahmen möglicher nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren überprüft bzw. die Instandhaltung ist Aufgabe der Stadtentwässerung.</i></p> <p><i>Dem Aspekt, das Niederschlagswasser auf der Fläche zu halten und zu versickern soll durch entsprechende Festsetzungen Rechnung getragen werden. Bspw. wird die maximal überbaubare Grundstücksfläche geregelt und nicht überbaute Grundstücksflächen sind dauerhaft als Vegetationsfläche anzulegen. Ebenso sollen für notwendige befestigte Fläche wie z.B. Zufahrten versickerungsfähige Materialien verwendet werden.</i></p> <p><i>Auch die Neupflanzung von Bäumen soll den Verdunstungsaspekt /Kühlung unterstützen.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<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>4. Starkregen / Hochwasserschutz</p> <p>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!</p> <p>Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Ludwigs-hafen und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten!</p> <p>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</p> <p>Stellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um den Grad der Versiegelung zu mindern.</p> <p>6. Auffüllungen</p> <p>In Bezug auf <u>Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen</u> ist folgendes zu beachten:</p> <p>Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben der BBodSchV.</p>	<p><i>Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen und Hochwasserschutz kann daher nur in begrenztem Maße erfolgen.</i></p> <p><i>Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p> <p><i>Eine entsprechende Festsetzung wird im weiteren Verfahren getroffen werden.</i></p> <p><i>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans allein werden keine Auffüllungen verursacht. Im Rahmen möglicher nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren muss dies beachtet werden.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Bis einschließlich 31.07.2023</u> gilt folgendes: Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mkuem.rlp.de) hingewiesen.</p> <p><u>Ab dem 01.08.2023</u> ist für Auffüllungen im Rahmen von Erschließungen die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.</p> <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>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 Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten.</p>	<p><i>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans allein werden keine Grundwasserabsenkungen verursacht. Im Rahmen möglicher nachgelagerter Baugenehmigungsverfahren muss dies beachtet werden.</i></p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>Bis einschließlich 31.07.2023</u> gilt folgendes: Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/ Abfällen“ – sind zu beachten.</p> <p><u>Ab dem 01.08.2023</u> ist die Ersatzbaustoffverordnung zu beachten.</p> <p>10. Rheinniederung / Hochwasser und Starkregengefährdung 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 Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.</p> <p>Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken.</p> <p>Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 – Starkregenmodul oder https://wasserportal.rlp-umwelt.de/servlet/is/10081/) aus dem vom Land Rheinland-Pfalz erstellten Hochwasser- und Starkregen-Infopaket sind nur geringe Entstehungsgebiete für Sturzfluten oder Abflusskonzentrationen ausgewiesen, die für das Plangebiet eine Bedrohung darstellen können. Dennoch ist nie ganz auszuschließen, dass das Wasser nach einem Starkregenereignis sich in der Straße oder dem Gelände staut bzw. nicht schnell und ungehindert genug abfließen oder versickern kann.</p> <p>Es zeigt sich, dass innerhalb des Plangebietes im östlichen Bereich potentielle Überflutungsbereiche entlang von Tiefenlinien vorhanden sind. Damit besteht die Möglichkeit, dass Wasser in Gebäude, insbesondere Keller oder Tiefgaragen - so vorhanden - eindringen kann. Sofern keine entspre-</p>	<p><i>Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>chenden Vorkehrungen getroffen wurden, drohen Gebäuden, die in den Bereichen der Abflusskonzentrationen oder Tiefenlinien liegen, Schäden durch eindringendes Wasser.</p> <p>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 überfluteten Bereichen bei Extremhochwasser des Rheins oder bei einem HQ100 Ereignis bei gleichzeitigem Versagen eines Teils des Schutzsystems. In beiden Szenarien liegt das Plangebiet bis zu 3 Meter (bei HQ extrem stellenweise 4 Meter) unter Wasser. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird zwingend angeraten, in den gefährdeten Gebieten keine Bebauung vorzusehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung ist mit der ausgewiesenen Hochwassergefahr für das Plangebiet nicht gegeben. Gemäß Vorgabe der HWRM-RL sind neue Risiken zu vermeiden, bestehende Risiken sowie die nachteiligen Folgen während und nach einem Hochwasserereignis sind zu verringern! Diese Handlungsprämisse wird aus dem Konzept nicht ersichtlich. Hinzu kommt, dass die Hochwasserrisiken durch den menschengemachten Klimawandel in Zukunft noch weiter zunehmen werden.</p> <p>Die Erstellung eines Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes wird aktuell von der Stadt Ludwigshafen vorbereitet. Bei der Erstellung des Konzeptes wird sich die Gefahrensituation durch Starkregen und Hochwasser weiter konkretisieren.</p> <p>Fazit: Die oben genannten Randbedingungen (Punkte 1-10) sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.</p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept für das Baugebiet Nr. 680c „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 3“ ist aufzustellen und rechtzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.</p> <p><u>Die Wasserbilanz ist im Rahmen einer erneuten Beteiligung nach § 4 Absatz 2 BauGB vorzulegen.</u></p> <p>Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ergeben sich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gegenüber dem o. g. derzeit keine weiteren Anmerkungen.</p> <p>Im weiteren Bauleitplanverfahren bin ich erneut zu beteiligen.</p>	<p><i>Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt und es nach der Rechtskraft nicht unmittelbar zu Bauvorhaben / Bautätigkeiten kommen wird, wird die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts nicht gesehen.</i></p> <p><i>Vielmehr tragen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu bei, dass bei künftigen Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Schutz von Boden und des Wasserhaushaltes besser als bisher gewährleistet werden kann. Dies geschieht in Zusammenarbeit mit der Stadtentwässerung.</i></p>
7.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr, Stellungnahme vom 10.03.2023:</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 [REDACTED]:</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). 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><i>Aus brandschutztechnischer Sicht werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.</i></p> <p><i>zu 1. Vorbeugende Gefahrenabwehr:</i></p> <p><i>Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist davon auszugehen, dass die Löschwassermengen aktuell ausreichend sind, da für alle erschlossenen Bestandsgebiete das DVGW Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz für den Grundschutz“ berücksichtigt wird. Aufgrund des bestehenden Konzessionsvertrages Wasser zwischen Stadt und TWL AG ist die TWL AG zur Bereitstellung des Grundschutzes verpflichtet.</i></p> <p><i>Bei neuen Bauvorhaben ist es Aufgabe des Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren ein Brandschutzkonzept zu erstellen und mit der Feuerwehr abzustimmen.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2. Stellungnahme der Abteilung Katastrophenschutz [REDACTED]:</p> <p>In der BASF SE werden unterschiedlichste anorganische und organischen Gefahrstoffe hergestellt, verarbeitet oder fallen als Zwischenprodukte an. Im Stoffinventar der BASF SE sind alle Stoffkategorien und fast alle Stoffe gemäß Anhang 1 der Störfallverordnung vorhanden. Diese Stoffe sind den folgenden Stoffgruppe zuzuordnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brennbare Stoffe (entzündlich, leichtentzündlich, hochentzündlich) • Explosionsgefährliche Stoffe • Giftige Stoffe (giftig, sehr giftig) • Brandfördernde Stoffe • Reizende Stoffe • Ätzende Stoffe • Umweltgefährliche Stoffe • Sonstige gefährliche Stoffe (carzinogen, mutagen, fortpflanzungsgef.) <p>Aufgrund der gehandhabten Gefahrstoffe und Gefahrstoffmengen sind bei Gefahrenlagen und schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen von den nachfolgenden Gefahrenlagen und Szenarien auszugehen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Brand • Explosion • Freisetzung gesundheitsgefährdender Gase und Stäube in die Luft • Kontamination des Stadtgebietes durch gesundheitsgefährdende Aerosole und Stäube • Kontamination des Grundwassers oder des Rheins mit wassergefährdenden Stoffen • Umweltverschmutzung durch Stoffe ohne Gefährlichkeitsmerkmale • Dominoeffekt • Hochwasser 	<p>Zu 2. Katastrophenschutz:</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	 <p data-bbox="248 1029 1167 1077">Abb. 1: 300 m und 600 m Abstände vom Betriebsgelände BASF SE in die Flächen der geplanten Bebauungspläne 680a, 680b und 680c</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Brand</p> <p>Bei einem Brand in der BASF SE muss, je nach Windrichtung und Windgeschwindigkeit, mit der Einwirkung von Brandrauch auf das Stadtgebiet oder umliegende Gebietskörperschaften gerechnet werden. Je nach Thermik des Brandes und den im Brandbereich vorhandenen Stoffen können gesundheitsgefährdende Komponenten im Brandrauch mitgerissen werden. Aufgrund der Entfernung von in der Regel 300m der gefährlichen Anlagen sowie der Thermik kommt es zu einer starken Verdünnung der Brandgase bis zum Eintritt in das Stadtgebiet / umliegende Gebietskörperschaften. Die vorhandenen Maßnahmen des vorbeugenden Brandschutzes sowie die Stärke und Ausrüstung der Werkfeuerwehr der BASF SE machen einen lange andauernden Vollbrand z.B. einer Lagerhalle oder einer chemischen Anlage sehr unwahrscheinlich. Die Bevölkerung kann jedoch in erheblichem Maß durch Brandrauch beeinträchtigt werden. Eine Gefährdung ist örtlich begrenzt nicht auszuschließen.</p> <p>Explosion</p> <p>Bei Explosionen treten Schäden durch die Druckwelle und durch thermische Einwirkungen auf. Es kann zu Folgebränden kommen. Bei der BASF SE werden keine Massenexplosionsgüter (Sprengstoffe, spezielle Düngemittel) hergestellt. Folglich ist keine Gefährdung wie bei dem Explosionsunglück 1921 in Ludwigshafen / Oppau oder in Toulouse 2001 zu erwarten. Als möglicher Betrachtungsfall ist die Explosion eines in seiner Menge begrenzten Lager- oder Produktionsbehälters anzusehen, wie es z.B. bei dem Explosionsunglück 1948 (Kesselwagen mit Dimethylether) der Fall war. Nach Berechnungen in den Sicherheitsberichten ist an der Werksgrenze (ab 100 m Entfernung vom Explosionspunkt) mit einer Druckwelle zu rechnen, durch die unmittelbare Personen- oder Gebäudeschäden außerhalb des Werkes sehr unwahrscheinlich sind, da relevante Verladestellen im Werk weiter als 100 m von der Werksgrenze entfernt liegen. Entlang der Werksgrenze zur Wohnbebauung befinden sich fast durchweg Büro- und Laborgebäude sowie Park- und Abstellflächen.</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Freisetzung gesundheitsgefährdender Gase, Aerosole und Stäube in die Luft Eine Freisetzung gesundheitsgefährdender Gase und Stäube durch die BASF SE in die Luft kann in Windrichtung zu einer Belästigung oder Gefährdung der Bevölkerung im Stadtgebiet / umliegenden Gebietskörperschaften führen. Der Umfang der Gefährdung ist abhängig von den chemisch-toxischen Eigenschaften der beteiligten chemischen Stoffe, dem Verdünnungsgrad und der Einwirkdauer auf den Organismus.</p> <p>Kontamination des Stadtgebietes durch gesundheitsgefährdende Aerosole und Stäube Nach einer Freisetzung von Aerosolen und Stäuben kann es zu einer Ablagerung dieser Stoffe im Stadtgebiet kommen. Dadurch besteht auch nach Durchzug der Gefahrstoffwolke eine Kontaminationsgefahr durch Berührung und/oder durch Aufnahme in den Körper (z.B. beim Verzehr kontaminierter Lebensmittel). Neben den Maßnahmen bei Freisetzung in die Luft müssen deshalb weitergehende Maßnahmen zum Schutz der Bevölkerung getroffen werden.</p> <p>Ergebnis für die Bebauungspläne Im Ergebnis ist davon auszugehen, dass die 300 m- und 600 m-Gebiete aus der Abbildung 1 bei den Bebauungsplänen 680a, 680b und 680c die Bereiche sind, bei denen es zu deutlichen Einwirkungen durch einen Störfall (Brand, Explosion, Freisetzung) bei der BASF SE kommen kann. In den drei neuen Bebauungsplänen sollten die Auswirkungen von Störfällen deshalb beachtet werden. Mit 4-15 BImSchG Genehmigungsbehörde, 1-22 Feuerwehr und 4-12 ist deshalb abzustimmen, ob neue Erkenntnisse zu den nach SEVESOIII / StörfallVO zu beachtenden „vernünftigerweise auszuschließenden Störfällen“, den sogenannten „Dennoch-Störfällen“, aktuell vorliegen. Erst nach Klärung dieses Sachverhaltes (z.B. Sichtung und Bewertung dieser Unterlagen) ist für den Katastrophenschutz eine abschließende Stellungnahme zu den Bebauungsplänen 680a, 680b und 680c möglich.</p>	<p><i>Der städtische Bereich 4-15, der für den technischen Umweltschutz/ Immissionsschutz zuständig ist, wurde ebenso am Verfahren beteiligt. Eine aktuelle Rücksprache mit der BASF erfolgt ebenso. Eine erneute Beteiligung folgt.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
8.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Bodenschutz, Altlasten, Stellungnahme vom 02.03.2023:</p> <p>Die Auswertung des <i>städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Alt-ablagerungen</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>Auf dem Grundstück Ostring 10 wurde im Jahre 1990, im Vorfeld des Neubaus eines Bürogebäudes, eine orientierende Erkundung im Hinblick auf mögliche Bodenverunreinigungen durchgeführt, da hier zuvor eine Tankstelle betrieben wurde. Hierbei wurden künstliche Auffüllungen angetroffen. Im Zuge chemischer Analysen des Bodens wurden zum Teil erhöhte Gehalte von Mineralölkohlenwasserstoffen in den Auffüllungen festgestellt. Es wurde vom Gutachter daher ein Aushub und die Entsorgung der kontaminierten Auffüllungen empfohlen. Eine Dokumentation darüber, inwiefern die Bodenbelastungen anschließend beseitigt wurden, liegt uns jedoch nicht vor. Es ist aber anzunehmen, dass im Zuge der Neubebauung Aushubarbeiten stattfanden.</p> <p>Darüber hinaus tangiert laut Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz (BIS-Bo-Kat) den Ostrand des Plangebietes der Registrierte Altstandort „BASF Oppau, Ludwigshafen“, Nr. 314 00 000 - 0102 / 000 – 00, Einstufung als „potentieller Altstandort, zusammengefasst“, (am Südostrand des Flurstücks Nr. 3545/6, Gemarkung Oppau). Ob, bzw. welche Anlage der BASF hier betrieben wurden, ist uns nicht bekannt. Es ist unseres Erachtens aber davon</p>	<p><i>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung gesehen. Auch wird bestätigt, dass durch den Bebauungsplan keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter ausgelöst werden.</i></p> <p><i>Da Schadstoffbelastungen des Bodens im Plangebiet aber nicht ausgeschlossen werden können, wird der Empfehlung gefolgt und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>

<p>auszugehen, dass hier wahrscheinlich keine Anlagen der BASF betrieben wurden. Hierzu ist die Stellungnahme der SGD Süd zu berücksichtigen.</p> <p>Schadstoffbelastungen des Bodens sind somit im Plangebiet nicht auszuschließen.</p> <p>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>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 umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen unter Umständen eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen.	<p><i>Die SGD hat sich zu diesem Punkt in ihrer Stellungnahme nicht geäußert.</i></p>
--	---

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> • 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. • Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten. 	
9.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Technischer Umweltschutz, Stellungnahme vom 04.04.2023:</p> <p>Da die überwiegende Fläche des B-Plans in den angemessenen Sicherheitsabstand der BASF SE fällt, wurde auch eine Abstimmung mit der BASF SE vorgenommen. Ich habe nun eine Rückmeldung der BASF SE auf meine Anfrage zum Verfahren bekommen.</p> <p>Auch hier wird die Auffassung geteilt, dass sich, da sich weder der Abstand zum Betriebsbereich verändert, noch die Schutzbedürftigkeit, die bereits</p>	<p><i>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung gesehen.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>durch die derzeitige Nutzung gegeben ist, erhöht wird, im Rahmen des §50 BImSchG sich derzeit keine relevante Situationsänderung ergibt.</p> <p>Da bisher noch keine weiteren Festsetzungen bzgl zusätzlichen Schutzobjekten wie Kindergärten, Altenheime, Schulen, größere Versammlungs- und Verkaufsstätten vorgesehen bzw. diese zugelassen sind, sollte dies für das weitere Entwurfsverfahren dann erneut konkret entsprechend abgestimmt werden.</p>	<p><i>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist vorgesehen.</i></p>
10.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht, Stellungnahme vom 13.03.2023:</p> <p>zu dem o.g. Bauleitplanverfahren nimmt 4-17 wie folgt Stellung:</p> <p>Zur Ausgangslage wird auf den Zuwachs an Wohnflächenbedarf pro Person hingewiesen. Damit verbunden sei die Beobachtung mit dem demografischen Wandel der Alterstruktur, barrierefreier Wohnraum und seniorengeeignete Wohnformen. Unter Punkt 3.2 Planungsanlass hier die Nr. 1 "Art der baulichen Nutzung" soll ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Gleichzeitig sollen u.a. Beherbergungsbetriebe aller Art ausgeschlossen werden. Eine <u>ausnahmsweise Zulässigkeit</u> von diesen entlang der eingegrenzten Teile der Edigheimer Straße wäre zu prüfen.</p> <p>Wir empfehlen folgende Änderungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> bei 3.2. Planungsziele und -grundsätze Nr. 1, 3. Punkt aus dem Wort "sollen" plädieren wir für das Wort "sind". Damit soll keine Ermessensgrundlage geschaffen werden, welche beim bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zu Probleme oder rechtlichen Streitigkeiten führen kann. bei 3.2. Planungsziele und -grundsätze Nr. 1, 4. Punkt ist der Passus zu streichen "und ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben". <p><u>Begründung:</u></p> <p>Aus der bisherigen Erfahrung der Arbeit der Task Force für problematische Immobiliennutzung hat sich herauskristallisiert, dass sich gerade in den Stadtteilen Oppau und Edigheim ca. 40 % aller illegalen Monteurunterkünften befinden, denen 4-17 mit Unterstützung von 2-14, der Polizei mit Nachdruck verfolgt und ahndet. Betroffen sind auch die Bereiche 1-22, 2-15, 2-16, 5-12, WBL. Die Folge sind viele Gerichtsverfahren beim Amtsgericht und beim Verwaltungsgericht., Für die betroffenen Eigentümer bzw. Besitzer bedeutet die illegale Vermietung mit erheblicher Überbelegung eine sichere und erfolgreiche Einnahmequelle. Oft liegt eine Illegalität der Nutzung oder eine Überbelegung bei legaler Beherbergung vor. Gefahrdrohende Zustände für den oft fehlenden zweiten</p>	<p><i>Wir verweisen hier auf den sehr frühen Planungsstand und den Verfahrensschritt der frühzeitigen Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB. In den versendeten Unterlagen wurden bislang lediglich Planungsziele, aber noch keine abschließenden Festsetzungen formuliert. Im weiteren Verfahren werden eindeutige Festsetzungsformulierung getroffen werden, insbesondere hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Rettungsweg sind keine Seltenheit. Die Bevölkerung, die Stadtverwaltung und die Politik haben kein Interesse daran, dass erst versucht wird eine Legalität von genehmigter Beherbergung herzustellen, um dann eine illegale Nutzung herbeizuführen. Man sollte versuchen, dass die Betroffenen oder Interessenten solcher Machenschaften nicht erst "den Fuß in die Tür bringen", um dann danach bauordnungsrechtlich geahndet zu werden. Vielmehr soll Wohnraum für Familien mit Kindern, Senioren und behindertengerechtes Wohnen angeboten werden können. Die bisher bereits bestehenden legalen Beherbergungsstätten und speziell das Bestreben der BASF mit eigenen Objekten zur Unterbringung von meist osteuropäischen Mitarbeitern zur Projekterfüllung bzw. Aufträgen innerhalb der BASF ist schon sehr stark Rechnung getragen worden. Mehr sollten es allerdings nicht werden. Mit den Ermessensregelungen aus dem Entwurf zum Bauleitplanverfahren wird dem eigentlichen gewünschten Sinn und Zweck nicht genug Rechnung getragen. Gem. dem Bebauungsplan "Im Neubruch" erachten wir es daher für möglich, ein Verbot von Beherbergungsbetrieben per Festschreibung analog zu regeln.</p> <p>3. bei 3.2. Planungsziele und -grundsätze Nr. 1, 4. Punkt letzter Satz ist unter dem Passus "Für bereits genehmigte Betriebe sind Sonderregelungen zu treffen" wohl zu verstehen, dass aufgrund des Bestandschutzes sich die rechtliche Würdigung aus den damaligen geltenden gesetzlichen Bestimmungen richtet.</p> <p>4. bei 3.2. Planungsziele und -grundsätze Nr. 3, 3. Punkt muss der Zusatz "...und § 34 Abs 2 BauGB..." gestrichen werden, da es nur die Art der Nutzung, aber nicht die überbaubare Fläche regelt.</p> <p>5. bei 3.2. Planungsziele und -grundsätze Nr.5, 2. Punkt erster Satz "...soll ein Gesamtnachweis der notwendigen Stellplätze einschließlich des genehmigten Bestandes geführt werden" stellt unserer Meinung nach einen Widerspruch gegen § 47 Abs. 2 Satz 1 LBauO dar.</p>	<p><i>Auch hier wird im weiteren Verfahren eine eindeutige Festsetzungsformulierung erfolgen.</i></p> <p><i>Die Anregung wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</i></p> <p><i>Die Festsetzung bzw. Begründung wird angepasst.</i></p> <p><i>Die Anregung wird im weiteren Verfahren berücksichtigt.</i></p>
11.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtentwässerung, Stellungnahme vom 09.03.2023:</p> <p>Die Prüfung der mit Schreiben vom 16.02.2023 vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung berührt werden.</p> <p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke sind vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage i.S. der Abwassersatzung erschlossen. Einmalige Beiträge im Sinne der Entgeltsatzung können jedoch anfallen, wenn neue Entwässerungsanlagen im öffentlichen Raum zu verlegen sind.</p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Niederschlagswasser, das aus einer Erweiterung der abflusswirksamen Flächen bei Neu- oder Anbauten resultiert, darf nicht in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden. Dieses Wasser ist gem. den Vorgaben des WHG auf dem eigenen Grundstück zu verdunsten, zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln oder zu verwerten. Der für die Errichtung von Rückhalte- oder Versickerungsanlagen erforderliche Flächenbedarf ist bei der Bebauung zu berücksichtigen.</p> <p>Sollte eine Versickerung nicht umsetzbar sein, so soll der Regenabfluss aus dem Einzugsgebiet dennoch so gering wie möglich gehalten werden. Eine Abflussreduzierung oder auch -verzögerung soll auf jeden Fall durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge und dgl. erreicht werden. Die Wahl der Ausführungsart obliegt dem Bauherrn bzw. seinem Fachplaner.</p> <p>Bei einer Neubebauung der Grundstücke ist eine Verringerung der aktuell an die Kanalisation angeschlossenen befestigten Flächen um mindestens 20% vorzusehen (Entsiegelungskonzept). Hierdurch wird einerseits der Novellierung der Richtlinien zur Regenwasserbewirtschaftung Rechnung getragen und andererseits eine Entlastung der Entwässerungssysteme mit Blick auf die gestiegene Niederschlagsbelastung nachhaltig unterstützt.</p> <p>Maßnahmen zur Starkregenvorsorge i.S. des Objektschutzes sind bereits frühzeitig in die Planung zu integrieren.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser kann über das öffentliche Kanalnetz der Kläranlage zugeführt werden.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ soll in erster Linie die Ordnung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereich sichergestellt werden; die Notwendigkeit für einen Aus- oder Umbau der öffentlichen Abwasseranlage ergibt sich hieraus u.E. zum jetzigen Zeitpunkt nicht.</p> <p>Wir gehen davon aus, dass die wasserrechtlichen Belange gemäß den erfolgten internen Abstimmungen zwischen 4-12 und 4-24 im weiteren Verfahren planerisch berücksichtigt und eingearbeitet werden.</p>	<p><i>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert. Die Ergebnisse der internen Abstimmungen werden bei den Festsetzungen zur GRZ berücksichtigt. Weiterhin werden Hinweise aufgenommen.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
12.	<p>TWL Netze, Stellungnahme vom 06.03.2023:</p> <p>1. Leitungsauskunft</p> <p>Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.</p> <p>2. Asset Management</p> <p>In diesem Bereich befinden sich Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen der TWL Netze GmbH.</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 (TRWV)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) über die Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen.</p>	<p><i>Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</i></p> <p><i>Mit der Stellungnahme wird darüber informiert, dass sich Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen im Plangebiet befinden, die bei Baumaßnahmen zu sichern sind.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme verweist auf allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers, die mögliche nachgelagerte Ausführungsplanung betreffen und nicht das Bauleitplanverfahren. Ein besonderer Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</i></p>

10.3.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Im Zeitraum vom 22.02.2023 bis einschließlich 10.03.2023 (Erörterungstermin am 23.02.2023) fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB zum Planstand vom 24.01.2023 statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen geäußert.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

10.3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 29.02.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1.	BUND	X		
2.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	X		
3.	Deutsche Telekom Technik GmbH – Bauleitplanung	X		
4.	Deutsche Telekom Technik GmbH – Richtfunktrassen		X	Stellungnahme von Ericsson
5.	Ericsson Services GmbH		X	
6.	GDKE – Direktion Landesarchäologie			X
7.	GDKE – Landesdenkmalpflege	X		
8.	Gesundheitsamt			X
9.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
10.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz			X
11.	Landesamt für Geologie und Bergbau	X		
12.	Naturschutzbund	X		
13.	Open Grid Europe GmbH	X		
14.	PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH		X	
15.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
16.	SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht			X
17.	SGD Süd – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz			X
18.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr			X
19.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Tiefbau		X	
20.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt und Klima (Bodenschutz, Altlasten)		X	
21.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt und Klima (Immissionsschutz)		X	
22.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Naturschutz	X		

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

23.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtvermessung	X		
24.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht			X
25.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtentwässerung, Straßenunterhalt		X	
26.	TWL AG			X
27.	Telefonica Germany GmbH	X		
28.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	X		
29.	Vermessungs- und Katasteramt	X		
30.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH		X	
31.	Colt Technology Services GmbH		X	
32.	Evonik Operations GmbH		X	
33.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH		X	
34.	Netze BW GmbH	X		
35.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH		X	
36.	Amprion GmbH		X	
37.	GASCADE Gastransport GmbH		X	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Folgende Stellungnahmen mit **Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom [Klicken Sie hier](#), um ein Datum einzugeben. abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>GDKE Landesarchäologie, Stellungnahme vom 08.03.2024 mit der Festlegung unserer Belange, wie sie in der Begründung sowie unter Punkt 5 in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden hat, erklären wir uns einverstanden.</p> <p>Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.</p> <p>Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p><i>Der vorhandene Hinweis wird wie folgt ergänzt: „Weiterhin können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (z.B. Grenzsteine) befinden, die zu berücksichtigen sind und nicht von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden dürfen.“</i></p>
2.	<p>Gesundheitsamt, Stellungnahme vom 04.03.2024 vielen Dank für die Übermittlung der o.g. Unterlagen. Nach Prüfung der von Ihnen übersandten Unterlagen des Bauleitplanverfahrens auf die uns betreffenden fachlichen Belange, teilen wir Ihnen mit, dass aus unserer Sicht gegen das Bauleitplanverfahren Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ in Ludwigshafen keine Einwände bestehen. Nach den Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen sind Wasserschutzgebiete nicht betroffen.</p> <p>Anmerkungen zu folgenden Punkten:</p> <p>Versickerung Auf die Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser sowie der Umgang mit Niederschlagswasser ist zu beachten. Hier sind die allgemein anerkannten Regeln der Technik zusammen mit der DIN EN 16941-1 zu beachten.</p>	<p><i>Es bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</i></p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Natürliches Radonpotenzial Für den Bereich, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (bis 100 kBq/m³) auf. Hier sollte in der Planung explizit darauf hingewiesen werden.</p>	<p><i>Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan bereits enthalten.</i></p>
3.	<p>IHK Pfalz, Stellungnahme vom 05.04.2024 zunächst bedanken wir uns für die Beteiligung an den folgenden Bauleitplanverfahren:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nr. 678a „Innenentwicklung Edigheim, Teil 1“ • Nr. 680a „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 1“ • Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ • Nr. 680c „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 3“ <p>Zu den letzten beiden Bauleitplanverfahren haben wir bereits im Zuge der frühzeitigen Beteiligung eine gebündelte Stellungnahme abgegeben (Schreiben vom 9. März, 2023). Auch diesmal schreiben wir eine Stellungnahme stellvertretend für die vier o.g. Planverfahren, da sich für unsere Belange keine großen Unterschiede ergeben, die vier einzelne Stellungnahmen erforderlich machen.</p> <p>Durch die o.g. Bauleitplanverfahren soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Wohnraumgewinnung im Innenbereich unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards sowie die Sicherung der Wohn- und Lebensqualität in den Bestandsquartieren erreicht werden. In unserer vorangegangenen Stellungnahme haben wir uns bereits positiv hierzu geäußert. Seitdem haben sich für uns keine wesentlichen neuen Erkenntnisse gegeben, sodass wir den o.g. Bauleitplanverfahren weiterhin unkritisch gegenüberstehen.</p>	<p><i>Es bestehen weiterhin keine Bedenken gegen die Planung.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir begrüßen insbesondere, dass – je nach Gegebenheiten im jeweiligen Plangebiet – unterschiedliche Möglichkeiten für nicht störende Gewerbebetriebe weiterhin (ausnahmsweise) zugelassen sind, auch wenn eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet erfolgt. Dadurch ergeben sich Spielräume für wirtschaftliche Entwicklung, die mit Wohnnutzung vereinbar ist. Diese teilweise Flexibilität halten wir für sinnvoll, um die Stadtteile zukunftsorientiert entwickeln zu können.</p> <p>Aus unserer Sicht sollten zudem die vorhandenen Gewerbebetriebe in den Plangebietern nicht nur planungsrechtlich gesichert werden, sondern auch Spielraum zur Weiterentwicklung erhalten. Die Nutzungsmischung insbesondere in den Ortskernen Oppau und Edigheim trägt zur Versorgung und Belebung der Stadtteile bei und erhöht damit die Attraktivität der Stadtteile für Fach- und Arbeitskräfte.</p> <p>Darüber hinaus sind uns zum jetzigen Zeitpunkt keine Konflikte mit wirtschaftlichen Interessen bekannt, sodass wir keine weiteren Einwände vorzubringen haben.</p>	<p><i>Der Bebauungsplan steht Entwicklungsmöglichkeiten von bestehenden Gewerbebetriebe nicht grundsätzlich entgegen. Je nach Art des Gewerbebetriebes und der Lage im Geltungsbereich sind Entwicklungsmöglichkeiten zulässig. Dies muss im Einzelfall geprüft werden.</i></p>
4.	<p>rnv, Stellungnahme vom 26.03.2024 vielen Dank für die Übersendung des Bebauungsplans und der textlichen Begründung.</p> <p>Unter Beachtung folgender Hinweise und Auflagen stimmen wir Ihrer Maßnahme zu:</p> <p>Wir untersuchen aktuell Netzerweiterungen im Umland von Ludwigshafen. Ihr Planungsgebiet grenzt direkt an eine mögliche Stadtbahntrasse von Oppau in Richtung Pfungstweide. Nach Realisierung der Neubaustrecke ist mit diversen Begleiterscheinungen (Schall und Erschütterungen) des Bahnbetriebs zu rechnen. Wir bitten Sie, uns bei den weiteren Planungsschritten zu beteiligen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an [REDACTED]</p>	<p><i>Es werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.</i></p> <p><i>Der vorliegende Bebauungsplan hat zum Ziel, Wohnraumentwicklung auf den Bestandsgrundstücken unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards zu steuern. Veränderungen im öffentlichen Straßenraum sind nicht geplant. Dem Bebauungsplan liegen keine Bauanträge / konkrete Ausführungsplanungen zugrunde. Eine Betroffenheit durch oder für den Bahn- bzw. Busbetrieb entsteht durch den Bebauungsplan nicht. Berücksichtigt werden müssen die Belange des ÖPNV in möglichen nachgelagerten Baudurchführungen.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zu Textliche Festsetzungen – B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – 2.1 Erforderlicher Nachweis notwendiger Stellplätze (Datei "BP680a_TÖB_Textliche_Festsetzungen.pdf") sowie Begründung (Datei "BP680a_TÖB_Begründung.pdf")</p> <p>- 3.2 Planungsziele und -grundsätze – Städtebauliche Konzeption – 5. Stellplätze und Garagen und - 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Zahl der notwendigen Stellplätze</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 - wie in der Begründung in Abschnitt 3.2 Planungsziele und -grundsätze – Verkehrliche Erschließung auch angegeben – über mehrere innerhalb oder am Rande des Gebiets gelegene Bushaltestellen an den ÖPNV angebunden. Die dort verkehrenden Buslinien verbinden das Plan-/Baugebiet in dichtem Takt in wenigen Minuten mit der Endhaltestelle der Stadtbahnlinien 7 und 8 in Oppau. Erschließung und Anbindung des Plan-/Baugebiets an den ÖPNV sind somit als sehr gut anzusehen. Damit sind die Erschließungsvorgaben des Nahverkehrsplans der Stadt Ludwigshafen erfüllt, entsprechend der Vorgaben der Stadt ist somit für das Plan-/Baugebiet die Attraktivität des ÖPNV gegeben, es besteht kein Nutzungshemmnis. Darüber hinaus wird die Möglichkeit einer Verlängerung der Stadtbahnstrecke von Oppau über Edigheim in die Pfingstweide, wovon auch das Plangebiet absehbar profitieren würde, derzeit intensiv geprüft.</p> <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>	<p><i>Die Stellplatzberechnung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Stellplatzverordnung RLP. Die Stellplatzfestsetzung im vorliegenden Bebauungsplan wurde so gewählt, dass sie dem heutigen Bedarf Rechnung trägt. Um einen realistischen Bedarf zu ermitteln, werden Wohnungsgrößen ebenso berücksichtigt wie der Bedarf für den schon genehmigten Bestand.</i></p> <p><i>Allein ein reduziertes Stellplatzangebot, das den tatsächlichen Bedarf nicht berücksichtigt, reicht nicht aus, die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft zu erhöhen. Hier bedarf es u.a. auch einer weiteren Attraktivitätssteigerung des ÖPNV und der weiteren Sensibilisierung der Bevölkerung. Ohne den Nachweis eines vernünftigen Maßes an privaten Stellplätzen würde sich der Druck auf die öffentlichen, kostenfreien Parkplätze im Umfeld erhöhen, weshalb entsprechende Konflikte entstehen können. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.</i></p> <p><i>Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan nicht in den öffentlichen Straßenraum eingegriffen.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p>SGD Regionalstelle Gewerbeaufsicht, Stellungnahme vom 22.03.2024 aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:</p> <p>1. Einwendungen: Hinsichtlich der Einhaltung von Anforderungen nach der 12. BImSchV - Störfallverordnung, weise ich auf folgendes hin: Das Vorhaben befindet sich in der Konsultationszone der Firma BASF SE. Konsultationszone ist ein Bereich um die BASF SE, bei dem Bauvorhaben oder Bauleitplanung einer genaueren Prüfung unterzogen werden.</p> <p>2. Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG</p> <p>3. Möglichkeiten der Überwindung: Fragestellungen bezüglich des angemessenen Sicherheitsabstandes zum Betriebsbereich der BASF SE müssen näher betrachtet werden. Hierzu bitte ich Sie, sich mit der unteren Immissionsschutzbehörde der Stadt Ludwigshafen und der BASF SE abzustimmen.</p>	<p><i>Die untere Immissionsschutzbehörde und die BASF SE wurden im Bebauungsplanverfahren beteiligt und gaben folgende Stellungnahme ab: Aus Sicht der BASF führen die Festsetzungen in den Bebauungsplanentwürfen nicht zu einer Risikoänderung. Aus diesem Grund bestehen von Seiten BASF keine rechtlich relevanten Einwände gegen die Bebauungsplanentwürfe.</i></p> <p><i>Da durch die Überplanung des Bestandsgebiets grundsätzlich die Errichtung weiterer Schutzobjekte im Einzelfall möglich bleibt, bittet die BASF in den entsprechenden Baugenehmigungsverfahren um erneute Beteiligung.</i></p>
6.	<p>SGD Süd – Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Stellungnahme vom 15.04.2024</p> <p>die aktuellen Planungen (Stand 15.02.2024) sowie die Abwägung zu unserer o.g. Stellungnahme habe ich zur Kenntnis genommen. Aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht nehme ich ergänzend wie folgt Stellung.</p> <p>1. Auffüllungen Zu beachten 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 	<p><i>Zu 1. Auffüllungen: Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, sondern lediglich auf fachgesetzliche Anforderungen hingewiesen, die auch im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zu beachten sind.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)</p> <ul style="list-style-type: none"> - beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung. <p>2. Abbruchmaterialien Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten.</p> <p>3. Niederschlagswasserbewirtschaftung Der quasi Verweis auf folgende Baugenehmigungsverfahren, Hinweise für Bauherrn zu wasserrechtlichen Fragen, den Ausführungen zur Ver- und Entsorgung und den Hinweisen zu wasserrechtlichen und wasserwirtschaftlichen Belangen sind quasi <u>unzureichend</u>. Die dargelegte Absichtserklärung befestigte Flächen um 20 % zu reduzieren ist ein Anfang, aber nicht zielführend. Der Aufbruch, die Wasserwende und der Paradigmenwechsel wird bisher nicht zielführend in den Vordergrund gestellt. Die Abschätzung der Emissionsanforderungen zur Abflusswirksamkeit als auch die Abschätzung der Abflussverschmutzung stehen bisher nicht im Vordergrund. Die Themen Energieoptimierung, Dekarbonisierung (postfossile Wirtschaft bzw. kohlenstofffreie Wirtschaft) und der Erhalts des lokalen Wasserhaushalts und damit der Wasserwende und somit den Fragen zum Landschaftswasserhaushalt, der Transformation zur wasserbewussten Stadtentwicklung, der blau-grünen Infrastruktur und aktuell die Fragen zur Klimafolgenanpassung, u.a. auch weiterhin die Mission, Vision und die Herausforderung zur Transformation des Misch- zum Trennsystem werden bisher bei der Bewertung der Nachhaltigkeit und der Resilienz unzureichend berücksichtigt.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Zu 2. Abbruchmaterialien: Bei der Anregung handelt es sich um allgemein gültige Landesvorschriften, die auch außerhalb des Plangebietes Bedeutung finden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Zu 3. Niederschlagswasserbewirtschaftung: 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. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ich weise unabhängig von der EG-WRRL, dem WHG auf die R. d. T. / das DWA-Regelwerk hin, wonach nach den „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (ISiE)“ (DWA-A 100) eine ganzheitliche Bearbeitung als „integrale Siedlungsentwässerung“ sicherstellen ist und nach der neuen Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3) die vorliegenden Regelungen vorrangig eine Anwendung bei den folgenden Veranlassungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> * entwässerungstechnische Neuerschließung von Siedlungsflächen; * städtebauliche und/oder entwässerungstechnische Überplanung von Siedlungsgebieten; * Überprüfung und Nachweis bestehender Anlagen der Behandlung von Niederschlagswasser und Mischwasser (z. B. zur Erlangung einer wasserrechtlichen Zulassung); <p>angezeigt ist.</p> <p>Den Ausführungen, dass lediglich bei entwässerungstechnischen Neuerschließungen eine Berücksichtigung angezeigt ist, reicht nicht. Ich erwarte aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Ergänzung / Überarbeitung des Bebauungsplanes. Zielsetzung ist selbstverständlich auch in Bestandsgebieten die Transformation zu einer wasserbewussten Stadt anzugehen. Innerhalb der bestehenden Bebauung sollte eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt angestrebt werden. 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. Es ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht möglich, zusätzliches Regenwasser in den Mischwasserkanal einzuleiten. Bei Neuerrichtung zusätzlicher baulicher Anlagen oder beim Ersatz der bestehenden Bebauung ist das Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten.</p> <p>Es ist ein eine Detailplanung der Niederschlagswasserbewirtschaftung aufzustellen und mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Referat 34 abzustimmen.</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>4. Sturzfluten/ Hochwasservorsorge Auf die <u>aktuellen</u> Sturzflutgefahrenkarten wird hingewiesen. Die Betroffenheit bei einem <u>außergewöhnlichen Starkregenereignis</u> im Bebauungsplangebiet ist gegeben. Es ist nie ganz auszuschließen, dass das Wasser nach einem Starkregenereignis sich in der Straße oder dem Gelände staut bzw. nicht schnell und ungehindert genug abfließen oder versickern kann. Sofern keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen werden, drohen Gebäuden, die in den betreffenden Bereichen liegen, Schäden durch eindringendes Wasser.</p> <p>Dies zeigt sich insbesondere bei <u>extremen Starkregenereignissen</u>. Hier kann die Betroffenheit noch größer sein.</p> <p>Auch kann das Niederschlagswasser bei einem Starkregenereignis (<u>außergewöhnlich</u> oder <u>extrem</u>) <u>von außerhalb des Plangebietes</u> z.B. über die Rheinstraße und Klosterstraße in das Bebauungsplangebiet gelangen!</p> <p>Bei den weiteren Planungen ist dies zu berücksichtigen.</p> <p>5. Rheinniederung/ Hochwasser- und Starkregengefährdung: 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 Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.</p> <p>Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken.</p> <p>Das Plangebiet liegt in den berechneten überfluteten Bereichen bei Extremhochwasser des Rheins oder bei einem HQ100 Ereignis bei gleichzeitigem Versagen eines Teils des Schutzsystems. In beiden Szenarien liegt das Plangebiet bis zu 3 Meter unter Wasser. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird zwingend angeraten, in den gefährdeten Gebieten keine Bebauung vorzusehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse</p>	<p><i>Zu 4. Sturzfluten/ Hochwasservorsorge:</i> Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen und Hochwasserschutz kann daher nur in begrenztem Maße erfolgen. Ein Hinweis „Starkregen“ wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, um für künftige Bauvorhaben auf die Thematik hinzuweisen. Des Weiteren verdeutlicht eine Nachrichtliche Übernahme die Lage des Plangebietes innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes und dient zur Sensibilisierung der betroffenen Eigentümer. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Zu 5. Rheinniederung/ Hochwasser- und Starkregengefährdung:</i> Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes beinhaltet der Bebauungsplan bereits eine entsprechende Nachrichtliche Übernahme als Risikogebiet. Des Weiteren wurde ein Hinweis zum Thema „Starkregen“ aufgenommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>und die Sicherheit der Bevölkerung ist mit der ausgewiesenen Hochwassergefahr für das Plangebiet nicht gegeben.</p> <p>Gemäß Vorgabe der HWRM-RL sind neue Risiken zu vermeiden, bestehende Risiken sowie die nachteiligen Folgen während und nach einem Hochwasserereignis sind zu verringern!</p> <p>Die Erstellung eines Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes wird aktuell von der Stadt Ludwigshafen vorbereitet. Bei der Erstellung des Konzeptes wird sich die Gefahrensituation durch Starkregen und Hochwasser weiter konkretisieren.</p> <p>Fazit: Die oben genannten Randbedingungen sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Auf meine bisherige Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wird verwiesen.</p> <p>Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Die oben genannten Randbedingungen (Punkte 1-5) sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.</p> <p>Ich verweise insbesondere auf meine Ausführungen unter Punkt 3. Niederschlagswasserbewirtschaftung zu den Inhalten des Bebauungsplanentwurfs und ich <u>erwarte aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Ergänzung / Überarbeitung des Bebauungsplanes, damit aus wasserwirtschaftlicher Sicht dem Bebauungsplanentwurf von hier zugestimmt werden kann.</u></p> <p>Das Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept für das Baugebiet Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“ ist aufzustellen und rechtzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.</p>	<p><i>Zu Fazit:</i></p> <p><i>Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes mit vorhandener Kanalisation. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserableitung ist in diesem Bestandsgebiet geklärt und daher nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens. Evtl. erforderliche Veränderungen werden bspw. im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Behörde (Stadtentwässerung) geprüft.</i></p> <p><i>Der Bebauungsplan überplant 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 Zulässigkeitsmaßstab eher noch eingeschränkt.</i></p> <p><i>Mehrere Festsetzungen des Bebauungsplans sind im Sinne der Wasserwirtschaft getroffen worden und führen zu einer Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes. Vor allem die</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>Begrenzung der zulässigen Grundstücksversiegelung und die Verwendung versickerungsfähiger Materialien hat bodenschützende Wirkung und führt zu mehr Versickerung. Auch Vorgaben zur Begrünung von Dächern und Pflanzung von Bäumen fördern Verdunstung...</i></p> <p><i>Auf der Ebene der Bauleitplanung wurden damit die wasserwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt und führen zu einer Verbesserung der Situation im Vergleich zu heute. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt und es nach der Rechtskraft des Bebauungsplanes nicht unmittelbar zu Bauvorhaben/ Bautätigkeiten kommen wird, wird die Notwendigkeit und Sinnhaftigkeit eines Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzepts nicht gesehen.</i></p> <p><i>Vielmehr tragen die Festsetzungen des Bebauungsplanes dazu bei, dass bei künftigen Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Schutz von Boden und des Wasserhaushaltes besser als bisher gewährleistet werden kann. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens wird die untere Wasserbehörde als zuständige Genehmigungsbehörde beteiligt.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr, Stellungnahme vom 10.04.2024</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 [REDACTED]:</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). 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 [REDACTED]:</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><i>Aus brandschutztechnischer Sicht werden keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung geäußert.</i></p> <p><i>Zu 1. Vorbeugende Gefahrenabwehr:</i> <i>Da es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes handelt, ist davon auszugehen, dass die Löschwassermengen aktuell ausreichend sind, da für alle erschlossenen Bestandsgebiete das DVGW Regelwerk W 405 „Bereitstellung von Löschwasser aus dem Trinkwassernetz für den Grundschutz“ berücksichtigt wird. Aufgrund des bestehenden Konzessionsvertrages Wasser zwischen Stadt und TWL AG ist die TWL AG zur Bereitstellung des Grundschutzes verpflichtet. Bei neuen Bauvorhaben ist es Aufgabe des Bauherrn im Baugenehmigungsverfahren ein Brandschutzkonzept zu erstellen und mit der Feuerwehr abzustimmen.</i></p> <p><i>Zu 2. Katastrophenschutz:</i> <i>Die Störfallbroschüre der Stadt Ludwigshafen am Rhein informiert die Bürger über die im Stadtgebiet vorhandenen Störfallbetriebe und gibt Anleitung über das richtige Verhalten bei einem Störfall.</i></p>
8.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht, Stellungnahme vom 04.04.2024</p> <p>Der Begriff "Bett" als Maßzahl, z.B. für die geforderte Anzahl von Stellplätzen erscheint uns nicht hinreichend konkret aus folgendem Grund:</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Allgemein ist der Begriff "Bett" bei seiner Auslegung bzw. Definition konkreter zu bestimmen. Die Task Force der Bauaufsicht hat vor Ort folgende Feststellungen gemacht: Betten (Matratzenmaß 1 m x 2 m) werden auch von 2 Männern gleichzeitig und bei Wechselschicht auch am Tag und in der Nacht von unterschiedlichen Männern genutzt. Hauptgrund sind doppelte Mieteinnahmen. Wir bitten zu prüfen, ob man eine Matratzenmaß von max. 1 Meter x 2 Meter vorgibt und bei der Bettennutzung grundsätzlich eine Person pro Bett definiert.</p> <p>Speziell: Aus Sicht der Bauaufsicht bitten wir bei allen o.g. Bebauungsplänen unter Buchstabe A - Planungsrechtliche Festsetzungen -, Ziffer 1. Art der baulichen Nutzungen</p> <p>Ziffer 1.1 WA1, 2. Absatz Ausnahmsweise können Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO zugelassen werden, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> - sich die Erweiterung oder Nutzungsänderung auf die Nachnutzung gewerblicher Flächen beschränkt, - eine weitere Wohnnutzung auf dem gleichen Grundstück räumlich-funktional getrennt stattfindet, - die festgesetzte GRZ eingehalten wird, - Stellplätze in ausreichender Zahl nachgewiesen werden können (siehe Punkt B.2) und - den Nutzern entsprechende Gemeinschaftsräume und Freibereiche zum Aufenthalt zur Verfügung stehen. <p>den Text wie folgt zu ändern: Ausnahmsweise können Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen gem. § 13a BauNVO der Wohnnutzung untergeordnet zugelassen werden, wenn...</p> <p><u>Begründung:</u> Bei der Erfüllung der Voraussetzungen, bei denen eine Ausnahme möglich ist, besteht die Gefahr, dass zu oft von einer Regel abgewichen wird und eine Belegung mit Monteuren oder die Nutzung als Ferienwohnung möglich wäre. Gerade das <u>Unterordnen dem Wohnen</u> soll im Vordergrund stehen, um nicht dringend benötigten Wohnraum zu Lasten von Monteuren oder Nutzern von Ferienwohnungen wegfällen zu lassen oder zweckentfremdet zu nutzen. Damit soll eine ausnahmsweise Genehmigung von Beherbergungsbetrieben sowie Ferienwohnungen nur dann möglich sein, wenn</p>	<p><i>Der Vorschlag ist planungsrechtlich nicht umsetzbar, da es hierfür keine rechtliche Grundlage gibt. Die Festsetzung bleibt daher unverändert und lehnt sich damit an die Stellplatzverordnung Rheinland-Pfalz an, die unter Punkt 6.3 auch als Messgröße Betten annimmt.</i></p> <p><i>Die Festsetzung betrifft nur die Nachnutzung von gewerblichen Flächen. Wohnnutzungen sind auf gewerblichen Grundstücken nicht immer vorhanden. Eine Unterordnung dem Wohnen ist dann nicht möglich. Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen beschränkt sich auf die Erweiterung oder Nutzungsänderung von gewerblichen Flächen. Von einer Verdrängung oder Zweckentfremdung von Wohnraum kann daher nicht ausgegangen werden. Die Anregung wird zurückgewiesen.</i></p> <p><i>Bei der Festsetzung geht es um die ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben und Ferienwohnungen, wenn bestimmte Voraussetzungen erfüllt sind. Dadurch soll sichergestellt werden, dass diese Nutzungen mit den benachbarten Nutzungen verträglich sind. Ziel ist es nicht, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen komplett auszuschließen. Die Anregung wird zurückgewiesen.</i></p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680b „Innenentwicklung Oppau-Ost, Teil 2“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><u>zusätzlich</u> alle dort nachfolgend aufgeführte 5 Bedingungen erfüllt werden und die unter 2. Spiegelstrich genannte Wohnnutzung überwiegt. Damit sind die Ausnahmetatbestände nur schwer zu erfüllen und die Festsetzung als allgemeines Wohngebiet kann nicht unterlaufen werden.</p> <p>Der 2. Halbsatz unter A)4.6 ist aus der Planung zu streichen. Der Vollzug der Bebauungspläne obliegt der Bauaufsicht. Nachweise werden ggf. im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eingefordert.</p> <p>Unter B) 2.1 ist auch ein Schlüssel für Ferienwohnungen festzulegen: 4-17 hält mindestens 2 Stpl. je Ferienwohnung für angemessen.</p>	<p><i>Der Anregung wird entsprochen und die Festsetzung entsprechend geändert.</i></p> <p><i>Für Ferienwohnungen ist vorgesehen, den gleichen Stellplatzschlüssel anzuwenden wie für Wohnungen. Hier sieht die bisherige Festsetzung schon eine Differenzierung des Stellplatzbedarfs nach Wohnungsgröße vor, was aus Sicht der Stadtplanung auch den Bedarf für Ferienwohnungen realistisch abdeckt. Z.B. wird eine kleine Ferienwohnung mit weniger als 60 m² keinen Bedarf für zwei Stellplätze haben, eine Ferienwohnung von über 120 m² evt. schon. Die Festlegung eines separaten Schlüssels für Ferienwohnungen wird daher nicht gesehen.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zurückgewiesen.</i></p>
9.	<p>TWL AG, Stellungnahme vom 19.03.2024 unsere Fachabteilung nimmt Stellung wie folgt:</p> <p>1. Leitungsauskunft</p> <p>Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.</p> <p>2. Asset Management</p> <p>In diesem Bereich befinden sich Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen der TWL Netze GmbH.</p>	<p><i>Grundsätzlich bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan.</i></p> <p><i>Mit der Stellungnahme wird darüber informiert, dass sich Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen im Plangebiet befinden, die bei Baumaßnahmen zu sichern sind.</i></p> <p><i>Die Stellungnahme verweist auf allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers, die mögliche nachgelagerte Ausführungsplanung betreffen und nicht das Bauleitplanverfahren. Ein besonderer Hinweis ist im Bebauungsplan nicht erforderlich.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. Grundstücksmanagements</p> <p>In diesem Planungsgebiet sind private Grundstücke betroffen, für die keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG für Versorgungseinrichtungen bestehen.</p> <p>Innerhalb der städtischen Straßengrundstücken sind Versorgungseinrichtungen der TWL vorhanden, die durch den Konzessionsvertrag abgesichert sind.</p> <p>Es gibt keine Grundstücksrechte der VBL/RNV (Verkehrsbetriebe Ludwigshafen/Rhein-Neckar-Verkehr GmbH) im Planungsgebiet. Falls sich dort Fahrreichtungen der VBL/RNV befinden, erhalten Sie eine separate Stellungnahme von 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> <p>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) über die Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen.</p>	

Offenlage
gemäß §3(2) BauGB