

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	RechtsgrundlagenStand: 07.03.2017	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Quellenverzeichnis	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	10
4.1	Regional- und Landesplanung.....	10
4.2	Flächennutzungsplanung	10
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	11
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	11
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	11
5.2	Örtliche Bauvorschriften	15
5.3	Hinweise	16
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	17
6.1	Verkehr	17
6.2	Naturschutzbelange / Landespflege	17
6.3	Klimaschutz und Klimavorsorge	18
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	18
7.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB.....	18
7.2	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	18
7.3	Öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB.....	21
7.4	Zusammenfassung der Abwägung.....	21
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	22
8.1	Bodenordnung.....	22
8.2	Durchführungsvertrag.....	22
8.3	Flächen und Kosten	23
9	ANLAGEN	24
9.1	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB.....	24

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO am	15.03.2016
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	29.02.2016
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 (2) GemO am	14.06.2016
Erneuter Einleitungsbeschluss (vorhabenbez. B-Planverfahren) (gem. § 2 (1) und §12 (1) BauGB) am	26.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 56/2016 am	05.10.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	08.03.2017
Offenlagebeschluss am	26.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 13/2017 am	03.03.2017
Offenlage nach §3 (2) BauGB	13.03.2017 bis 12.04.2017
Satzungsbeschluss am	26.06.2017

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 436b wurde bereits am 29.02.2016 durch den Stadtrat beschlossen. Auf der Grundlage des Antrages auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wurde das Verfahren nach erneutem Aufstellungsbeschluss als vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren weitergeführt. Es beruht gemäß §12 BauGB auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes. Ebenso wird auf der Grundlage des §12 BauGB mit dem Vorhabenträger Frank Haun ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller Planungs- und Durchführungskosten.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2.933m². Das Vorhabengrundstück in der Größe von 2.584m² wurde bisher gewerblich genutzt. Sie befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 436 „An der Lindenstraße“. Mit dem Planverfahren soll dieser bestehende Bebauungsplan in dem betreffenden Teilbereich geändert werden. Der Bebauungsplan Nr. 436b „Maudacher Str. / Im kurzen Winkel“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird auch die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche insgesamt deutlich weniger als 20.000 m² betragen. Da es sich bei dem geplanten Wohnbauvorhaben zudem nicht um ein Vorhaben handelt, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist, und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen können somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen werden. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte kann verzichtet werden.

Vor der Offenlage wurde der Geltungsbereich um den Bereich der öffentlichen Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche Im Kurzen Winkel erweitert. Der Bereich ist im Bebauungsplan 436 „An der Lindenstraße“ bereits als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz und anzupflanzenden Bäumen festgesetzt. Die Einbeziehung in den die Planänderung dient der Verdeutlichung und Konkretisierung der planerischen Absichten auf Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

2 ALLGEMEINES

2.1 RechtsgrundlagenStand: 07.03.2017

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016
(BGBl. I S. 2258)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749).

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
(BGBl. I S. 1722)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 30.11.2016 (BGBl. I S. 2749).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

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. 4 des Gesetzes vom 04.04.2016 (BGBl. I S. 569)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§§ 67 und 94 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015
(GVBl. S. 472), §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015
(GVBl. S. 471)

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015
(GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz (LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015
(GVBl. S. 383)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016
(GVBl. S. 583)

- [5] Umwelttechnische Untersuchung einer ehemaligen Tankstelle in 67067 Ludwigshafen, Maudacher Straße 427, Dipl.-Geol. Hans-Peter Purgahn, 10.09.2008
- [6] Umwelttechnische Untersuchung im Zuge des Bauvorhabens Neubau von 9 Einfamilienhäuser auf dem Grundstück einer ehem. Tankstelle Maudacher Straße 427, 67065 Ludwigshafen-Maudach, Geotec-Distler GbR und IB Meier MT GmbH & Co.KG, 28.02.2017

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Das Plangebiet umfasst das Grundstück einer ehemaligen Tankstelle und wurde nach Aufgabe der Tankstellen-Nutzung gewerblich genutzt, zuletzt durch ein Medienvertriebs-Unternehmen. Die umgebenden Nutzungen sind überwiegend von Wohnnutzung geprägt. Ein landwirtschaftlicher Betrieb (ohne Tierhaltung) befindet sich in westlicher Richtung an der Maudacher Straße.

Nachdem seitens des ursprünglichen Eigentümers die Aufgabe der gewerblichen Nutzung angekündigt wurde, lag es nahe, das bislang baulich untergenutzte Grundstück durch eine umfeldverträgliche Wohnbebauung nachzuverdichten und städtebaulich aufzuwerten. Nach Verkauf des Grundstücks liegt nun das Bebauungskonzept des Käufers, Frank Haun, vor.

Das Gebiet ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 436 „An der Lindenstraße“. Darin ist für das Plangebiet als Art der baulichen Nutzung „Dorfgebiet“ sowie eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Für die umgebenden Grundstücke ist dagegen offene bzw. Haus-Hof-Bauweise festgesetzt. Dies entspricht auch dem bebauten Umfeld: Entlang der Maudacher Straße ist dies durch eine giebelständige Straßenrandbebauung in 1- bis 2-geschossiger Haus-Hof-Bauweise geprägt. Im weiteren Umfeld befinden sich überwiegend 2-geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise.

Bei einer Bebauung des Grundstücks entsprechend der Festsetzung geschlossene Bauweise könnten Baustrukturen entstehen, welche sich nicht in die vorhandenen städtebaulichen Strukturen und die Eigenart des Ortsbildes einfügen. Eine geschlossene Bebauung wäre zudem wegen der z.T. bauordnungsrechtlich einzuhaltenden Abstände nicht konsequent umsetzbar. Auch die festgesetzte Baugrenze entspricht nicht der heutigen städtebaulichen Erforderlichkeit. Das Konzept des Vorhabenträgers würde den genannten Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes nicht entsprechen. Um die städtebauliche Ordnung dauerhaft sicherzustellen ist daher die Änderung des Bebauungsplans notwendig. Dies erfolgt durch den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Bereits mit dem Aufstellungsbeschluss vom Februar 2016 wurde beabsichtigt, die Festsetzungen des Bebauungsplanes an die heutigen städtebaulichen Erfordernisse anzupassen und eine der Grundstücks- und Umgebungssituation angemessene bauliche Nutzung für Wohnzwecke zu ermöglichen.

Als wesentliche Zielsetzungen für das Gebiet wurde formuliert:

- Anpassung der Bauweise, der Gebäudehöhen, Gebäudestellung und –form auf die ortstypischen Strukturen entlang der Maudacher Straße. Dabei sollten entlang der Maudacher Straße möglichst giebelständige, straßenrandständige Häuser entstehen, die zweigeschossig mit Satteldach mit den entsprechenden ortsüblichen Gebäudehöhen und Dachneigungen ausgebildet sind.
- Einhaltung der bislang für das Grundstück maximal zulässigen baulichen Dichte von GRZ 0,4 und GFZ 0,8
- Verbreiterung des Gehweges auf eine Breite von ca. 2,10m durch Zurücksetzen der Gebäudeflucht

- Ein ausreichend großes Stellplatzangebot (mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit)

Bei der Diskussion der städtebaulichen Zielsetzungen und vorgeschlagenen Konzeption wurde aus der Anwohnerschaft und der Ortspolitik als wichtiges Ziel hervorgehoben, dass möglichst wenige von den im öffentlichen Straßenraum vorhandenen Stellplätze durch das Vorhaben verloren gehen und ausreichend viele private Stellplätze geschaffen werden, so dass neuer Parkdruck im öffentlichen Raum durch die hinzukommende Wohnbebauung vermieden wird.

Das Konzept des Vorhabenträgers berücksichtigt die in diesem ersten Beschluss festgehaltenen Planungsziele vollständig.

- **Ausgangssituation**

Zu Beginn der Planungsüberlegungen befanden sich etwa mittig auf dem Grundstück sowie nahe der südlichen Grundstücksgrenze, zwei jeweils eingeschossige Hallen, welche noch von der Tankstellennutzung erhalten sind und zum Teil weiter gewerblich genutzt wurden. Ein Großteil der Fläche ist befestigt und wurde überwiegend zum Abstellen von PKW und der Lieferfahrzeuge des Medienvertriebs-Unternehmens genutzt. Im südlichen Bereich des Grundstücks und entlang der Straße „Im Kurzen Winkel“ waren unbefestigte Flächen vorhanden, die infolge der natürlichen Sukzession mit Bäumen und Sträuchern bewachsen waren. Mittlerweile wurde die Fläche geräumt, der Gebäudebestand abgebrochen und der Bewuchs gerodet. Die von der Vornutzung noch im Erdreich verbliebenden Tanks wurden unter gutachterlicher Begleitung entfernt.

- **Städtebauliche Konzeption / Beschreibung des Vorhabens**

Beabsichtigt ist eine Einfamilienhausbebauung, die in Kubatur, Höhenentwicklung und Bauweise an die Baustrukturen entlang der Maudacher Straße angepasst ist und den aktuellen Wohnbedürfnissen gerecht wird. Das Vorhaben sieht eine Bebauung des Grundstücks mit 9 zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit Satteldächern in Anlehnung an die Struktur der Haus-Hofbauweise mit den dazugehörigen privaten Stellplätzen vor. Die Häuser stehen jeweils giebelständig direkt an der jeweiligen Erschließungsstraße. Sie gruppieren sich zusammen um einen grünen Innenbereich, der durch die Freibereiche der einzelnen Häuser gebildet wird. (Siehe Lageplan des Vorhabens)

Die Stellplätze sind jeweils im Seitenbereich, einem überdachten Hof mit Garage und Carport, zwischen den Häusern untergebracht. Dabei werden den Häusern an der Maudacher Straße mindestens zwei Stellplätze zugeordnet. Den Häusern Im Kurzen Winkel und am inneren Erschließungsweg werden jeweils drei Stellplätze (Garage + 2 Stellplätze) zugeordnet. Die Garagen- / Carport-Überdachung wird mit einer intensiven Begrünung versehen. Die Häuser entlang der Maudacher Straße, denen erdgeschossig ein relativ geringer Freiflächenanteil zugeordnet ist, erhalten zudem auf dem Garagendach eine Terrasse und können das begrünte Dach somit als Freibereich und Dachgarten nutzen.



Lageplan des Vorhabens (unmaßstäblich)

- **Verkehrliche Erschließung**

Der verkehrlichen Erschließung dienen die Maudacher Straße sowie die Straße „Im Kurzen Winkel“. Es ist zudem eine innere Erschließung als Zuwegung zum rückwärtigen Grundstücksbereich erforderlich. Drei Häuser werden direkt von der Straße „Im Kurzen Winkel“, drei Häuser von der Maudacher Straße und drei Häuser von einem gemeinsamen privaten Erschließungsweg entlang der westlichen Grundstücksgrenze, mit Zufahrt von der Maudacher Straße, erschlossen. In dieser 6m breiten Erschließungsstraße sind 2 bis 3 Besucherstellplätze vorgesehen. Dieser private Erschließungsweg ist so dimensioniert, dass mit dem PKW innerhalb der Verkehrsfläche in wenigen Zügen gewendet und vorwärts wieder ausgefahren werden kann.

An der Maudacher Straße ist entlang des Grundstücks ein nur knapp 1,3 m breiter Gehweg vorhanden, der nicht mehr aktuellen Standards und Nutzungsansprüchen gerecht wird. Um den Gehweg im Zuge der Neuordnung und Neubebauung auf das heute übliche Maß verbreitern zu können, wird die Bauflucht um ca. 0,80m nach Süden verlegt und den Bereich der öffentliche Verkehrsfläche durch entsprechende Festsetzung entsprechend erweitert. Der betreffende Grundstückstreifen für die Erweiterung des Gehweges soll dann im Zuge des Straßenausbauprogramms hergestellt werden und in Besitz und Unterhalt der Stadt übergehen.

Um die Erschließung für die insgesamt drei Grundstücke (Haus 1 bis Haus 3) entlang der Straße „Im Kurzen Winkel“ zu ermöglichen, sind Umbaumaßnahmen im öffentlichen Verkehrsraum erforderlich. Es befinden sich dort derzeit 14 Parkplätze in Senkrechtaufstellung, welche durch 5 Pflanzbeete gegliedert sind. Die Parkplatzanlage wird so neu geordnet und optimiert, dass die Zufahrten zu den privaten Stellplätzen in der benötigten Breite möglich sind und dennoch lediglich 1 öffentlicher Parkplatz entfällt. Es müssen vier Pflanzbeete rückgebaut und 1 Baum entfernt werden. Stattdessen werden drei neue Baumstandorte, gleichmäßig verteilt in der Stellplatzanlage neu geschaffen.

Die damit verbundenen Kosten im öffentlichen Straßenraum trägt der Vorhabenträger, was im Rahmen des Durchführungsvertrages abgesichert wird.

Dem Verlust des einen öffentlichen Parkplatzes wird mit dem Angebot von mindestens 2 Besucherparkplätzen innerhalb der neuen privaten Erschließungsstraße im Plangebiet Rechnung getragen. Ein Ersatz im öffentlichen Straßenraum ist nicht möglich. Da überdies mit insgesamt rd. 25 Stellplätzen ein über dem üblichen Mindestmaß liegendes Stellplatzangebot auf den privaten Baugrundstücken geschaffen wird (Stellplatzschlüssel 2,7 Stellplätze je Wohneinheit), ist davon auszugehen, dass sich der Parkdruck durch das Vorhaben nicht weiter erhöht.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Vorhabengrundstücks wird über Anschlüsse an die in den öffentlichen Erschließungsstraßen vorhandene Infrastruktur gewährleistet. Die Hausanschlussleitungen für die Häuser 7 bis 9 werden über den privaten Erschließungsweg an das vorhandene Netz in der Maudacher Straße geführt.

Grundstücksentwässerung

Das Grundstück ist abwassertechnisch durch einen Anschluss an der Maudacher Straße bereits erschlossen. Der einmalige Abwasserbeitrag für Schmutz- und Regenwasser wurde für das gesamte Grundstück entrichtet. Das abgestimmte Entwässerungskonzept für das neue Vorhaben sieht vor, dass das auf den Dächern der Häuser sowie in der privaten Erschließungsstraße anfallende Oberflächenwasser sowie das Schmutzwasser in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden. Das auf den Freiflächen und den begrünten Dächern anfallende Oberflächenwasser wird auf dem Vorhabengrundstück breitflächig zur Versickerung gebracht.

Die Abfallentsorgung erfolgt über die vorhandenen öffentlichen Straßen (Maudacher Straße und Im Kurzen Winkel). Ein Einfahren der Müllfahrzeuge in den privaten Erschließungsweg ist nicht vorgesehen und nicht notwendig. Die Müllgefäße der Wohnhäuser sind entlang der genannten öffentlichen Straßen zur Leerung aufzustellen.

- **Immissionsschutz**

Da das Plangebiet an einer stärker befahrenen Durchfahrtsstraße, der Maudacher Straße, gelegen ist, sind erhöhte Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, die zu Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte führen. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens wurde untersucht, welche Verkehrslärmimmissionen innerhalb des Plangebietes zu erwarten sind [4]. Aufgrund der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte sind passive Schallschutzmaßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden im Plangebiet notwendig, die im Bebauungsplan festgesetzt werden. (siehe Kapitel 5.1.9).

- **Umweltverträglichkeit**

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, ist eine förmliche Umweltprüfung i.V. mit dem Umweltbericht nicht erforderlich. Eventuelle Eingriffe gelten gemäß §13a i.V. mit §13 BauGB als bereits erfolgt und müssen nicht ausgeglichen werden. Ein Ausgleichserfordernis besteht nicht.

Das Baugrundstück ist bereits auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 436 in vollem Umfang bebaubar ist. Eine bauliche Nutzung soll lediglich in dem Maß stattfinden, wie es auch auf dieser Grundlage zulässig wäre. Wesentliche neue oder zusätzliche negative Auswirkungen auf Umweltbelange sind durch die neue Planung nicht zu erwarten. Näheres dazu wird im Kapitel 6.2 erläutert.

- **Bodenschutz / Altlasten**

Aufgrund der Vornutzung des Plangebietes als Tankstelle handelt es sich um einen potenziellen Altstandort, so dass Bodenverunreinigungen nicht auszuschließen sind. Der Vorbesitzer des Grundstücks hat eine orientierende umwelttechnische Untersuchung durch die CDM Consult GmbH [5] aus Mannheim erstellen lassen, wonach punktuell eine Verunreinigung durch Mineralölkohlenwasserstoffe feststellbar war. Die noch aus der Vornutzung im Erdreich verbliebenen Tanks und die Abscheideanlage wurden durch den Vorhabenträger bereits ausgebaut. Es folgten weitere Untersuchungen im Zuge der Vorhabenvorbereitung durch die Firma Geotec – Distler GmbH und IB Meier MT GmbH & Co. KG [6], um den Umfang möglicher Belastungen vollständig eingrenzen und die geplante Wohnnutzung abschließend bodenschutzrechtlich bewerten zu können. Dabei wurden in Abstimmung mit der zuständigen Bodenschutzbehörde (Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd) weiterführende Untergrunduntersuchungen in den Verdachtsbereichen durchgeführt und die Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser entsprechend auf tankstellentypische Parameter beprobt. Zudem wurde eine Sohlbeprobung im Bereich der ausgebauten Tanks durchgeführt. Dabei wurden in Teilbereichen geringe Konzentrationen von MKW und PAK im Boden sowie AKW und BTEX in der Bodenluft nachgewiesen. Die für die Wohnbebauung bodenschutzrechtlich relevanten Prüfwerte wurden jedoch nicht überschritten. Die Beprobung des Grundwassers war ohne Befund.

Die Ergebnisse stehen der geplanten Wohnbebauung nicht entgegen. Dem Vorhabenträger werden für die Vorhabenumsetzung im Durchführungsvertrag die notwendigen Verpflichtungen auferlegt, insbesondere zum ordnungsgemäßen Umgang mit Erdaushub, der Voraussetzung zur Versickerung von Oberflächenwasser sowie einer entsprechenden gutachterlichen Begleitung und Dokumentation der Bau- und Erdarbeiten durch einen Sachverständigen für Bodenschutz.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Ludwigshafen wird im LEP IV [1] den hochverdichteten Räumen zugeordnet und als Oberzentrum eingestuft bzw. als oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt im Zusammenhang mit der Metropolregion Rhein-Neckar dargestellt. Als hochverdichteter Raum zeichnet sich die Stadt durch eine sehr hohe Bevölkerungsdichte sowie ein hohes Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Verkehrsverknüpfungen aus. Eine der oberzentralen Aufgaben ist die Sicherung der Wohnraumversorgung, wobei der Innenentwicklung gegenüber der Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich Vorrang einzuräumen ist.

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar [2] ist der Standort als Teil des zentralen Bereichs des Stadtteils Maudach als Siedlungsfläche Wohnen (Bestand) ausgewiesen. Die Planung entspricht darüber hinaus dem regionalplanerischen Ziel, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die Planung steht vollständig mit den Zielen der Regionalplanung im Einklang.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan `99 der Stadt Ludwigshafen ist die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet gilt derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 436 „An der Lindenstraße“. Es gelten dort im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung: Dorfgebiet
- Maß der baulichen Nutzung: max. 2 Vollgeschosse; Grundflächenzahl 0,4; Geschossflächenzahl 0,8
- Geschlossene Bauweise
- Satteldach
- Festlegung der überbaubaren Fläche durch Baugrenzen, überwiegend entlang der Straßenbegrenzungslinie von Maudacher Straße und „Im Kurzen Winkel“

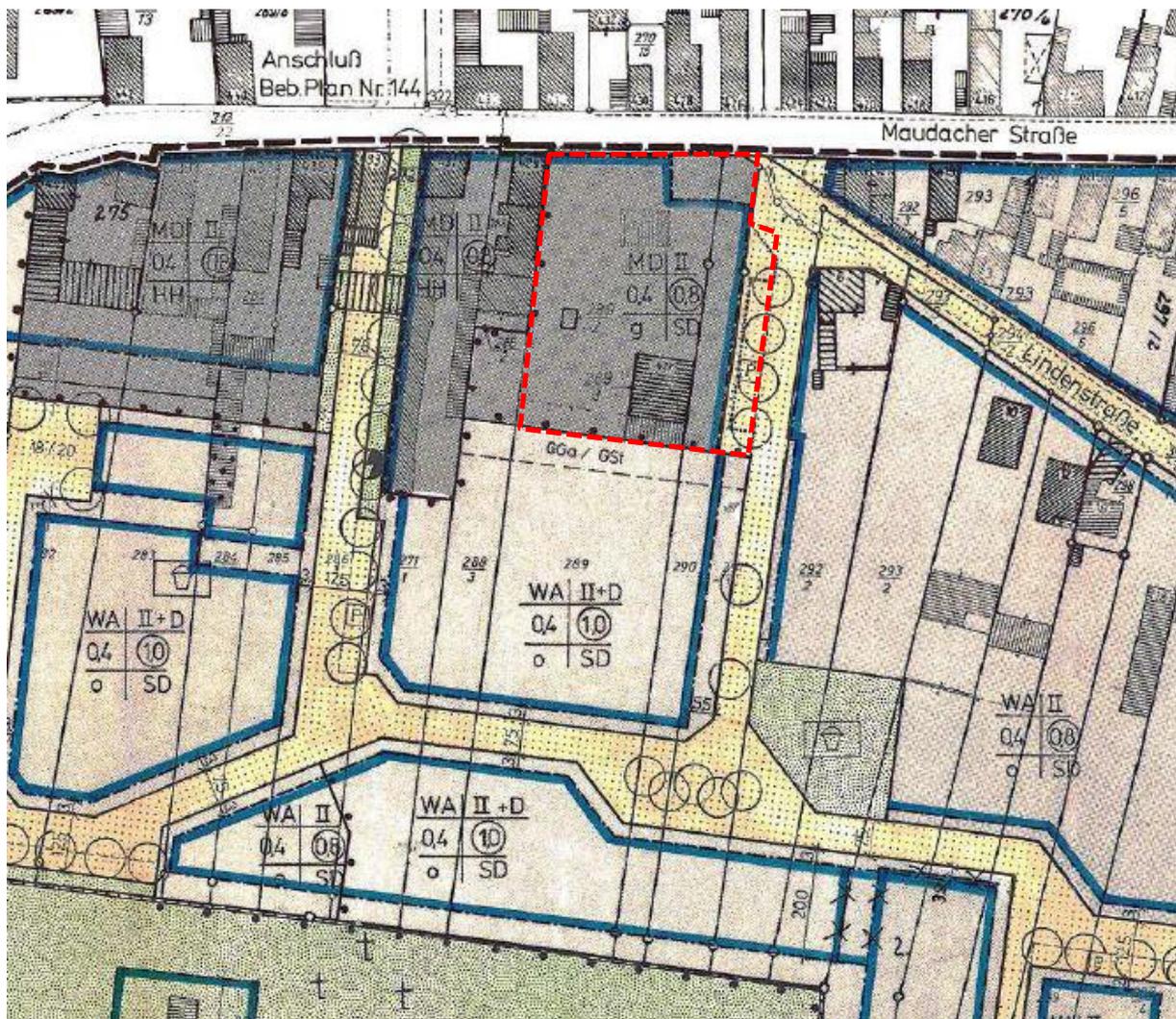


Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 436 „An der Lindenstraße“

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Da das Konzept des Vorhabenträgers ausschließlich die Errichtung von Wohnhäusern vorsieht, wird es als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die südlich und östlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen sind bereits als WA festgesetzt. Die Grundstücke nördlich der Maudacher Straße sind ebenfalls von Wohnnutzung geprägt. Von dem in nordwestlicher Richtung an der Maudacher Straße gelegenen landwirtschaftlichen Hof, auf dem keine Tierhaltung be-

trieben wird, sind keine unverträglichen Störungen für die Fläche des Plangebiets zu erwarten. Die westlich angrenzenden Grundstücke bleiben weiterhin als Dorfgebiet festgesetzt. Die dort befindliche Büronutzung des Medienvertriebsunternehmens ist mit der Wohnnutzung verträglich.

Aufgrund des geplanten Konzeptes, der geringen Größe des Plangebietes sowie den kaum vorhandenen Reserven an Wohnbaugrundstücken im Stadtteil Maudach soll allein das Wohnen allgemein zulässig sein.

Daneben sind auch nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für soziale Zwecke vorstellbar, falls sich für die Integration einer solchen die umgebende Wohnnutzung ergänzende Einrichtung (bspw. Friseur) in kleinem, nicht störendem Umfang zukünftig ein Potenzial ergeben würde. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit ist sichergestellt, dass diese Nutzungen weder in Anzahl noch in Ausdehnung Überhand nehmen.

Die unzulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen, da sie in aller Regel bereits aufgrund ihres Flächen- und Raumbedarfs nicht in das städtebauliche Konzept passen würden. Sie sind zudem erwartungsgemäß mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf oder mit sonstigem Störpotenzial durch Kunden / Besucher verbunden, die Konflikte auslösen und den Wohnfrieden stören können.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Es ist für jedes Wohnhaus die jeweils zulässige Grundfläche festgesetzt, die sich an der Größe der geplanten Häuser orientiert. In der Summe ergibt sich für das Gesamtgrundstück damit umgerechnet eine zulässige GRZ von 0,37. Zusätzlich gibt es für jedes Wohnhaus die Möglichkeit der Überschreitung der festgesetzten Grundfläche für die zugeordneten Nebenanlagen. Die jeweils festgesetzte Flächengröße von 25m² für die Häuser 4 bis 9 und 35m² für die Häuser 1 bis 3 deckt etwas mehr als die benötigten und geplanten Flächen für Terrassen, nicht überdachte Hofflächen und Hauszugänge ab. Die größere Zahl für die Häusern 1 bis 3 bei ergibt sich, da hier zusätzlich nicht überdachte Hofflächen vor den Carports zu berücksichtigen sind.

Da die Dächer der zwischen den Häusern angeordneten Carport- und Garagenanlagen intensiv in der Qualität eines Dachgartens begrünt werden, müssen sie – abzüglich der dortigen Terrassenflächen - nicht auf die befestigten Flächen für Nebenanlagen gem. §19 Abs. 4 BauNVO angerechnet werden.

Zugunsten einer einheitlichen Handhabung wird zudem klarstellend geregelt, dass eine Terrassenüberdachung als Nebenanlage und nicht als Hauptanlage betrachtet wird, unabhängig davon, ob sie konstruktiv eigenständig oder an das Hauptgebäudes angebaut ist.

Zusammen mit der Fläche der privaten inneren Erschließung (private Verkehrsfläche) ergibt sich aufgrund der Festsetzungen insgesamt eine zulässige Gesamtversiegelung von knapp 60%, was dem aktuell zulässigen Maß aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplans entspricht.

Die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen sowie der Geschossigkeit sind aus der ortstypischen Umgebungsbebauung abgeleitet und entsprechen der geplanten Bauungskonzeption, welche zwei-geschossige Häuser mit geringem Kniestock und einem 45°-Satteldach vorsieht.

Die Festsetzung einer Geschossfläche oder Geschossflächenzahl erübrigt sich, da das Maß der baulichen Nutzung durch die Kombination der Festsetzungen über Grundfläche, Anzahl der Vollgeschosse sowie die zulässigen Trauf- und Firsthöhen hinreichend begrenzt ist. Daraus abgeleitet wird sich – umgerechnet auf das gesamte Vorhabengrundstück - eine maximal erzielbare Geschossflächenzahl von rund 0,75 ergeben.

5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen,

Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Baulinien ergeben sich aus den geplanten Baukörpern des Konzeptes des Vorhabenträgers. Entlang der Maudacher Straße und der Straße „Im Kurzen Winkel“ sind Baulinien an der Straßenbegrenzungslinie festgesetzt, um die ortstypische Straßenrandbebauung dort zu gewährleisten.

Wenngleich es nicht Bestandteil des vom Vorhabenträger umzusetzenden Konzeptes ist, soll in moderatem Umfang eine Überdachung der Terrasse ermöglicht werden, da dies ein häufiger Wunsch von Bauherren darstellt. Voraussetzung ist, dass die Überdachung allseitig offen ausgebildet wird und damit ein allzu massives, gebäudeähnliches Vorrücken in die Gartenzone vermieden wird. Wegen deren exponierter Lage gilt für die Terrassen auf den begrünten Carportdächern der Häuser 4 bis 6 zusätzlich die Anforderung, dass die Überdachungen vollständig transparent aus Glas oder glasähnlichem Material herzustellen sind. In Verbindung mit der von der Straße weit zurück gesetzten Lage der Terrasse und der Größenbegrenzung soll damit eine optisch zurückhaltende Wirkung sichergestellt und negative gestalterische Wirkungen für den öffentlichen Raum vermieden werden.

Die Festsetzung einer Bauweise entfällt, da die Anordnung der Gebäude zueinander durch die festgesetzten Baugrenzen und Baulinien eindeutig und hinreichend festgelegt ist.

5.1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die geplanten Wohnhäuser sind als Einfamilienhäuser geplant und deren Grundrisse entsprechend konzipiert. Da es ein wichtiges planerisches Ziel war, die Umgebung nicht mit zusätzlichem Parkdruck und Parksuchverkehr zu belasten, soll nicht mehr als eine Wohneinheit je Wohngebäude zugelassen werden. Da im Plangebiet keine Flächenreserven für die Unterbringung weiterer Stellplätze existieren, könnte andernfalls das angestrebte und umgesetzte Verhältnis von Wohnung und Stellplätzen nicht dauerhaft aufrechterhalten werden.

5.1.5 Garagen und Stellplätze

Da dies ein wesentlicher Bestandteil der Bebauungskonzeption ist, sind die Stellplätze nur in der geplanten Form als Carport- und Garagenanlage in dem jeweils dafür festgesetzten Bereich seitlich des jeweiligen Wohnhauses zulässig. Dabei sind die Garagen so weit zurück zu setzen, dass die Garagentore mindestens 5m hinter der dazugehörigen Verkehrsfläche liegen. Dies hat zum einen gestalterische Bedeutung, zum anderen soll es eine vorgelagerte Abstellfläche für ein Fahrzeug ermöglichen.

5.1.6 Verkehrsflächen

Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche entlang der Maudacher Straße und im Anschluss an das Haus 4 ist Grundlage dafür, dass diese ursprünglich privaten Grundstücksanteile künftig zur Erweiterung der Gehwegfläche ausgebaut und von der Stadt übernommen werden können. Es handelt sich dabei um Flächen von insgesamt rd 42m². Die festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche Im Kurzen Winkel erstreckt sich auf den umzubauenden Bereich der öffentlichen Parkplätze und konkretisiert die bisherige Festsetzung.

Die private Verkehrsfläche dient der Erschließung der Häuser 7 bis 9 und ist so dimensioniert, dass die einfahrenden PKW im Fahrbahnbereich in mehreren Zügen wenden können, um vorwärts wieder auf die Maudacher Straße ausfahren zu können. Es sind zudem dort dauerhaft zwei Stellplätze für Besucher einzurichten. Eine Befahrbarkeit der Privaterschließung für Müll- oder Feuerwehrfahrzeuge ist nicht notwendig, da die Erreichbarkeit von der Maudacher Straße aus ausreichend gewährleistet ist. Um die im Konzept des Vorhabenträgers vorgesehene Überdachung mit Intensivbegrünung analog der benachbarten Carportanlagen für die Häuser 4 und 5 zu ermöglichen, wurde eine entsprechende Festsetzung aufgenommen.

5.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Da die private Zufahrtsstraße die notwendige Erschließung für die Häuser 7, 8 und 9 darstellt welche auch gemeinschaftliche Anschlussleitungen aufnehmen muss, wird ein Geh-, Fahr-, und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsunternehmen festgesetzt. Es ist zudem eine öffentlich-rechtliche Sicherung der Erschließungsfunktionen via Baulast im entsprechenden Umfang notwendig.

5.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Intensiv-Begrünung der Carport- und Garagendächer im Umfang der festgesetzten Anforderung für Aufbau und Bepflanzung können zwischen den Häusern Flächen mit der gestalterischen Qualität von Dachgärten entstehen, die die ökologischen Funktionen einer privaten Freifläche annähernd gleichwertig erfüllen können. Diese intensiv begrünten Dachflächen werden daher nicht auf die Flächen für Nebenanlagen angerechnet.

Die Festsetzung zur extensiven Dachbegrünung dient der weiteren Minimierung der Eingriffe in den Naturhaushalt. Sie soll ergänzend dazu beitragen, dass ein größtmöglicher Anteil des anfallenden Oberflächenwassers auf der Fläche zurück gehalten und dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt wird. Sie kann zudem einen positiven Beitrag zu Kleinklima und Artenvielfalt im Plangebiet leisten. Letzteres gilt auch für die festgesetzten Baumpflanzungen in den Grünflächen und der Verkehrsfläche. Die vorgesehenen Baumstandorte innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche dienen der Verschattung und Auflockerung der Parkplätze. Gleichzeitig werden die überbreiten Einfahrtsbereiche zu den Grundstücken optisch verengt und gestalterisch aufgewertet.

5.1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen)

Die schalltechnische Untersuchung der Firma Genest und Partner [4] hat ergeben, dass aufgrund des von den angrenzenden Straßen ausgehenden Verkehrslärms entlang der Nordfassade der Häuser 3 bis 7 die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 um bis zu 12 dB am Tag und um bis zu 15 dB in der Nacht überschritten wird. An den West- bzw. Ostfassaden der Häuser 3 bis 7 kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte von bis zu 10 dB tags und 13 dB nachts. Außerdem werden die Orientierungswerte an den Südfassaden der Häuser 4 und 6 um bis zu 4 dB tags und bis zu 6 dB nachts überschritten.

An sämtlichen Fassaden der Häuser 1, 2 sowie 8 und 9 werden die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten bzw. unterschritten. Dort sind keine Maßnahmen erforderlich.

Aufgrund der festgestellten Überschreitungen der Orientierungswerte sind Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor dem Verkehrslärm zu untersuchen und festzulegen, mit dem Ziel, eine aus schalltechnischer Sicht städtebaulich verträgliche Planung zu ermöglichen. Aktive Schallschutzmaßnahmen – d.h. die Errichtung einer Schallschutzwand oder eines Walles oder aber das Einhalten eines größeren Abstandes von der Straße – scheiden wegen der vorliegenden innerörtlichen baulichen Situation und der konkreten städtebaulichen Konzeption aus. Deshalb wurden passive Schallschutzmaßnahmen in Form einer geeigneten schalltechnischen Dimensionierung der Außenbauteile der betroffenen Gebäudeseiten ermittelt, mit denen eine unzumutbare Beeinträchtigung der Nutzungen innerhalb der Gebäude durch Außenlärm ausgeschlossen werden kann. Die Dimensionierung der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume erfolgt nach DIN 4109-1 und DIN 4109-2 Schallschutz im Hochbau (von 07/2016). Der Bauherr legt Wert darauf, dass hier die neue DIN 4109 von Juli 2016 angewendet wird, wenngleich diese bauaufsichtlich in Rheinland-Pfalz derzeit noch nicht eingeführt ist. Aufgrund der teilweise geringen Pegeldifferenzen zwischen den einzelnen Geschossen der Gebäude wurden die Lärmpegelbereiche fassadenweise festgelegt.

Da der notwendige Schallschutz nur bei geschlossenem Fenster erzielt wird, nachts in Schlafräumen aber eine ausreichende Frischluftzufuhr ermöglicht werden sollte, muss die Festset-

zung mit aufgenommen werden, dass Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich über Fensteröffnungen in Fassaden in den Lärmpegelbereichen \geq III verügen, mit schallgedämmten automatischen Belüftungseinrichtungen zu versehen sind. Als Alternative dazu ist die Grundrissgestaltung so vorzunehmen, dass Schlafräume und Kinderzimmer mit zu öffnenden Fenstern an den schallabgewandten Fassaden ausgestattet werden können.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, Ausnahmen bzw. Abweichungen von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz zuzulassen, wenn auf geeignete Weise vom Bauherrn nachgewiesen wird, dass für den konkreten Einzelfall geringere Bau-Schalldämmmaße erforderlich sind. Das könnte sich beispielsweise für einzelne Fassaden einzelner Geschosse ergeben.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Anzahl der Stellplätze

Die Festsetzung dient dem planerischen Ziel, den entstehenden Wohnhäusern eine ausreichende, den echten Bedarf möglichst vollständig abdeckende Anzahl an privaten PKW-Stellplätzen zuzuordnen. Für die Häuser 4 bis 6 entlang der Maudacher Straße sind mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit (und Haus) herzustellen, die auch hintereinander angeordnet werden dürfen. Das entspricht der üblichen Forderung für Einfamilienhäuser. Für die übrigen Häuser sind zwei Stellplätze erforderlich, die separat anfahrbar sein müssen, also nebeneinander liegen. In Verbindung mit der Festsetzung, dass die Garage mit ihrer Einfahrt 5m von der Verkehrsfläche zurück zu setzen ist, entstehen dort in den jeweils rund 5,3m breiten und 11m langen überdachten Höfen insgesamt 3 Stellplätze je Haus und Wohneinheit. Insgesamt ergibt sich für das Plangebiet bei einem Stellplatzschlüssel von rund 1:2,7 ein Stellplatzangebot, das deutlich höher liegt als standardmäßig für ein Wohnquartier verlangt werden kann.

5.2.2 Dächer und Fassaden

Die Festsetzungen zu Dachform, Firstrichtung und Dachneigung ergeben sich aus den Merkmalen der ortstypischen Gebäudetypologie in Verbindung mit dem vorliegenden städtebaulichen Konzept des Vorhabenträgers. Mit entscheidend für das städtebaulich überzeugende Gesamtkonzept sind nicht zuletzt die schlichte Kubatur der Häuser und Rhythmik der Dachlandschaft innerhalb des Plangebietes, wodurch ein eigenständiges städtebauliches Ensemble gebildet wird. Um dieses harmonische Gesamtbild auch für die Zukunft zu bewahren, sollen Dachaufbauten auch künftig nicht zulässig sein. Angesichts der vorhandenen Wohnfläche von rund 200m² je Wohnhaus bei nur einer zulässigen Wohneinheit und der Ausstattung der Dächer mit Dachflächenfenstern stellt dies keine unangemessene Beschränkung für die Nutzer dar. Dacheinschnitte sollen in begrenztem Umfang zulässig sein, da sie die Dachform weniger stark dominieren und überformen.

Die Festsetzungen zur Dachfarbe und Fassadenfarbe sind teilweise aus dem bestehenden Bebauungsplan abgeleitet, welcher rote Dächer und weiß bis hell-beige sowie braune Fassadenfarben zulässt. Vor dem Hintergrund, dass nördlich der Maudacher Straße keine derartigen Festsetzungen gelten, jedoch, wie oben geschildert, für das Plangebiet möglichst eine harmonische Gesamterscheinung gesichert werden soll, wird ein etwas größeres Spektrum an farblichen Gestaltungsmöglichkeiten eingeräumt, welches gleichzeitig störende, stark kontrastierende Ausreißer innerhalb des Plangebietes verhindern soll (z.B. blaues Dach, knallige Fassadenfarbe).

5.2.3 Einfriedungen

Die Anordnung der Häuser und überdachten Höfe sieht bislang keine Tore oder Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vor. Dies stellt auch kein planerisches Ziel dar, soll aber als Ausnahme ermöglicht werden, wenn es verkehrstechnisch keine Probleme bereitet und in Höhe und Ausführung ortsüblichen Gestaltungsmerkmalen entspricht.

Daneben werden Festsetzungen zur Gestaltung und Begrünung von Absturzsicherungen und Brüstungen auf den als Freifläche genutzten Dachgärten getroffen, die zum öffentlichen Raum

hin ausgerichtet sind. Hiermit soll eine verträgliche und dezente Wirkung der Anlagen auf das Ortsbild sichergestellt werden.

Aufgrund der Ergebnisse der Verkehrslärmuntersuchung, wird gemäß [4] gutachterlich zudem empfohlen, dass die Außenwohnbereiche (Terrassen und Gärten) auf die verkehrsabgewandten Seiten der Häuser gelegt werden. Da dies bei den Terrassen der Häuser 4 bis 6, die auf den Carport-Dächern vorgesehen sind, nicht der Fall ist, wird zum Schutz der dortigen Aufenthaltsbereiche vor dem Verkehrslärm - abweichend von der allgemeinen Regelung und in Abstimmung mit dem Vorhabenträger - die Errichtung einer gläsernen Abschirmung von bis zu 1,5m Höhe zugelassen. Um eine störende Wirkung aufgrund der Höhe der Anlage zu vermeiden ist sie zusätzlich zur transparenten Ausführung um 3m von der Straße zurück zu setzen. Dies stellt nach Einschätzung des Gutachters bereits einen geeigneten Beitrag zum Schallschutz dar.

5.3 Hinweise

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu beachtende sonstige – vom Bauplanungsrecht unabhängige – gesetzliche Vorschriften und Voraussetzungen wurden als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

So wird beispielsweise auf die vom Bauherrn unabhängig vom Bauplanungsrecht zu beachtenden wasserrechtlichen Vorgaben hingewiesen.

Hochwasserschutz

Durch den Hinweis wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz entlang des Rheins eine Überflutung des Plangebietes nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

Kampfmittel

Da nicht bekannt ist, in welchem Umfang sich infolge von Kriegseinwirkungen im Plangebiet ggf. noch Kampfmittel im Boden befinden können, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Natürliches Radonpotenzial

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat das Landesamt für Geologie und Bergbau auf ein möglicherweise erhöhtes Radonpotential im Plangebiet hingewiesen. Grundlage hierfür bildet die bisher nur auf wenigen Messungen beruhende Radonprognose-Karte für Rheinland-Pfalz. Die Karte gibt bisher lediglich Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Kleinräumig, also im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. auf dem konkreten Bauplatz können davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund, etc.) deutliche Abweichungen zu höheren, aber auch niedrigeren Radonwerten auftreten.

Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen.

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.

Bodenschutz

Auf die Ausführungen zum Thema Bodenschutz / Ätlasten im Kapitel 3.2 wird verwiesen. Darüber hinaus erfolgen die Standardhinweise auf die zu beachtenden Vorschriften und Vorkehrungen zum Thema Bodenschutz.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Verkehr

Die Prognose der Verkehrsbelastung für das Jahr 2030 (Prognosenufall) liegt gemäß der Daten einer Untersuchung der Durth Roos Consulting GmbH für die Bergstraße bei rund 7.500 Kfz-Fahrten je 24h und Im Kurzen Winkel bei rund 180 Kfz je 24h¹.

Durch die Planung ist infolge der neuen Bebauung mit 9 Wohneinheiten in Einfamilienwohnhäusern mit bis zu je maximal 3 Stellplätzen / Fahrzeugen mit einem Verkehrsaufkommen von bis zu ca. 70 Kfz-Fahrten am Tag zu rechnen. Das bisherige von der gewerblichen Nutzung (Zeitschriftenvertrieb) verursachte Verkehrsaufkommen - mit einem großen Anteil an kleinen Lieferwagen - und die damit verbundene Belastung für die Umgebung dürfte mindestens genauso hoch gelegen haben.

Neu entstehen werden zusätzliche Grundstückszufahrten im Bereich der Maudacher Straße sowie in der Straße im Kurzen Winkel. Sie entsprechen jedoch der im Umfeld üblichen Situation und stellen verkehrstechnisch kein Problem dar.

6.2 Naturschutzbelange / Landespflege

Im ursprünglichen Zustand während der gewerblichen Nutzung bestand das Vorhabengrundstück zu rund 85% aus befestigten Flächen, davon rund 60% mit Gebäuden überbaut oder mit Beton- bzw. Pflasterbelag voll versiegelt. Die künftige Überbauung des Grundstücks wird abzüglich intensiv begrünter Carportdächer einschließlich der inneren Erschließung max. 60% betragen, was dem zulässigen Maß auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 436 entspricht (GRZ 0,4 zuzüglich Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen bis max. 0,6). Der künftige Freiflächenanteil wird also gegenüber dem bisherigen Zustand sogar erhöht.

Mit Umsetzung des Vorhabens werden die ggf. im Boden aufgrund der Vornutzung noch vorhandenen Bodenverunreinigungen beseitigt und damit wesentliche Verbesserungen für das Schutzgut Boden und Grundwasser erzielt.

Im Zuge der Vorbereitung des Baugrundstücks für notwendige Bodenuntersuchungen sowie die vorgesehene Neubebauung wurde der vorhandene Bewuchs mit Bäumen und Sträuchern in der vegetationsfreien Zeit entfernt. Durch die vorgesehene und festgesetzte Neupflanzung von Bäumen auf den Privatgrundstücken sowie die Begrünung von Flachdächern werden jedoch neue Grünstrukturen und Lebensräume geschaffen, die quantitativ und qualitativ höher zu bewerten sind als der bisherige Zustand.

Im öffentlichen Verkehrsraum werden 4 vorhandene Pflanzbeete entfernt. Bei dreien dieser Beete ist kein Baum mehr vorhanden, sondern lediglich ein verwilderter Bewuchs aus Hecken, der dann entfällt. Der im südlichen Beet vorhandene Baum muss voraussichtlich im Zuge der Umbaumaßnahmen ebenfalls entfernt werden, weil er geringe Überlebenschancen im Bestand hätte. Durch die Neupflanzung von 4 neuen standortgerechten Laubbäumen wird auf dafür optimierten Flächen neues, höherwertiges Grünvolumen mit positiven Effekten für das Mikroklima geschaffen.

Insgesamt wird sich die Planung überwiegend positiv auf die Belange Boden, Wasserhaushalt, Flora, Fauna und Klima auswirken.

Im aktuellen Zustand des Vorhabengrundstücks bestehen keine Anhaltspunkte auf das Vorkommen besonders geschützter Arten im Vorhabengebiet. Sollten sich bis zum Beginn der Baumaßnahmen besonders geschützte Tierarten ansiedeln bzw. Rückzugsräume oder Fortpflanzungsstätten entstehen, so hat der Vorhabenträger die Vorschriften des §44 BNatSchG zu beachten.

¹ Durth Roos Consulting GmbH, Streckenbelastungen im Zuge der Erneuerung der Hochstraße Nord – B44 in Ludwigshafen; Darmstadt, 18.08.2015

6.3 Klimaschutz und Klimavorsorge

Eingriffe in stadtklimatisch bedeutsame Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Wie bereits erläutert, handelt es sich bei dem Vorhabengrundstück um ein bereits zuvor baulich genutztes Grundstück im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes. Durch die Planung ergeben sich in Bezug auf das lokale Kleinklima keine signifikanten Veränderungen. Die im Rahmen der Planung gestellten Anforderungen zur Begrünung wirken sich positiv auf bestimmte klimatische Aspekte aus, etwa indem die Aufheizung von Flächen reduziert wird.

Aufgrund der Lage des Baugebietes inmitten des gewachsenen Ortskerns müssen die gewählten Baustrukturen und getroffenen Festsetzungen neben Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auch anderen, hier insbesondere Belangen des Ortsbildes sowie der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen gerecht werden. In diesem Fall ist eine Optimierung der Baustruktur hinsichtlich Energieeffizienz durch kompakte, verdichtete Bauformen deshalb nicht bzw. nur in begrenztem Umfang möglich.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Die Stellungen der Baukörper sowie die Dachformen und -neigungen ermöglichen jedoch die Nutzung von Sonnenenergie. Auch ansonsten werden durch den Bebauungsplan die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder ausgeschlossen noch in maßgeblicher Weise erschwert.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Da es sich um ein beschleunigtes Verfahren handelt, wurde keine formale Beteiligung nach §3 (1) BauGB durchgeführt. Nach Bekanntgabe des Aufstellungsbeschlusses mit entsprechender Möglichkeit der Einsichtnahme haben sich im Ortsvorsteherbüro einzelne Bürger gemeldet und folgende Anregungen vorgebracht:

- Es sollten zwei Stellplätze je Wohneinheit und nicht je Wohnhaus gefordert werden, damit sich die Parksituation durch das Entstehen neuer Wohneinheiten nicht verschärft.
- Um die Nachbarschaft und die Käufer vor Ausbreitung von evtl. Kontaminationen im Erdreich zu schützen muss verpflichtend eine entsprechende Untersuchung und Sanierung durchgeführt werden
- Frage nach der Beurteilung der privaten Stichstraße durch die Feuerwehr und inwieweit in der Straße gewendet werden kann
- Die zulässige Grundflächenzahl (0,4) und Geschossflächenzahl (0,8) ist nachzuweisen und Frage nach Überschreitung der Geschossflächenzahl durch einen Dachausbau

Die angesprochenen Fragen und Anregungen sind im Bebauungsplan entsprechend berücksichtigt, wie es aus der Begründung zu den verschiedenen Aspekten hervorgeht.

7.2 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Feuerwehr Ludwigshafen

- Vorgebrachter Belang siehe 9.1.1
- Stellungnahme der Verwaltung

Die Löschwasserversorgung ist im verlangten Umfang über die vorhandenen Hydranten in der Maudacher Straße und im Kurzen Winkel sichergestellt. Die genannten Mindestabmessungen für die Zufahrt zu den Häusern 7 bis 9 werden mit der Planung erfüllt.

Technische Werke Ludwigshafen (TWL)

- Vorgebrachter Belang siehe 9.1.2
- Stellungnahme der Verwaltung

Mit dem Verweis auf die in der Stellungnahme angesprochene E-Mail spricht sich die TWL dafür aus, dass in der Teilungserklärung für die zukünftige Gemeinschaftsfläche der privaten Erschließung eine entsprechende Formulierung aufgenommen wird, die die Funktionen als Allgemeinfläche sichert. Dies könne möglicherweise die Eintragung von Dienstbarkeiten ersetzen. In Absprache mit dem Vorhabenträger wird die Empfehlung berücksichtigt. Der Frage, inwieweit damit Dienstbarkeiten entbehrlich sind, kann und soll jedoch mit dem Bebauungsplan nicht vorgegriffen werden, zumal andere Leitungsträger, hier die Telekom, in ihrer Stellungnahme gerade ausdrücklich auf die Notwendigkeit einer Dienstbarkeit hinweisen. Die anderen Hinweise werden zur Kenntnis genommen und an den Vorhabenträger weitergegeben.

Vodafone Kabel Deutschland

- Vorgebrachter Belang siehe 9.1.3
- Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Betroffenheit von vorhandenen Leitungen des Unternehmens besteht demnach nicht.

Deutsche Telekom

- Vorgebrachter Belang siehe 9.1.4
- Stellungnahme der Verwaltung

Die Hinweise werden entgegen genommen und an den Vorhabenträger weiter gegeben. Sie stehen der Planung nicht entgegen.

Landesamt für Geologie und Bergbau

- Vorgebrachter Belang siehe 9.1.5
- Stellungnahme der Verwaltung

Die angesprochene Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme steht dem Bebauungsplanverfahren nicht entgegen. Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelungen unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu beachten. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Der Anregung in Bezug auf das natürliche Radonpotenzial wird gefolgt, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis sowie eine Erläuterung in der Begründung beigefügt wird.

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis

- Vorgebrachter Belang siehe 9.1.6
- Stellungnahme der Verwaltung

Hinweis zu Zisternen:

Die Anforderungen an die Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser sind unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes zu beachten.

Bodenschutz:

Die Bodenuntersuchungen sowie die abschließende Bewertung wurden mit den zuständigen Bodenschutzbehörden der Stadt und der SGD Süd abgestimmt, denen auch die Gutachten vor-

liegen. Die Ergebnisse wurden zusammenfassend in der Begründung dargelegt. Sollten darüber hinaus Informationen benötigt werden, kann mit den zuständigen Bodenschutzbehörden bei der Stadt oder der SGD Süd Kontakt aufgenommen werden und ggf. das Gutachten zur Verfügung gestellt werden.

Schallschutzmaßnahmen:

Die Anregung, die Grundrissgestaltung der Häuser so vorzunehmen, dass die Schlafräume und Kinderzimmer an den schallabgewandten Fassaden mit zu öffnenden Fenstern ausgestattet werden, wurde in der Planung des Vorhabenträgers bereits berücksichtigt. Dennoch können im Einzelfall Fenster mit Belüftungseinrichtungen notwendig werden. Die Festsetzung muss erhalten bleiben.

GKE – Direktion Landesarchäologie

- Vorgebrachter Belang siehe 9.1.7
- Stellungnahme der Verwaltung

Der Stellungnahme ist bereits durch einen entsprechenden Hinweis im Bebauungsplan genüge getan. Sie wird zudem an den Vorhabenträger zur Beachtung weitergeleitet.

SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

- Vorgebrachter Belang siehe 9.1.8
- Stellungnahme der Verwaltung

Niederschlagswasserbewirtschaftung:

Die wasserrechtlichen Vorgaben und Prioritäten sind bekannt. Es wurde daher bereits frühzeitig eine Vorabstimmung über das Entwässerungskonzept mit der SGD Süd vorgenommen. Der vorgesehenen Lösung mit teilweiser Einleitung des Niederschlagswassers in die vorhandene Mischwasserkanalisation wurde zugestimmt vor dem Hintergrund, dass aufgrund der städtebaulich-konzeptionellen Zielsetzungen (Haus-Hof-Bauweise) und der notwendigen inneren Erschließung wenig Freiflächen für eine Versickerung zur Verfügung stehen, das Grundstück mit der bisher gewerblichen Nutzung schon vollständig an den Kanal angeschlossen war und die eingeleitete Wassermenge gegenüber der bisherigen Situation deutlich verringert wird. Insgesamt wird durch die Planung die Situation für Wasserhaushalt und Kanalkapazität also deutlich verbessert.

Stellplätze:

Alle privaten Stellplätze sind mit einer intensiv begrünten Überdachung versehen, so dass dort anfallendes Niederschlagswasser vollständig im natürlichen Wasserkreislauf verbleibt. Das nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan bisher zulässige Maß der Überbauung und Versiegelung von 0,6 wird durch die Planung bei Vollanrechnung aller befestigten Flächen nicht überschritten. Für die Privaterschließung wird ein teilversickerungsfähiger Pflasterbelag verwendet.

Grundwasser:

Der Hinweis auf höhere Grundwasserstände kann nicht ganz nachvollzogen werden, da die regelmäßig ausgewerteten Daten der örtlichen Grundwasserpegel sehr große Grundwasserflurabstände von 5-6 m dokumentieren. Ein Hinweis im Bebauungsplan wurde daher nicht aufgenommen und wird auch weiterhin für verzichtbar gehalten.

Amtliche Grundwasserstelle:

Die Grundwassermessstelle des Landes liegt auf dem privaten Vorhabengrundstück, im Einfahrtbereich der privaten Erschließung. Die Planung steht dem Erhalt des Pegels nicht entgegen. Der Vorhabenträger ist informiert und hat Bereitschaft signalisiert, dass er für Erhalt und Zugänglichkeit des Pegels Sorge tragen wird. Eine Berücksichtigung im Bebauungsplan ist je-

doch nicht möglich. Zur rechtlichen Absicherung insbesondere auch nach Eigentumsübergang des Grundstücks, ist eine Dienstbarkeit zwischen dem Land als Pegelbetreiber und dem Grundstückseigentümer erforderlich.

Landwirtschaftskammer

- Vorgebrachter Belang siehe 9.1.9
- Stellungnahme der Verwaltung

Der genannte landwirtschaftliche Betrieb liegt außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 436b „An der Lindenstraße“ in rund 60m Entfernung vom nächstgelegenen geplanten Wohnhaus. Es gilt dort §34 BauGB. Der planungsrechtliche Status, der Gebietscharakter und die zulässige Nutzung an dem Standort des Betriebes werden durch die Planungsänderung in keiner Weise verändert oder eingeschränkt. Lediglich im Plangebiet selbst wird durch die festgesetzte Gebietsart WA verhindert, dass dort künftig ein landwirtschaftlicher Betrieb oder bspw. nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe angesiedelt werden können. Auch im angrenzend verbleibenden MD-Gebiet sind weiterhin die bisherigen Nutzungen zulässig. Daher ist auch nicht relevant, dass in Folge der Planung ein allgemeines Wohngebiet näher an den landwirtschaftlichen Betrieb heranrückt, denn selbst das Nebeneinander eines allgemeinen Wohngebietes und eines Dorfgebietes (wie auch eines Mischgebietes) ist grundsätzlich zulässig und planerisch oftmals unvermeidbar. So grenzt der Betrieb auch bereits jetzt unmittelbar an ein durch Bebauungsplan festgesetztes Allgemeines Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 535a). Die Kenntnisse und Erfahrungen zur tatsächlichen bisherigen Betriebstätigkeit bestätigen, dass von dem landwirtschaftlichen Betrieb selbst für die unmittelbar umgebende Wohnbebauung kein beeinträchtigendes Störpotenzial ausgeht. Ein konflikträchtiges Nebeneinander mit der nun in deutlich größerem Abstand entstehenden Wohnbebauung steht nicht zu befürchten; vertiefte Immissionsuntersuchungen erübrigen sich daher.

7.3 Öffentliche Auslegung gem. §3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

7.4 Zusammenfassung der Abwägung

Belange die für die Planung sprechen

- Umfeld- und ortsbildverträgliche Nachnutzung einer ehemaligen Gewerbefläche innerhalb des gewachsenen Ortskerns
- städtebauliche Aufwertung einer gestalterisch minderwertigen Fläche in prominenter Lage
- Schaffung hochwertigen Wohnraums
- Beseitigung potenzieller Bodenverunreinigungen
- Verbreiterung des Gehweges an der Maudacher Straße im Bereich des Vorhabengrundstücks

Belange die gegen die Planung sprechen

- Bauliche Veränderung innerhalb einer bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche mit Verlust eines öffentlichen Parkplatzes
- Die neue Wohnbebauung insbesondere entlang der Maudacher Straße wird Schallimmissionen durch den Verkehr ausgesetzt sein, die entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen erfordern.

Abwägung der Belange

Durch die Planung gelingt es, hochwertigen Wohnraum in zentraler innerörtlicher Lage von Maudach zu schaffen und damit zugleich eine bislang städtebaulich und gestalterisch minder-

wertige Fläche aufzuwerten. Mögliche Störpotenziale für die Nachbarschaft infolge der bisherigen gewerblichen Nutzung werden damit ebenfalls dauerhaft reduziert.

Die Neubebauung durch Wohnhäuser bedeutet, dass die vorhandenen öffentlichen Parkplätze verändert werden müssen, um neue Zufahrten von der Straße Im Kurzen Winkel herstellen zu können. Das dringende Anliegen aus der Nachbarschaft und der Ortspolitik, möglichst wenige Parkplätze zu verlieren wird durch eine Optimierung und Umgestaltung der Parkplatzanlage Rechnung getragen. Durch die Herstellung neuer Baumstandorte kann das Gesamtbild dieses Bereichs sogar nachhaltig verbessert werden. Auch das private Stellplatzangebot für die entstehenden 9 Wohnhäuser liegt deutlich über dem sonst üblichen Maß, so dass kein neuer Parkdruck infolge des Vorhabens zu erwarten ist.

Die bauliche und räumliche Situation wird sich durch die neu entstehenden Raumkanten und die Nachverdichtung auf dem bisher weitgehend offenen Eckgrundstück deutlich wahrnehmbar verändern. Da das Konzept jedoch die ortstypischen Strukturen und Bauweise der Umgebung aufgreift, sind nachteilige Auswirkungen nicht zu befürchten – im Gegenteil: Es ist zu erwarten, dass das Vorhaben insgesamt eine Qualitätsverbesserung für das Ortsbild und den Stadtraum bewirkt. Zudem ermöglicht die Umsetzung der Planung eine Verbreiterung des Gehweges und des Straßenraums entlang des Vorhabengrundstücks.

Die neuen Häuser entlang der Maudacher Straße sind Schallimmissionen durch den Verkehr ausgesetzt, die entsprechende bauliche Vorkehrungen durch passive Schallschutzmaßnahmen erfordern. Dies ist eine für Innenentwicklungsprojekte häufige Konsequenz, die sich auch hier unter den gegebenen städtebaulichen Rahmenbedingungen nicht vermeiden lässt. Die festgesetzten Schallschutzmaßnahmen sind geeignet, notwendig und vertretbar, um die Wohnruhe sicherzustellen. Zudem erfolgt eine schalltechnische Optimierung der Häuser durch geschickte Grundrissaufteilung. Für die vorhandene Bebauung südlich des Vorhabengrundstücks wird sich durch die Neubebauung eine Minderung der Verkehrslärmeinwirkungen ergeben.

Wenngleich zunächst vorhandener Baumbestand für die Neubebauung entfernt werden musste, so werden sich durch die Realisierung der Planung auch für die Umwelt in Bezug auf Wasserhaushalt, Boden, Klima und Biodiversität positive Effekte ergeben.

Insgesamt können durch die Planung alle planerischen Ziele erreicht werden. Sie wird unter Würdigung der genannten öffentlichen und privaten Belange zusammenfassend als vertretbar und ausgewogen betrachtet.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Das Vorhabengrundstück mit der Flurstücksnummer 289/5 befindet sich bereits im Eigentum des Vorhabenträgers. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die notwendigen Flächenübertragungen im Zusammenhang mit der Erweiterung der öffentlichen Gehwegflächen finden im Rahmen eines privatrechtlichen Grunderwerbs statt.

8.2 Durchführungsvertrag

Die Stadt hat mit dem Vorhabenträger einen Kooperationsvertrag geschlossen. Wesentlicher Inhalt dieses Vertrages sind Regelungen zum Verfahren und zu den Verfahrenskosten.

Ergänzend zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan / V+E-Plan wird der Durchführungsvertrag gemäß §12 (1) BauGB zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Vorhabenträger abgeschlossen. Dieser Vertrag wird insbesondere folgende Regelungsgegenstände enthalten:

- Herstellung des Vorhabens mit Häusern, den dazugehörigen Stellplätzen und sonstigen Erschließungsanlagen auf der Grundlage der vom Vorhabenträger erstellten und mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanung.
- Verpflichtungen zum Bodenschutz
- Kostenübernahme durch den Vorhabenträger
- Durchführungsfristen
- Ggf. Sonstige Verpflichtungen des Vorhabenträgers

8.3 Flächen und Kosten

Die Gesamtfläche des Plangebiets beträgt 2.933m²:

Sie gliedert sich wie folgt:

Wohngebietsfläche:	rd. 2.141m ²
Private Verkehrsfläche:	rd. 402m ²
Öffentliche Verkehrsfläche – neu:	rd. 42m ²
Öffentliche Verkehrsfläche – Bestand:	rd. 348m ²
Gesamt	2.933m²

Die Kosten zur Umsetzung des Vorhabens trägt der Vorhabenträger.

Die Kosten für die Stadt umfassen die Kosten für Grunderwerb und Herstellung der Gehwegweiterung. Der Umbau des Gehweges erfolgt im Rahmen des Straßenausbaus für die Maudacher Straße (Abschnitt zwischen Von-Sturmfeder-Straße bis Im Brühlchen), welcher im Straßenausbauprogramm ab 2018 bereits eingeplant ist.

Bereich Stadtplanung

9 ANLAGEN

9.1 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB

9.1.1 Feuerwehr Ludwigshafen

2-17302H.Kle6148



21.03.2017

An

4-121, Frau Knoch

GEFAHRENSCHUTZTECHNISCHE STELLUNGNAHME

Bauvorhaben: vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 436 b „Maudacher Straße / Im kurzen Winkel“
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Straße: Maudacher Straße + Im kurzen Winkel
Bauherr:

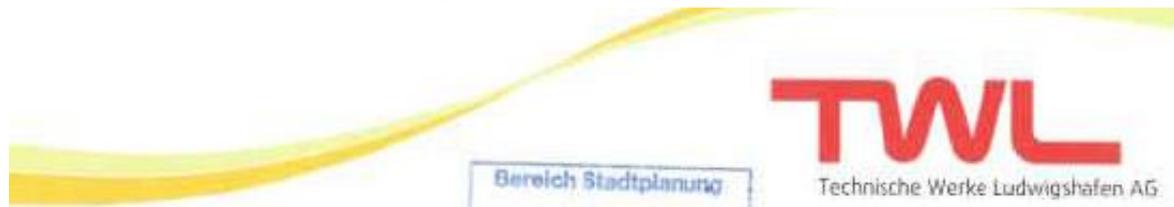
Ihr Schreiben vom: 08.03.2017

Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:

1. 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.
Die nächste Löschwasserentnahmestelle (z.B. Hydrant) muss in einer Entfernung von max. 80 m zum Objekt (Gebäude) zu erreichen sein.
2. Die „Zufahrt“ (Planbezeichnung) zu den Gebäuden „Haus 7“, „Haus 8“ und „Haus 9“ muss als Zugang nach § 7 Abs. 1 LBauO mind. 1,25 m breit und 2,00 m hoch sein. In dem Zugang dürfen keine brennbaren Stoffe abgestellt oder gelagert werden (z.B. Müllsäcke, Mülleimer usw.), da dies der einzige Rettungsweg der Personen der o.g. Gebäude darstellt, um zu einem sicheren Bereich auf einer öffentlichen Fläche zu gelangen.

2-17302


Klehr



TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Frau Tanja Knoch
Stadtplanung
Bereich 4-12
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung
Empf: 21. März 2017

Tab. Nr.	4-12	4-121	4-125
	4-124	4-125	4-126

TWL
Technische Werke Ludwigshafen AG

Anette Göbel
fon 0621-655 2715
fax 0621-930 2840
Planaukunft@twl.de

20. März 2017/Kor
Seite 1 / 2

**Bebauungsplan Nr. 436b „Maudacher Straße / Im Kurzen Winkel“
in Ludwigshafen-Maudach**

Sehr geehrte Frau Knoch,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

**1. Asset Management TAA Göa 2715
Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 436b keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.

Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten im Erdbereich“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, dem DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV)“ sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 „Allgemeine Vorschriften“ und BGV D2 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2. Grundstückmanagement**TAG Rt 2663**

Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 436b liegende Grundstück Fl.St.-Nr. 289/5 bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG. In einem Teilbereich des Grundstückes befindet sich nach unseren Informationen der Pegel Nr. 1459, der sich im Eigentum des Landes Rheinland-Pfalz befindet. Zusätzlich verweisen wir hier auch auf die email vom 15. März 2016 an Frau Knoch, Thema: „Privatstraße“.

Innerhalb des städtischen Fl.St.-Nr. 281/5 befinden sich Versorgungsleitungen der TWL AG, gesichert über den Konzessionsvertrag zwischen Stadt Ludwigshafen und TWL AG.

Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrerinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie zusätzlich eine gesonderte Stellungnahme der RNV.

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG



Oliver Scharffenberger
Leiter Grundsatz- u. IH Planung



Gunther Schmitt
Bereich Asset Management

Anlage

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 250 DIN A3



Beb. Plan Nr. 436b

Rileit, Thomas An: 'Tanja.Knoch@Ludwigshafen.de'

15.03.2017 15:22

Von: "Rileit, Thomas" <thomas.rileit@twl.de>

An: "Tanja.Knoch@Ludwigshafen.de" <Tanja.Knoch@Ludwigshafen.de>

Protokoll: Diese Nachricht wurde beantwortet.

Hallo Frau Knoch,

außerhalb der noch zu erfolgenden Stellungnahme sollten Sie beachten, inwieweit im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Zufahrtsstraße zu den Häusern zukünftig privat bzw. in WEG-Eigentum ist, in diesem Fall empfehlen wir für alle Ver- und Entsorger (TWL, Stadt, Telecom etc.) den in der Anlage ersichtlichen Passus im Bebauungsplan auszuweisen, danke

Freundliche Grüße

Thomas Rileit
Grundstücksmanagement

Technische Werke Ludwigshafen AG
Bereich Asset Management
Rubensstraße 2
67061 Ludwigshafen
Fon: 0621 / 505-2663
Fax: 0621 / 505-2607
E-mail: thomas.rileit@twl.de
Internet: www.twl.de

Erschließungsvertrag:

- § 18 ergänzen:

In der Teilungserklärung des Baugebietes werden die Privatstraßen als Allgemeinfläche der jeweiligen Eigentümer deklariert, die zur Ver- und Entsorgung dienen. Dies betrifft Strom-, Gas-, Telekommunikations-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie in Planstraße A auch die Müllentsorgung. Die Privatstraßen dürfen jederzeit von den hierfür Beauftragten zur Unterhaltung, Reparatur etc. der Leitungen sowie die Privatstraße A auch zur Müllentsorgung betreten und befahren werden. Nach Aussage von Herrn Rileit (TWL) kann hierdurch auf den Eintrag von Dienstbarkeiten für jedes einzelne Unternehmen mit jedem einzelnen Eigentümer verzichtet werden. Wenn dem so ist, dann müsste Absatz 1 entsprechend umformuliert und der Eintrag der Dienstbarkeit auf das Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit reduziert werden.

9.1.3 Vodafone Kabel Deutschland



Stellungnahme S00455956, Stadt Ludwigshafen, Bebauungsplan Nr. 436b "Maudacher Straße / Im Kurzen Winkel" in LU-Maudach
koordinationsanfragen An: Tanja.Knoch 11.04.2017 14:43

Von: <koordinationsanfragen@KabelDeutschland.de>
An: <Tanja.Knoch@ludwigshafen.de>

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

Stadt Ludwigshafen am Rhein - Stadtplanung - Tanja Knoch
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00455956
E-Mail: Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de
Datum: 11.04.2017
Stadt Ludwigshafen, Bebauungsplan Nr. 436b "Maudacher Straße / Im Kurzen Winkel" in LU-Maudach

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 08.03.2017.

Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Mit freundlichen Grüßen
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services fuer Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, fuer Geschaeftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhaeuseigentueemer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

9.1.4 Deutsche Telekom



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen am Rhein
FB Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Emp: 07. April 2017			
Topo.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

REFERENZEN Fr. Knoch ; Az: 4-121F.Kn; Ihr Schreiben vom 08.03.2017
ANSPRECHPARTNER PTI 21- PPB 6, Annegret Kilian; Az: 2017B/16
TELEFONNUMMER 0621/ 294-5632
DATUM 30. März 2017
BETRIFFT Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 436b „Maudacher Straße / Im Winkel“

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 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:

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei der Baumaßnahme zu sichern sind. Für den bestehenden Hausanschluss auf dem Flurstück Nr. 289/5 liegt bereits ein Abbruch-Auftrag vor.

Für die private Verkehrsfläche ist gemäß dem Bebauungsplanentwurf bereits ein Leitungsrecht zugunsten der Versorger festgesetzt worden (Punkt 5.1.7 der Begründung: Geh-, Fahr- und Leitungsrecht). Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb ist zusätzlich 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." erforderlich. Wir bitten Sie, den Vorhabenträger darauf hinzuweisen.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hauerschrift: Dynamstraße 5, 68165 Mannheim
Postanschrift: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim
Telefon: +49 621 294-0 | Telefax: +49 621 72490054 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 500 100 86), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PSBKDEFF500
Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Seetner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Bereich Stadtplanung			
Emp: 07. April 2017			
Tel. Nr.	4-12	4-121X	4-123
	4-124	4-125	4-126



Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

06.04.2017

Mein Akzentzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 06.03.2017
3240-0299-17/V1 4-121F.Kh
kpl/mis

Telefon

Bebauungsplan Nr. 436b "Maudacher Straße / Im Kurzen Winkel" der Stadt Ludwigshafen

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 436b "Maudacher Straße / Im Kurzen Winkel" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb des Erlaubnisfeldes für Erdwärme "Ludwigshafen". Inhaberin der Aufsuchungserlaubnis ist die Firma GeoEnergy Feldgesellschaft Speyerdorf mbH, Schwindstraße 10 in 76135 Karlsruhe.

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE 79 545 000 000 054 501 505
Ust. Nr. 25/973/0138/6



Boden und Baugrund

– allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Vorsorglich ergeht der Hinweis, dass etwaige Altlasten-Untersuchungen keine geotechnischen Baugrunduntersuchungen und -beurteilungen ersetzen.

– mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

– Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an

23

mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

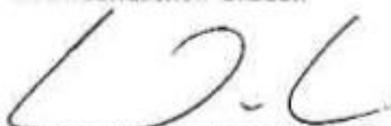
Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Mit freundlichen Grüßen



(Prof. Dr. Georg Wieber)
Direktor

9.1.6 Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Gesundheit, Verbraucherschutz



Kreisverwaltung



Rhein-Pfalz-Kreis

Da spriezt die Vorderpfalz

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Postfach 21 72 55, 67072 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Dezernat IV Stadtplanung
Frau Tanja Knoch
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Zuständig	Gesundheit, Verbraucherschutz
Name	Frau Walter
Zimmer	019
Telefon	0621/5909-783
Telefax	0621/5909-740
E-Mail	nicole.walter@kv-rpk.de
Gebäude	Dörrhorststraße 36 67059 Ludwigshafen
Unser Zeichen	306 031
Ihr Zeichen	4-121F.Kn
Ihre Nachricht vom	09.03.2017
Datum	29.03.2017

Bebauungsplan Nr. 436b "Maudacher Straße / im kurzen Winkel" in Lu-Maudach

hier: Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB
Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage: Bauunterlagen

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Knoch,

vielen Dank für die Übermittlung der o.g. Unterlagen, Pläne und Begründungen.

Die textliche Festsetzung sowie die Begründung zum o.g. Bebauungsplan wurden unter dem Gesichtspunkt der möglichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit von uns geprüft.

Gegen das geplante Vorhaben besteht aus unserer Sicht **keine** Bedenken.

Hier unsere Anmerkungen zu folgenden Punkten:

III. Hinweise A Punkt 3

Anlagen zur Nutzung von Niederschlagswasser müssen so geplant, erstellt und betrieben werden, dass nachteilige Beeinflussungen auf das Trinkwasser der öffentlichen Versorgung sowie das der Hausinstallation jederzeit ausgeschlossen sind. Verbindungen zwischen Trinkwasserversorgungsleitungen und Brauchwasser dürfen nicht hergestellt werden. Wir bitten Sie dies bei den späteren Objektplanungen zu berücksichtigen.

Punkt Bodenschutz:

Wie im Erläuterungsbericht schon beschrieben laufen zurzeit noch weitere Untersuchungen zum Nachweis der Unschädlichkeit des Bodens.
Wir bitten Sie uns das Gutachten mit dem Endergebnis der Untersuchungen nach Fertigstellung zukommen zu lassen.

Punkt 5.1.9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen)

Wie in Ihrem Erläuterungsbericht schon ausführlich beschrieben sind die Immissionsprüfungen gem. Bundesimmissionsschutzgesetz i.V.m. den Bundesimmissionsverordnungen für die Verkehrslärmimmissionen durch schalltechnische Gutachten durchgeführt worden. Diese haben ergeben, dass der Mensch, die Bevölkerung und ihre Gesundheit durch die Planungen einiger Häuser betroffen sein werden.

Aus unserer Sicht sollte das Ziel sein die Grundrissgestaltung so vorzunehmen, dass die Schlafräume und Kinderzimmer an den schallabgewandten Fassaden mit zu öffnenden Fenstern ausgestattet werden. Auf

schalldämmte automatische Belüftungseinrichtungen sollte aus unserer Sicht, wenn möglich, verzichtet werden.

Mit freundlichen Grüßen



N. Walter
Hygieneinspektorin

Bereich Stadtplanung			
Eing: 27. März 2017			
Tgg.Nr.	4-17	4-121	4-125
	4-124	4-125	4-100

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10 | 67346 Speyer

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Postfach 211225
67012 Ludwigshafen

DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer
Telefon 06232 675740
landesarchaeologie-
speyer@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen
E2017/1120 dh

Ihr Schreiben vom
08.03.2017
AZ: 4-121F.Kn

Ansprechpartner / E-Mail
Dr. David Hissnauer
david.hissnauer@gdke.rlp.de

Telefon / Fax
06232 675740
06232 675760

21.03.2017

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 436b „Maudacher Straße / Im Kurzen Winkel“, LU-
Maudach;
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.

Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

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. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit rechtzeitig die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten abzustimmen, damit wir diese ggf. überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) 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.

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. 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.
5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1 – 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.


(Dr. David Hissnauer)



Bereich Stadtplanung			
Empf: 18. April 2017			
Typ-Nr.	4-11	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 02 |
67402 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung Ludwigshafen
z.Hd. v. Fr. Tanja Knoch
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

4-12

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Karl-Hellferich-Straße 22
67433 Neustadt an der
Weinstraße
Telefon 06321 99-40
Telefax 06321 99-4222
poststelle@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

12.04.2017

Mein Aktenzeichen 34/2-31.02.03 73-Bebpl-17 Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom 08.03.2017 4-121F.Kn	Ansprechpartner/-in / E-Mail Wolfgang Maisch Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	Telefon / Fax 06321 99-4171 06321 99-4222
---	--	---	---

Bebauungsplan Nr. 436 „Maudacher Straße / Im Kurzen Winkel“ in LU-Maudach

hier: Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Knoch,

zu dem o.g. Bebauungsplan, welcher die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Wohnbebauung vorsieht (städtebauliche Ordnung) nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung.

1. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicher zu stellen. Den Unterlagen zu entnehmen kann dies über das vorhandene Netz in der Maudacher Straße erfolgen.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist möglichst über die belebte Bodenzone vor Ort zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG).



Das Entwässerungskonzept für das neue Vorhaben sieht vor, dass auf den Freiflächen und den begrünten Dächern anfallende Oberflächenwasser auf dem Vorhabengrundstück breitflächig zur Versickerung zu bringen.

Das auf den Dächern der Häuser sowie das in der privaten Erschließungsstraße anfallende Oberflächenwasser sowie das Schmutzwasser soll in die vorhandene Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

Grundsätzlich gelten für nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswässer folgende Prioritäten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser der Dachflächen ist deshalb, sofern es Topographie und Untergrund zulassen, breitflächig bzw. über eine ausreichend dimensionierte Mulde über die belebte Bodenzone zu versickern.

Dabei sind die bodenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Eine Versickerung darf nur in nachweislich unbelasteten Bereichen erfolgen.

Eine Drittschädigung durch die Versickerung (z.B. Nachbargrundstücke, Nachbarbebauung) ist auszuschließen. Das Entwässerungskonzept ist spätestens im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde der SV Ludwigshafen abzustimmen.

Punktuelle Versickerungen, dazu gehören auch Mulden-Rigolen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis.

3. Stellplätze

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

4. Grundwasser

Nach unseren Kenntnissen ist auch mit höheren Grundwasserständen zu rechnen.

Die Bauweise ist (da Unterkellerungen vorgesehen sind) auf die Grundwasserverhältnisse anzupassen.

Sollten im Zuge der Bauvorhaben temporäre Grundwasserabsenkungen und Bauwasserhaltungen notwendig sein, ist jeweils die Erlaubnis bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen.

5. Amtliche Grundwassermessstelle

Im Plangebiet befindet sich die amtliche Grundwassermessstelle 1459. Diese dient zur Beobachtung und Erfassung der quantitativen Grundwasserverhältnisse. Die Grundwassermessstelle darf im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplangebietes bzw. im Zuge der Bauarbeiten in keiner Weise beschädigt oder beeinträchtigt werden.

Die Zugänglichkeit zu Messstelle muss jederzeit und dauerhaft sichergestellt sein.

Vor Bauausführung ist die Sicherung der amtlichen Messstelle, die Sicherstellung der Zugänglichkeit und das weitere Vorgehen mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt, Hydrologischer Dienst abzustimmen.
Eine Beweissicherung ist durchzuführen.

6. Bodenschutz

Das Planungsgebiet befindet sich im Stadtteil Maudach in Ludwigshafen und ist begrenzt durch die Maudacher Straße im Norden sowie die Straße „Im kurzen Winkel“ im Osten. Das Planungsgebiet wurde ursprünglich als Tankstelle genutzt. Laut Planungsunterlagen ist nun die Errichtung von insgesamt neun Wohngebäuden vorgesehen. Im Zentrum des Planungsgebiets soll eine Grünfläche entstehen. Die Fläche ist bereits geräumt. Die durch die Vornutzung noch im Erdreich verbliebenen Tanks sowie die Abscheideanlagen wurden laut Planungsunterlagen unter gutachterlicher Begleitung bereits entfernt.

In der Begründung zum o.g. Bebauungsplan wurde bereits darauf hingewiesen, dass auf dem Gelände Untergrunduntersuchungen durchgeführt wurden. Hierbei wurden Belastungen durch MKW festgestellt.

Darüber hinaus wurden im Januar 2017 weiterführende Untergrunduntersuchungen an verschiedenen Verdachtsbereichen durchgeführt und die Umweltmedien Boden, Bodenluft und Grundwasser entsprechend auf tankstellentypische Parameter beprobt. Zudem wurde eine Sohlbeprobung im Bereich der ausgebauten Tanks durchgeführt. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden in Teilbereichen MKW und PAK im Boden sowie AKW und BTEX in der Bodenluft in geringen Konzentrationen nachgewiesen. Der für die Wohnbebauung maßgebliche oPW2-Wert nach ALEX-02 wurde hierbei nicht überschritten. Die Grundwasserbeprobung war ohne Befund.

In den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan wird auf das Restrisiko von bislang unerkannten schädlichen Bodenveränderungen im Planungsgebiet hingewiesen und demzufolge auf die Berücksichtigung der „Standardauflagen“ bei Eingriffen in den Untergrund.

Sowohl in der Begründung als auch in den textlichen Festsetzungen zum o.g. Bebauungsplan ist die Altlastenthematik im Planungsgebiet bereits berücksichtigt. Von Seiten des Bodenschutzes ergeben sich keine weiteren Anmerkungen.

Hinsichtlich der Versickerung auf Altlastverdachtsflächen wird darauf hingewiesen, dass diese nur auf nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist.

Abschließende Beurteilung

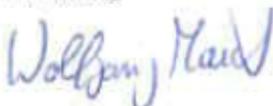
Vom Grundsatz her besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 436b „Maudacher Straße / Im Kurzen Winkel“ bei Beachtung der o.g. Punkte 1 – 6 Einverständnis.

Auf die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes, unter Berücksichtigung der Auflagen des Bodenschutzes (Punkt 6) sowie die rechtzeitige Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde wird hingewiesen (ggf. wasserrechtliches Erlaubnisverfahren). Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

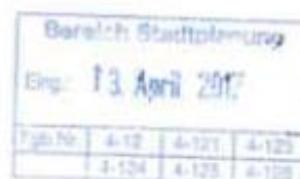
Die amtliche Grundwassermessstelle darf nicht beschädigt werden; die Zugänglichkeit ist jederzeit und dauerhaft sicherzustellen.

3/4

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Wolfgang Maisch



Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Postfach 10 07 20 - 67407 Neustadt

Stadtverwaltung Ludwigshafen
-Frau Knoch-
Rathausplatz 20
67061 Ludwigshafen

Dienststelle Neustadt

Postanschrift:
Postfach 10 07 20
67407 Neustadt / Weinstr.
Telefon: 0 63 21 / 91 77-0
Telefax: 0 63 21 / 91 77 699

Hausanschrift:
Chemnitzer Straße 3
67433 Neustadt / Weinstr.

Datum: 11.04.17

Az. 14-04.03 Auskunft erteilt / Durchwahl
Herr Henninger-646
eMail: fim.henninger@lwk-rlp.de

Bebauungsplan Nr. 436b „Maudacher Straße/Im Kurzen Winkel“ in LU-Maudach
Hier: Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 08.03.2017

Az.: 4-121F.Kn

Sehr geehrte Frau Knoch,
sehr geehrte Damen und Herren,

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der o.a. Bauleitplanung sehen wir uns gehalten zum gegenwärtigen Verfahrensstand grundsätzliche Bedenken vorzutragen. Der Planungsträger greift mit der w.o. geplanten Wohnbaufläche in ein gemäß rechtsgültigem *Bebauungsplan Nr. 436 "An der Lindenstraße"* als MD = Dorfgebiet festgesetzten Bereich ein und ändert damit grundlegend dessen bislang rechtsverbindlich festgelegte Gebietsart, d.h. die Grundzüge der Planung.

Unabhängig davon, dass dies zuvor bereits auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vollzogen wurde und das darin dargestellte Ziel einer künftigen Wohnnutzung des Standortes aus städtebaulicher Sicht wünschenswert sein mag: Die o.a. Bauleitplanung kann gleichwohl nur unter Berücksichtigung u.a. umliegend vorhandener Nutzungen zur Umsetzung gebracht werden.

Die Begründung verweist hierzu lediglich auf das Vorhandensein eines "in nordwestlicher Richtung an der *Maudacher Straße* gelegenen landwirtschaftlichen Hofes, auf dem keine Tierhaltung betrieben wird", sieht diesbezüglich ohne belastbaren Nachweis für die Fläche des geplanten Wohngebiets keine

K:\Raumordnung\Aktionsplan2017\14.04_Bauleitplanung und Landschaftsplanung\04.03_Bebauungspläne\LU-Maudach 17-04-11 BP 436b Maudacher Str_Im Kurzen Winkel ha-de.doc
Bankverbindung: Volksbank Rhein-Nahe-Linsböck eG, IBAN: DE95 5509 0000 0002 0168 63; BIC: GENODE33KRE Postproktonio Ludwigshafen, IBAN: DE04 5451 0067 0032 6046 79; BIC: PSBKDE33

"unverträglichen Störungen" und beschränkt seine immissionsschutzrechtlichen Betrachtungen lediglich auf den Verkehrslärmschutz der geplanten Wohnbaufläche. Der betroffene Landwirtschaftsbetrieb, wie auch die Anwohner der künftigen Wohnbaufläche müssen jedoch davon ausgehen können, dass die grundlegende Änderung eines bisher festgesetzten Dorfgebiets in eine weitaus störepfindlichere Nutzung (hier Wohngebiet) nicht dazu geeignet ist, ein untereinander dauerhaft konflikträchtiges Nebeneinander auszulösen (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Insofern halten wir im Sinne der Rechts- und Planungssicherheit aller Beteiligten im weiteren Verfahren die Erstellung eines entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Unbedenklichkeitsnachweises für erforderlich. Ansonsten sehen wir uns nicht in die Lage versetzt, der o.a. Bauleitplanung befürwortend gegenüberstehen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Heppinger)

