

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Quellenverzeichnis	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
4.1	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplanung	8
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	8
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften	10
5.3	Passive Schallschutzmaßnahmen.....	10
5.4	Hinweise	10
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
6.1	Schaffung von Wohnraum, Verkehr.....	11
6.2	Umweltschutz.....	12
7	UMWELTBERICHT	12
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	12
8.1	Unterrichtung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB	12
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	12
9.1	Bodenordnung.....	12
9.2	Flächen und Kosten	12
10	ANLAGEN	13
10.1	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	13
10.2	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.....	13
10.3	Bebauungsplanentwurf.....	13

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	22.01.2019 10.09.2019
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	11.02.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 12/2019 am	15.02.2019
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. 13a (Abs. 3 Nr. 2 BauGB) vom	25.02.2019 bis 11.03.2019
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	25.07.2019
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr.??? am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 598a „Sternstraße, 1. Änderung“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB, da er ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet überplant. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 15.068 m². Die nach § 13a Abs. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird demnach nicht überschritten. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Aufgrund dessen kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB angewendet werden.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Anspruch genommen. Statt einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB konnte sich die Öffentlichkeit im Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informieren.

Es wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Der Bebauungsplan Nr. 598a ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 598 „Sternstraße West“.

Die Offenlage beginnt, wenn alle erforderlichen Informationen vorliegen und der Ortsbeirat Friesenheim in seiner Sitzung am 10.09.2019 informiert wurde.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 04.06.2019

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
(BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017
(BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 4 der Verordnung vom
27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019
(BGBl. I S. 706)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom
13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2
des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Be- wirtschaftung von Abfällen

(KrWG)
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des
Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

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

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018
(GVBl. S. 448)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3
des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

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),
§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom
19.12.2018 (GVBl. S. 469)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§ 12 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018
(GVBl. S. 448)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

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

biote und Mischgebiete gegliedert. Während die Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan geregelt ist, sind das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche nicht festgesetzt und daher nach § 34 BauGB zu beurteilen, d. h. neue Bauvorhaben müssen sich in die Bestandssituation einfügen. Auf dieser Rechtsgrundlage ist im WA 1 bislang eine Bebauung in 2. Reihe nur bis zu einer bestimmten Grundstückstiefe (ca. 40 m) möglich. Vorbild ist hier das bestehende Wohngebäude Nr. 212a.

Die Grundstücke im WA 1 sind mit bis zu 80 m sehr tief. Gleichzeitig beschränkt sich die Hauptnutzung (Ausnahme Nr. 212a und Nr. 214 „Matratzen Concord“) auf eine straßenbegleitende Wohnnutzung (überwiegend 2-3 WE). Garagen und Nebengebäude schließen sich im rückwärtigen Bereich an.

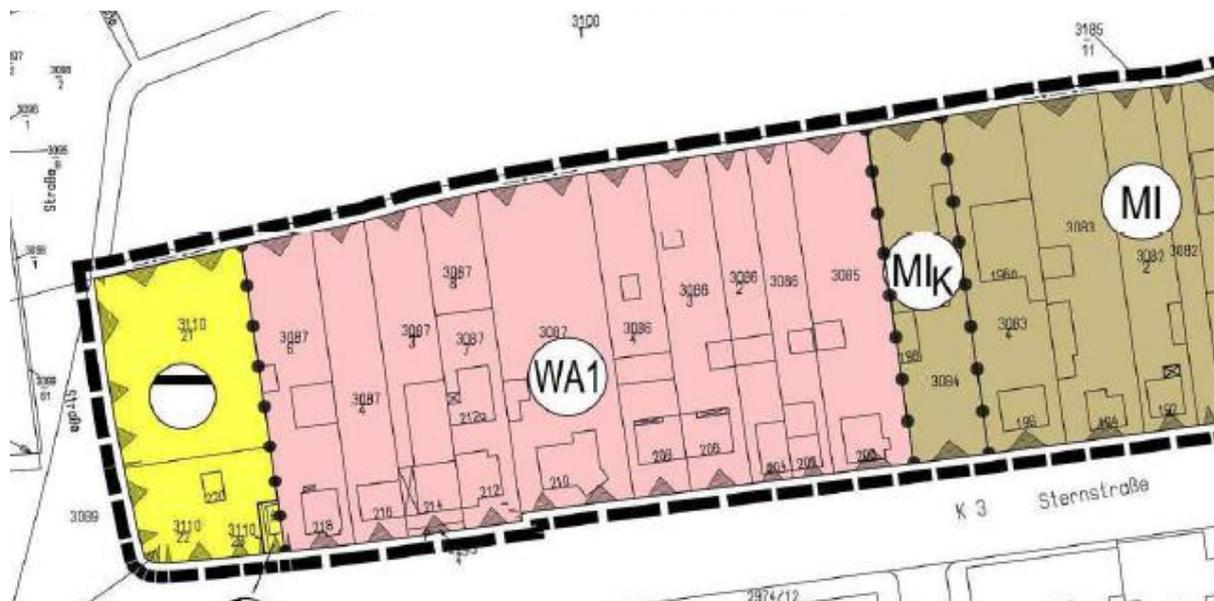


Abb.2: Ausschnitt B-Plan Nr. 598 „Sternstraße West“, ohne Maßstab.

Der in Abb. 2 dargestellte Bereich WA 1 ist geeignet, eine maßvolle Innenentwicklung zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Im Stadtteil Friesenheim stehen derzeit kaum Wohnbauflächen zur Verfügung. Ein entsprechendes Nachfragepotential ist vorhanden. Die Innenentwicklung mit einer geringen Anzahl an Wohngebäuden/ Wohneinheiten stellt deshalb eine sinnvolle und dem Standort angepasste Nutzungsform dar. Zudem entspricht die Mobilisierung von innerörtlichen brachliegenden Grundstücken dem Gebot der Innen- vor der Außenentwicklung, welches das Baugesetzbuch als Grundsatz stadtplanerischen Handelns formuliert. Neben den siedlungsstrukturellen Aspekten wird hierdurch auch eine ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Straßen- sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen weiterhin sichergestellt.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Plangebiet richtete sich bislang nach den Regelungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 598 in Verbindung mit § 34 BauGB. Diese Rechtsgrundlage reicht nicht aus, um insbesondere hinsichtlich der Bebauungsdichte, der Anzahl von Wohneinheiten und nachzuweisender Stellplätze eine den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ludwigshafen entsprechende Bebauung sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund gewährleistet die Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung in den hinteren Grundstücksbereichen und schafft die Rahmenbedingungen für eine angemessene sowie nachbarverträgliche bauliche Ausnutzung.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, eine Wohnbebauung in zweiter Reihe weiterhin zuzulassen, aber so zu ordnen, dass die Nachbarverträglichkeit sichergestellt ist und den einzelnen Nutzungen sinnvoll nutzbare Freiflächen zugeordnet werden können.

Zukünftig sollen im Geltungsbereich Baufenster den bebaubaren Bereich festsetzen. Ein vorderes Baufenster entlang der Sternstraße umfasst die bestehende Bebauung und begrenzt Bestandserweiterungen in den rückwärtigen Bereich. Weitere Baufenster in den rückwärtigen Grundstücksbereichen setzen bebaubare Bereiche fest, in dem eine Wohnbebauung in zweiter Reihe künftig zulässig sein soll.

Bei der Festlegung der hinteren Baufenster soll ein besonderes Augenmerk darauf liegen, dass bei einer Nachverdichtung und möglichen Grundstücksteilung die Bestandsbebauung/ Nutzung an der Sternstraße auch weiterhin eine ausreichend große Grundstücksfläche und Freiflächen erhalten kann. Daher soll das Baufenster ca. 35 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze an der Sternstraße beginnen. Mit einer Tiefe von ca. 20 m lässt das Baufenster ausreichend Spielraum um eine Wohnbebauung zu realisieren.

Um eine störende Wohndichte zu verhindern und die Nachbarverträglichkeit sicherzustellen, wird festgesetzt, dass in zweiter Reihe nur eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zulässig ist. Weiterhin müssen für jede neue Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Während die Bebauung entlang der Sternstraße in der Höhenentwicklung sehr heterogen ist, soll für den rückwärtigen Grundstücksbereich aus Gründen der Nachbarverträglichkeit eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden. 2 Vollgeschosse sollen möglich sein.

Die bestehenden Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 598 zur Art der baulichen Nutzung werden übernommen. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, da keine Festsetzungen zur örtlichen Verkehrsfläche getroffen werden. Demnach beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus weiterhin nach § 34 BauGB.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar durch die Sternstraße erschlossen, die als Hauptverbindungsachse zwischen den Stadtteilen Oggersheim und Friesenheim dient. Nördlich grenzt die Kleingartenanlage „Im Bastenhorst“ an. Daher kann die Erschließung der Bebauung in der zweiten Reihe nur über die Sternstraße erfolgen. Die Notwendigkeit weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen besteht nicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der neuen Wohneinheiten erfolgt über die in der Sternstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen.

Der westliche Teil des Geltungsbereichs bleibt als Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Regenrückhaltebecken, Pumpwerk und Trafostation) festgesetzt.

Immissionsschutz

Mögliche Immissionsquellen stellen der Verkehr auf der Sternstraße und Gewerbebetriebe im näheren Umfeld dar. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 598 wurde untersucht, welche Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten sowie ob und welche Schallschutzvorkehrungen im Plangebiet erforderlich sind. Entsprechende Festsetzungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 598 enthalten und werden übernommen.

Relevante Beeinträchtigungen durch Staub- oder Schadstoffimmissionen sind aufgrund der Art der vorhandenen und künftig zulässigen Betriebe in diesem Bereich der Sternstraße nicht zu erwarten.

Umweltschutz und -verträglichkeit

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich erweitert wird. Der Bebauungsplan ermöglicht auch keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 stellt den Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen dar. Der Bebauungsplan gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 598 „Sternstraße West“ seit dem 16.03.2007 rechtskräftig. Die Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach den Vorschriften dieses einfachen Bebauungsplans und darüber hinaus nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

Der Bebauungsplan Nr. 598a „Sternstraße West, 1. Änderung“ ersetzt in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen den bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 598. Außerhalb des Plangebiets bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 598 unverändert rechtskräftig.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

In Anlehnung an den bisherigen Bebauungsplan Nr. 598 „Sternstraße West“ wird der Bereich des Allgemeinen Wohngebiets in zwei Teilbereiche WA 1 und WA 2 aufgeteilt. Der Bereich WA 1 umfasst den vorderen Grundstücksteil entlang der Sternstraße mit der Bestandsbebauung. Die getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung wurden aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 598 übernommen und haben in erster Linie bestandssichernde Funktion. Zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe. Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn durch ihren Betrieb bzw. durch den Zu- und Abgangsverkehr kein störender Lärm oder sonstige Beeinträchtigungen, insbesondere abends, nachts und am Wochenende, verursacht werden. Tankstellen sind wegen ihres erheblichen Kundenverkehrs und häufigen 24-Stunden Betriebes und den damit einhergehenden Störungen unzulässig.

WA 2 umfasst den hinteren Grundstücksbereich. In diesem Bereich ist die Nutzungsmöglichkeit allerdings auf Wohngebäude mit einer Wohneinheit beschränkt. Andere Nutzungen sind ausgeschlossen, um Lärm aus dem rückwärtigen Bereich fernzuhalten und die Nachbarverträglichkeit sicherzustellen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl und durch eine maximale Gebäudehöhe im WA 2 begrenzt.

Die GRZ wird auf 0,6 für alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit Zufahrten festgesetzt. § 19 Abs. 4 BauNVO findet keine Anwendung. Unabhängig von den Teilbereichen WA 1 und WA 2 ist für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche das Baugrundstück maßgebend (vgl. § 19 Abs. 3 BauNVO). Mit dieser Festsetzung wird sich an den Höchstmaßen der BauNVO für Allgemeine Wohngebiete orientiert. Durch die erforderlichen Erschließungswege für die Bebauung in der zweiten Reihe ist ein Versiegelungsgrad von 60% der Grundstücksfläche angemessen. Gleichzeitig wird durch die Festsetzung eines Höchstmaßes ein Minimum an unversiegelter Freifläche sichergestellt.

Im Bereich WA 2 wird eine maximale Gebäudehöhe von 9,50m festgesetzt, bei maximal 2 Vollgeschossen. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist die Gehweghinterkante der Sternstraße, gemessen in der jeweiligen Grundstücksmittelpunkt. Diese Festsetzung orientiert sich an einer bereits 2015 erteilten Baugenehmigung und sichert eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung. Gleichzeitig wird dadurch eine Abstufung der Gebäudehöhe entlang der Sternstraße erreicht, was durch das nach Norden abfallende Geländeniveau unterstützt wird.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich durch die festgesetzten Baufenster. Das Baufenster im WA 1 umfasst die Bestandsbebauung und beschränkt die Erweiterungsmöglichkeiten nach Norden. Die Lage der Baufenster im WA 2 wurde so gewählt, dass auch bei einer Nachverdichtung in zweiter Reihe die bestehende Nutzung entlang der Sternstraße weiterhin einen nutzbaren Freiflächenanteil behalten kann. Die großen Grundstückstiefen ermöglichen dies.

5.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Im Teilbereich WA 2 ist die Nutzungsmöglichkeit auf Wohngebäude mit einer Wohneinheit beschränkt. Mit dieser Festsetzung soll die soziale Dichte beschränkt und die Nachbarverträglichkeit sichergestellt werden. Durch die geringe Anzahl an Wohneinheiten wird auch der Lärm im rückwärtigen Bereich eingeschränkt.

5.1.5 Bedingte Festsetzung zur baulichen Nutzung der Grundstücke

Es wird ein bedingtes Baurecht festgesetzt, dass die Errichtung von neuen Wohngebäuden im Teilbereich WA 2 erst zulässt, wenn zwischen dem vorderen und hinteren Baufenster des jeweiligen Grundstücks keine sonstige Hauptnutzung vorhanden ist. Dies dient der Dichtenbeschränkung und verhindert ein Bauen in dritter Reihe.

5.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

Im westlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich ein Regenrückhaltebecken und ein Pumpwerk. Die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 3110/21 und 3110/22 werden daher als Flächen für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. Auf dem Flurstück Nr. 3110/23 befindet sich eine Trafostation. Dieses Grundstück bleibt als Fläche für die Elektrizitätsversorgung festgesetzt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Zahl der notwendigen Stellplätze (§88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Eine bauliche Nachverdichtung ist nur im Zusammenhang mit ausreichenden Stellplätzen zulässig. Bei der Schaffung neuen Wohnraums im Plangebiet sind mindestens zwei Stellplätze je neu entstehender Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt werden und nicht der öffentliche Straßenraum belastet wird. Entlang der Sternstraße sind keine Parkmöglichkeiten vorhanden.

5.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 598 „Sternstraße West“ wurden schalltechnische Untersuchungen durchgeführt und Festsetzungen zum Schutz vor Lärmeinwirkungen getroffen. Durch die vorliegende Bebauungsplanänderung wird keine Bebauung/ Nutzung ermöglicht, die eine neue Untersuchung erforderlich macht. Im Gegenteil: die Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich kann nun sogar weiter von der Lärmquelle Verkehr abrücken. Bessere Wohnbedingungen werden ermöglicht. Es wird sich daher auf die vorliegenden Untersuchungsergebnisse bezogen und die getroffenen Regelungen aus dem Bebauungsplan Nr. 598 übernommen.

5.4 Hinweise

Altlasten/ Bodenschutz

Die Auswertung des Abfalldeponiekatasters Rheinland-Pfalz und des städtischen Katasters potenzieller Altstandorte und Altablagerungen ergab, dass im westlichen Randbereich des Geltungsbereichs eine ungeordnete Ablagerung und eine Aufschüttung vorhanden sind. Durch einen ehemaligen Gewerbebetrieb am östlichen Rand des Geltungsbereichs können Schadstoffbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen nicht vor. Eine registrierte Altlast oder Altablagerung oder ähnliches ist für das Plangebiet nicht verzeichnet.

Es wird deshalb ein Hinweis zum Umgang mit potenziell altlastenrelevanten Flächen bei Bauvorhaben in den Bebauungsplan aufgenommen. Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf einzelnen potenziell altlastenrelevanten Flächen oder Grundstücken Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotenzial im Baugenehmigungsverfahren anzustellen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen

Grundwasser

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Bebauungsplanbereich zu höher ansteigendem Grundwasser kommen kann, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, damit die Bauherren bereits frühzeitig durch entsprechende Planungen/Maßnahmen (z.B. Verzicht auf Keller, wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse, erhöhte Sockelgeschosse) auf die potentielle Gefährdung reagieren können.

Hochwasser

Das Plangebiet befindet sich in der Rheinniederung, welche durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützt ist. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Hieraus lässt sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlage ableiten.

Wasserwirtschaftliche Belange

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern oder für Brauchwasser-

zwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der Unteren Wasserbehörde und dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen. Lediglich das Schmutzwasser sollte der Kläranlage zugeleitet werden. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Aufgrund des vermehrten Auftretens von Starkregenereignissen sollten Gebäude und Grundstücke vor Überflutung geschützt werden. Für eine Überflutungssicherheit ist eine Kombination von Maßnahmen (wie z. B. gezielte oberflächige Wasserableitung, Wasserrückhalt in Freiflächen, Verzicht auf Flächenbefestigungen, Grundstückseinfassungen usw.) sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz erforderlich. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt der Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Abteilung Grundstücksentwässerung.

Kampfmittel

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

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster-) Lüftung vor allem während der Heizperiode geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen

DIN-Regelwerke

Sofern im Bebauungsplan auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Schaffung von Wohnraum, Verkehr

Durch die Möglichkeit der Nachverdichtung können einzelne neue Wohneinheiten geschaffen werden. Dies ist im Sinne einer flächensparenden Wohnraumschaffung, geht aber gleichzeitig einher mit einem höheren Versiegelungsgrad und einer höheren sozialen Dichte.

Das begrenzte Angebot neuer Wohneinheiten führt zu keinen negativen verkehrlichen Auswirkungen: Ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Durch den erforderlichen Nachweis von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück wird der Parkdruck im öffentlichen Raum nicht weiter verschärft.

6.2 Umweltschutz

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung führt die Planung zu einer Flächeneinsparung in der Peripherie sowie im bislang unbebauten Außenbereich. Die Festsetzung einer GRZ und Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen begrenzen den möglichen Versiegelungsgrad und dienen dem Bodenschutz.

7 UMWELTBERICHT

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 598a „Sternstraße West, 1. Änderung“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB, da durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher wird den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

8.1 Unterrichtung der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 13a (3) Nr. 2 BauGB

Im Zeitraum vom 25.02.19 bis einschließlich 11.03.19 fand die Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB statt. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen geäußert

...wird im weiteren Verfahren ergänzt

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 598a „Sternstraße West, 1. Änderung“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

9.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 598a „Sternstraße West, 1. Änderung“ keine Kosten.

10 ANLAGEN

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

10.2 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB

10.3 Bebauungsplanentwurf

(textliche Festsetzungen, Ausschnitt B-Plan-Entwurf und Planzeichenerklärung)