

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

INHALT

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | VERFAHREN | 2 |
| 1.1 | Übersicht der Verfahrensschritte | 2 |
| 1.2 | Anmerkungen zum Verfahren..... | 2 |
| 2 | ALLGEMEINES | 2 |
| 2.1 | Rechtsgrundlagen | 2 |
| 2.2 | Geltungsbereich | 3 |
| 2.3 | Quellenverzeichnis | 3 |
| 3 | PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE | 4 |
| 3.1 | Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 (3) BauGB..... | 4 |
| 3.2 | Planungsziele und -grundsätze | 4 |
| 4 | VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG | 6 |
| 4.1 | Regional- und Landesplanung..... | 6 |
| 4.2 | Flächennutzungsplanung | 6 |
| 4.3 | Rechtskräftige Bebauungspläne..... | 7 |
| 5 | BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN | 7 |
| 5.1 | Planungsrechtliche Festsetzungen..... | 7 |
| 5.2 | Örtliche Bauvorschriften | 12 |
| 5.3 | Hinweise | 13 |
| 6 | WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG | 13 |
| | Fachbeitrag Naturschutz | 13 |
| 7 | UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES | 14 |
| 7.1 | Bodenordnung..... | 14 |
| 7.2 | Städtebaulicher Vertrag..... | 14 |
| 7.3 | Flächen und Kosten | 14 |
| 8 | ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE | 14 |
| 8.1 | Belange, die gegen die Planung sprechen | 14 |
| 8.2 | Belange, die für die Planung sprechen | 14 |
| 8.3 | Abwägung der Belange | 15 |
| 9 | Anlagen | 16 |

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

| Verfahrensschritt | Datum |
|---|---------------------------------|
| Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gemäß § 75 (2) GemO am | 23.06.2015 |
| Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am | 28.09.2015 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 65/2015 am | 14.10.2015 |
| Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gemäß § 75 (2) GemO am | 27.08.2020 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom | 09.11.2020 |
| Offenlagebeschluss am | 26.10.2020 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 79/2020 am | 04.11.2020 |
| Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom | 12.11.2020 bis 14.12.2020 |
| Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am | |

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 3.200 m² und liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs des Stadtteils Maudach. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaufläche) weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m² bewegen. Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind daher erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB wird verzichtet. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB müssen nicht durchgeführt werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 5. Januar 2021

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) (PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 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. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.06.2020 (BGBl. I S. 1474)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1408)
- **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. 2 des Gesetzes vom 19.12.2020 (BGBl. I S. 2873)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch §§ 32 des Gesetzes vom 17.02.2020 (GVBl. S. 719)
- **Gemeindeordnung (GemO)**
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728); Änderung des § 35 befristet bis zum 31.03.2022
- **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert 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 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Landeswassergesetz (LWG)**
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), § 8 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), §§ 30 und 31 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof' liegt in der Gemarkung Maudach. Der 25 m tiefe Grundstücksstreifen liegt nördlich der K 13. Er wird westlich von der Alten Weinstraße und nördlich vom Maudacher Friedhof begrenzt, wobei eine Fläche mit einer Breite von etwa 3,0 m von der aktuellen Friedhofsfläche mit aufgenommen wird. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (Rheinland-Pfalz, 14. Oktober 2008)
- [2] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim, 2014)
- [3] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein '99 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 03/1999)
- [4] Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan '99 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 1998)
- [5] Stadt Ludwigshafen, Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof' - Schalltechnisches Gutachten, Bericht-Nr. 15_26 (GSB Schalltechnisches Beratungsbüro, Bosen, 29. März 2016)

- [6] Hydrogeologisches Gutachten – Niederschlagswasserversickerung - Bemessung von Versickerungsmulden (Gesellschaft für Geologie und Umwelt – Hubert Wolfgarten GmbH, Vettweiß, 12: Juli 2020)

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 (3) BauGB

Im Bereich südlich des Maudacher Friedhofs soll auf Wunsch einiger Grundstückseigentümer Wohnbauland entwickelt werden. Aufgrund der Lage entlang der bisher nur einseitig bebauten Alten Weinstraße, und somit bereits vollständig erschlossen, bieten sich diese Grundstücke für eine Nachverdichtung an. Zudem liegt der Bereich in günstiger Lage nahe dem Ortszentrum. Gerade in Maudach ist es wichtig, diese Innenentwicklungspotentiale zu nutzen, da außerhalb der bestehenden Ortslage keine weiteren Flächen zur Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung stehen.

Der Bereich zwischen Friedhof, Alte Weinstraße und dem Bolzplatz war bislang planerisch für eine künftige Erweiterung des Friedhofs Maudach bestimmt. Nach Überprüfung des künftigen Bedarfs an zusätzlicher Friedhofsfläche wurde festgestellt, dass ein 25 m breiter Streifen entlang der Alten Weinstraße nicht für die Friedhofserweiterung benötigt wird und einer Wohnnutzung zugeführt werden kann. Da die Fläche bisher im Bebauungsplan Nr. 436 ‚An der Lindenstraße‘ als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt ist, ist zur Umsetzung dieses Ziels die Änderung des Planungsrechts notwendig.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Ziel ist die Entwicklung einer einzeiligen, relativ kleinteiligen Bebauung mit Einfamilienhäusern. Hierdurch wird die bestehende Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite angemessen weitergeführt. Durch den Anbau an bereits vorhandene innerörtliche Erschließungsflächen wird der Grundsatz des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden gestützt. Aufgrund der vorliegenden Rahmenbedingungen – insbesondere der Grundstücksverfügbarkeit – ist hier eine straßenbegleitende Bebauung mit Kettenhäusern vorgesehen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'



Abb.: Städtebaulicher Entwurf ohne Maßstab

Der Bereich ist über die Alte Weinstraße sowohl nach Norden an den Ortskern als auch nach Süden an die Umgehungsstraße K 13 und darüber an das überregionale Straßennetz angebunden. Noch nicht ausgebaut ist im Bereich der Planung der östliche Gehweg. Zur Vervollständigung der Erschließung wird dieser im Zuge der Umsetzung der Planung ausgebaut werden müssen.

Der ÖPNV wird durch die RNV (Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH) gesichert. Das Plangebiet ist über zwei Bushaltestellen in einer fußläufigen Entfernung von ca. 450 bzw. 530 m an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Durch diese Linien werden die Innenstadt von Ludwigshafen sowie die BASF angebunden. Eine der Bushaltestellen dient auch dem überörtlichen Regionalbusnetz mit Linien nach Limburgerhof und Deidesheim. Hierüber ist auch der Bahnhof Mundenheim (S-Bahn-Haltestelle) direkt erreichbar.

Da die Grundstücke bereits vollständig mit Versorgungs- und Abwasserleitungen erschlossen sind, sind zur Sicherung der Infrastruktur im Wesentlichen keine Festsetzungen notwendig. Unabhängig davon wird aufgrund der Wassergesetzgebung festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten ist.

Weder der nahegelegene Bolzplatz noch die jenseits der K 13 liegenden landwirtschaftlichen bzw. gärtnerischen Betriebe dürfen durch die näher rückende Bebauung in ihrer Nutzungsintensität eingeschränkt werden. Zudem sind Lärmimmissionen durch Straßenverkehr zu berücksichtigen. Entsprechend werden geeignete Maßnahmen des Immissionsschutzes für das Plangebiet ermittelt und festgesetzt [5].

Die in Privatbesitz befindlichen Grundstücke wurden über längere Zeit ackerbaulich bzw. gärtnerisch genutzt. Mittlerweile sind diese Nutzungen überwiegend aufgegeben. Eine besondere Artenvielfalt oder wertvolle Strukturen konnten sich in der Zwischenzeit jedoch noch nicht entwickeln. Über den betroffenen städtischen Grundstücksteil, der nicht zum bestehenden Friedhof gehört, verläuft ein Fußweg zwischen Alte Weinstraße und Im Langen Winkel.

Es ist zu erwarten, dass auf der östlich angrenzenden Fläche künftig die geplante Friedhofserweiterung mit entsprechend üppigen Grünstrukturen umgesetzt wird. Gleichzeitig soll im Sinne des sparsamen Umgangs mit Flächen der für eine Bebauung zur Verfügung stehende Teil soweit möglich ausgenutzt werden. Zudem wurde seitens der Ortpolitik gewünscht, dass die festgesetzten Stellplätze jeweils unabhängig voneinander anfahrbar sein sollen, was im Zusammenhang mit der zu erwartenden Grundstücksbreite nur wenig Gestaltungsspielraum für Vorgärten lässt. Aufgrund dessen werden nur geringfügige Anforderungen an die Grundstücksbegrünung gestellt.

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 einem hohen 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 Grundsatz formuliert, dass sich die Wohnbauflächenentwicklung an flächensparenden Siedlungskonzepten orientieren und unmittelbar an bestehenden Siedlungsstrukturen anknüpfen soll (1.4.1.2). Dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen (1.4.1.4). In der zugehörigen Karte liegt das Plangebiet in einem Bereich, in dem 'Siedlungsfläche Wohnen' an 'sonstige landwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen' stößt. Die eindeutige Lage der Begrenzung ist nicht erkennbar.

Nördlich und westlich des Plangebietes sowie östlich der kleinen, an das Plangebiet angrenzenden 'sonstige landwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen' ist ebenfalls 'Siedlungsfläche Wohnen' dargestellt; südlich davon 'sonstige landwirtschaftliche Flächen und sonstige Flächen'.

Die Planung entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung. Somit ist der Bebauungsplan entsprechend § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplanung

Die geplante Wohnbebauung verläuft im Flächennutzungsplan '99 [3] entlang der Flächendarstellung Wohnbaufläche / Grünfläche mit Zweckbestimmung Friedhof. Der überwiegende Teil des als Grünfläche festgesetzten Bereichs bleibt weiterhin zur Nutzung als Friedhof planungsrechtlich gesichert. Sie wurde zwischenzeitlich von der Stadt zur weiterhin notwendigen Fried-

hofserweiterung fast vollständig erworben. Unter Berücksichtigung der fehlenden Parzellenschärfe eines Flächennutzungsplans im Zusammenhang mit der geringen Flächengröße kann der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt eingeschätzt werden.

Gleichwohl wird im Rahmen der Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplanes diese Fläche entsprechend dargestellt und in der Gesamtbetrachtung bilanziert.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 436 'An der Lindenstraße'. Es ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof festgesetzt.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe der Fläche und der insgesamt geringen Wohnbaulandreserven in Maudach soll das Plangebiet im Wesentlichen dem Wohnen dienen. Daher soll diese Nutzung allein allgemein zulässig sein.

Dennoch sollen auch nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke zumindest ausnahmsweise zulässig sein. Vorstellbar wären insbesondere friedhofsaffine Nutzungen, wie z.B. ein Bestattungsunternehmen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit ist sichergestellt, dass diese Nutzung weder in Anzahl noch in Ausdehnung Überhand nehmen.

Für die nicht zulässigen Nutzungen liegt das Gebiet zu abseitig (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Beherbergungsbetriebe Anlagen für gesundheitliche Zwecke) bzw. ist zu klein (Anlagen für sportliche Zwecke und Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen). Aufgrund der nicht zu großen Entfernung zum Ortszentrum ist die Versorgung zudem ausreichend gesichert und Nutzungen mit besonders hohem Störpotenzial durch Lärm (Besucher-, Kundenverkehr) werden ausgeschlossen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse, der Trauf- und der Firsthöhe bestimmt. Durch die gewählten Maße wird sichergestellt, dass sich die Neubebauung in den Bestand einfügt und dennoch eine angemessene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und somit Innenentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in diesem Bereich erfolgen kann.

5.1.3 Bauweise, Baugrenzen

Die gewählte Bauweise resultiert im Wesentlichen aus den aufgrund der Flächenverfügbarkeit zu erwartenden Grundstückszuschnitten. Um unter diesen Voraussetzungen die Ziele der Planung erreichen zu können, werden die Festsetzungen so getroffen, dass hier eine Kettenhausbebauung entsteht. Durch die Abfolge von Wohngebäude und Garage im Wechsel können hier ca. 10 Wohneinheiten entstehen und gleichzeitig der kleinteilige Eindruck gewahrt bleiben. Der Abstand zwischen benachbarten Gebäuden kann bis auf 3,0 m reduziert werden. Bauordnungsrechtlich ergibt sich hieraus die Notwendigkeit, auf den Nordseiten der Gebäude wegen

der Grenzbebauung Brandwände zu errichten. Die ausreichende Belichtung und Belüftung ist – ähnlich einer Doppelhausbebauung - über die West- Süd- und Ostseite der Gebäude gesichert.

Die gewählten Baugrenzen erlauben keine zu große Variabilität in der Lage der einzelnen Gebäude zur Verkehrsfläche. Aufgrund der zu erwartenden Grundstücksaufteilung bzw. den daraus resultierenden Grundstücksgrenzen wird eine Bebauung voraussichtlich nicht parallel zum Straßenverlauf errichtet werden. Durch die relativ geringe Bautiefe wird erreicht, dass trotz der hieraus resultierenden uneinheitlichen Abstände zum Straßenrand dennoch ein harmonisches Bild entsteht. Durch die Lage wird die Errichtung von zwei unabhängig voneinander anfahrbaren Stellplätzen ebenso ermöglicht wie eine angemessene Gartenfläche im rückwärtigen Bereich freigehalten werden kann.

Da die Baugrenzen so eng gefasst werden, werden für Balkone und Terrassenüberdachungen, die zur Hauptanlage zählen und daher normalerweise innerhalb der überbaubaren Fläche zu errichten sind, Überschreitungsmöglichkeiten festgesetzt. Im Zusammenhang mit der zulässigen GZR von 0,4 ist sichergestellt, dass diese überdachten Freibereiche optisch dennoch nicht zu voluminös ausfallen.

5.1.4 Grundstücksgrößen, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im Übergang zum Friedhof ist im Wesentlichen eine nicht zu großflächige Einfamilienhausbebauung vorgesehen. Es sind jedoch auch andere Nutzungen zulässig. Je nach Ausprägung könnten diese einen höheren Platzbedarf beanspruchen, der den Zielen der Planung entgegenstehen würde. Um dies einzuschränken ohne diese Nutzungen unmöglich zu machen, wird die Grundstücksgröße auf 500 m² beschränkt. Unter Berücksichtigung der zulässigen GRZ können somit Gebäude für Hauptnutzungen mit einer Größe von maximal 200 m² errichtet werden.

Mit der festgesetzten Grundstücksbreite von mindestens 9,0 m wird davon ausgegangen, dass hier Wohnhäuser mit einer Mindestbreite von 6,0 m entstehen. Dies entspricht dem in Ludwigs-hafen üblicherweise festgesetzten Mindestmaß für die Breite von Reihen- bzw. Doppelhäusern zur Sicherung der Wohnqualität.

Aufgrund der erwarteten Grundstücksgrößen, dem zulässigen Grad der Versiegelung und somit auch im Zusammenhang mit den notwendigen Stellplätzen wird die Anzahl der Wohneinheiten auf eine beschränkt. Damit soll die für den Bereich angestrebte Nutzungsdichte und Wohnqualität sichergestellt und trotzdem entsprechenden Wohnbedürfnissen der Menschen Rechnung getragen werden.

5.1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

In den Vorgartenbereichen steht nur wenig Fläche zur Grüngestaltung zur Verfügung, da die notwendigen Stellplätze unabhängig voneinander anfahrbar sein müssen und somit diese Bereiche überwiegend versiegelt werden. Gerade daher ist es notwendig, auf der verbleibenden Fläche größere, auch optisch wirksame Strukturen zu pflanzen. Neben der positiven ökologischen Wirkung (z.B. auf das Mikroklima aufgrund der Verdunstung), dienen die geforderten Bäume, Heister oder Sträucher auch dazu, dem typischen Bild der Alten Weinstraße gerecht zu werden. Aufgrund dessen wird einerseits zwar keine Mindestfläche zur Begrünung festgesetzt, andererseits soll jedoch, um das auszugleichen, zumindest ein Strauch gepflanzt werden.

Grundsätzlich soll aufgrund der Wassergesetzgebung (WHG, LWG) das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert und so dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um eine Angebotsplanung handelt, ist die Errichtung einer Versickerungsmöglichkeit als Gemeinschaftsanlage (im Gemeinschafts-

eigentum) nicht sinnvoll. Durch ein hydrogeologisches Gutachten [6] wurde nachgewiesen, dass die Versickerung getrennt für jedes Grundstück erfolgen kann. Somit kann die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers festgesetzt werden. Unabhängig davon kann die Versickerungsanlage dadurch entlastet oder ggf. sogar kleiner dimensioniert werden, wenn der auf den versiegelten Flächen auftreffende Niederschlag gedrosselt zugeführt wird. Dies kann u.a. durch die Begrünung von Dächern mit entsprechender Rückhaltung und möglicher Verdunstung erreicht werden.

5.1.6 Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der Geräuscheinwirkungen unterschiedlicher Art unterliegt. In der schalltechnischen Untersuchung [5] wurden entsprechend Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf den angrenzenden Straßen (K 13, Alte Weinstraße) sowie den östlich des Geltungsbereichs liegenden Bolzplatz untersucht.

Gutachterlich betrachtet wurden auch die gewerblichen bzw. landwirtschaftlichen Nutzungen südlich der K13. Aufgrund der relativ großen Entfernung zum Plangebiet wird hier von einem geringen Konfliktpotential ausgegangen, so dass nur der kritischere Nachtzeitraum detaillierter untersucht wurde. Es wurde festgestellt, dass die Immissionsrichtwerte (IRW) nachts im gesamten Plangebiet deutlich unterschritten werden.

Sportlärm

Die Berechnung der Immissionen durch den östlich gelegenen Bolzplatz erfolgt auf Grundlage der dort festgelegten Nutzungsregelungen sowie der VDI 3770 und der ihr zugrundeliegenden Untersuchung 'Geräusche von Trendsportarten'. Die Beurteilung erfolgt auf Basis der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung). Demnach sind in einem allgemeinen Wohngebiet folgende IRW (Immissionsrichtwerte) einzuhalten:

tags – außerhalb der Ruhezeit: 55 dB(A)

tags – innerhalb der Ruhezeit: 50 dB(A)

Die jeweiligen Beurteilungszeiträume sind folgendermaßen definiert:

| | <u>Werktage:</u> | <u>Sonn- und Feiertage:</u> |
|---------------------------------|--|--|
| Tag – außerhalb der Ruhezeiten: | 8.00 – 20.00 Uhr | 9.00 – 13.00 Uhr und 15.00 – 20.00 Uhr |
| Tag – innerhalb der Ruhezeiten: | 6.00 – 8.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr | 7.00 – 9.00 Uhr, 13.00 – 15.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr |

Die Nutzung des Bolzplatzes ist in der Zeit von 13.00 – 15.00 Uhr sowie nach 20.00 Uhr ausgeschlossen. Da somit die Anlage nachts nicht genutzt wird, entfällt eine Betrachtung dieses Zeitraums. Innerhalb der Ruhezeit liegt nur der sonntägliche Zeitraum von 8.00 – 9.00 Uhr.

Die schalltechnische Untersuchung ergibt, dass unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen die relevanten IRW sowohl in den Baufeldern als auch in den potentiellen Freibereichen (Terrassen, Freisitze) im Wesentlichen eingehalten und z.T. sogar deutlich unterschritten werden. Lediglich auf einer kleinen Fläche an der südöstlichen Grenze des Geltungsbereichs, der nicht durch Wohngebäude bebaut werden darf, wird der IRW außerhalb der Ruhezeit überschritten.

Maßnahmen zum Schutz des Baugebietes sind dennoch nicht notwendig. Zum einen handelt es

sich hier mit 0,5 dB um eine nur geringfügige und somit nicht wahrnehmbare Überschreitung. Zum anderen wurden generell die Werte in Höhe von 8,4 m ermittelt, da hier die kritischste Belastungssituation vorliegt. In geringeren Höhen, also insbesondere auch in Nutzungshöhe der Freibereiche, sind die Werte niedriger. Zudem ist nur ein kleiner Teilbereich betroffen.

Verkehrslärm

Die Berechnung der Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung (K 13, Alte Weinstraße) erfolgt gemäß RLS-90 auf Grundlage der maßgeblichen durchschnittlichen Verkehrsmengen (DTV) im Prognosefall.

Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005. Danach sind in einem allgemeinen Wohngebiet folgende Werte zu berücksichtigen:

tags: 55 dB(A)

nachts: 45 dB(A)

Bei freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte in großen Teilen des Plangebietes in allen für die Wohnnutzung relevanten Höhen sowie im Außenbereich -z.T. auch deutlich – überschritten. Entsprechend werden Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Neben dem aufgrund der Lage und des Zuschnitts des Plangebietes nicht möglichen Abrücken von den Lärmquellen wurde auch die Wirkung zusätzlicher aktiver Lärmschutzmaßnahmen geprüft. Gegenüber der K 13 ist bereits ein Lärmschutzwand in Höhe von 3,0 m errichtet worden. Selbst die Ergänzung mit einer Lärmschutzwand mit einer zusätzlichen Höhe von 3,0 m würde nur zu einer geringen Verbesserung der Situation führen, die deutlich durch den Verkehr auf der Alten Weinstraße beeinflusst wird, obwohl diese bereits nur mit 30 km/h befahren werden darf. Die zu erwartenden Kosten für die Errichtung einer solchen Wand stehen außer Verhältnis zur erreichbaren Pegelminderung.

Grundsätzlich werden nach Bebauung auf den Gebäuderückseiten günstigere Werte erreicht. Mittel- bis langfristig steht zu erwarten, dass durch die Kettenhausbebauung, die nach vollständiger Errichtung einen Schutzriegel gegenüber den rückwärtigen Grundstücksteilen, also den potentiellen Freibereichen mit Aufenthaltsfunktion, bildet, die Immissionswerte deutlich sinken. Lediglich auf dem südlichsten Grundstück wird auch im rückwärtigen Bereich der relevante Orientierungswert in einem Teilbereich um bis zu 3 dB(A) überschritten. Bei den Angaben der DIN 18005 handelt es sich jedoch nicht um Grenzwerte. Grundsätzlich können – entsprechend der Fachmeinung – Überschreitungen des jeweiligen Orientierungswertes um weniger als 3 dB(A) als 'nicht maßgeblich' eingestuft werden. Da zudem auch ausreichend Fläche zur Errichtung von Freisitzen in einem Bereich zur Verfügung steht, in dem der Orientierungswert eingehalten wird, ist dies unter Hinweis auf die Aussagen zu aktiven Maßnahmen (s.o.) vertretbar.

Unter Berücksichtigung der angesetzten Ausgangsgrößen und freier Schallausbreitung ergaben sich die Lärmpegelbereiche (LPB) II (56 bis 60 dB) bis IV (66 bis 70 dB) gemäß DIN 4109. Ab dem LPB II werden die Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Allgemeines Wohngebiet überschritten.

Im Bebauungsplan werden die LPB entsprechend gekennzeichnet. Zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind die Außenbauteile von Gebäuden zu dämmen. Das notwendige Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ ist je nach LPB und Gebäudenutzung unterschiedlich. Differenziert wird zwischen Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten und Unterrichtsräumen sowie Büroräumen (DIN 4109, Tabelle 8).

Besondere Anforderungen an das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm auf Grund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet (z.B. Produktionsräume), bestehen nicht.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

Folgende Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich aus den vorgenannten Lärmpegelbereichen (LPB):

| LPB | $R'_{w, res}$ (Wohnungen etc.) | $R'_{w, res}$ (Bürräume) |
|-----|--------------------------------|--------------------------|
| II | 30 dB(A) | 30 dB(A) |
| III | 35 dB(A) | 30 dB(A) |
| IV | 40 dB(A) | 35 dB(A) |

Der Schwachpunkt der Fassaden hinsichtlich Schalldämmung sind die Fenster. Um die geforderten Schalldämm-Maße einhalten zu können, muss eine exakte Bestimmung der Schallschutzklasse im Rahmen der Objektplanung erfolgen, da diese abhängig ist vom Fensterflächenanteil sowie der Geometrie der dahinterliegenden Räume.

Grundsätzlich ist empfehlenswert, der Belüftung dienende Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu weniger geräuschbelasteten Gebäudefronten hin zu orientieren. Dies sind im überwiegenden Geltungsbereich aufgrund der Eigenabschirmung die Ostseiten der Gebäude. In der Regel werden jedoch Grundrisse angeboten werden (müssen), die auch Schlafräume nach Westen hin orientieren. In den überwiegenden Bereichen ist die Berücksichtigung der o.g. Lärmpegelbereiche samt Einbau von Schallschutzfenstern ausreichend. Im südlichen Bereich, im Plan als Zone A gekennzeichnet, werden jedoch zusätzliche Maßnahmen, z.T. auch auf der Ostseite der Gebäude, notwendig. In diesem Bereich kann ein ausreichender Schutz nur bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden. Um dennoch eine ausreichende Frischluftzufuhr zu gewährleisten, sind hier entsprechende schallgedämmte Lüftungsanlagen zu installieren. In der Planzeichnung des Bebauungsplans dargestellt ist bezüglich der Lärmpegelbereiche sowie der Kennzeichnung der Zone A jeweils der ungünstigste Fall, der in Höhe von 8,40 m (\triangleq Dachraum) ermittelt wurde. In den darunterliegenden Geschossen stellt sich die Situation folgendermaßen dar:



Höhe: 2,8 m



Höhe: 5,6 m

Zeichenerklärung

| | |
|---|-----------------|
|  | Hauptgebäude |
|  | Nebengebäude |
|  | Straßenachse |
|  | Emissionslinie |
|  | Oberfläche |
|  | Signalanlage |
|  | LT=55dB(A) |
|  | LN>=50dB(A) |
|  | Geltungsbereich |

LPB und maßgeb. Außenlärmpegel in dB(A)

| | | |
|--------|-----|--------|
| | I | <=55,0 |
| 55,0 < | II | <=60,0 |
| 60,0 < | III | <=65,0 |
| 65,0 < | IV | |

Durch die genannten Maßnahmen wird sichergestellt, dass innerhalb des Gebietes die relevanten Immissionswerte eingehalten werden. Von den einzelnen Festsetzungen kann dennoch abgewichen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsbedingungen (z.B. durch Schallabschirmung) die relevanten Werte des Schallschutzes eingehalten werden. Somit werden insgesamt gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erreicht.

Mit der Umsetzung der Planung ist lediglich mit einer geringfügigen Zunahme der Verkehrsbelastung auf den vorhandenen Straßenabschnitten zu rechnen. Eine ausführliche Betrachtung der im Zusammenhang mit einer Neubebauung zu erwartenden Emissionen ist daher nicht notwendig.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Stellplätze

Aufgrund der schmalen Grundstücke und somit dichten Abfolge von Grundstückszufahrten soll das Parken im Straßenraum vermieden werden. Daher wird die der Maximalanforderung der Landesbauordnung entsprechende Anzahl notwendiger Stellplätze festgesetzt. Üblicherweise besteht die Kettenhausbebauung aus einer aneinandergereihten Abfolge von jeweils einem Wohnhaus mit einer Garage. Die Lage der Baugrenzen im Zusammenhang mit der Gebäudestellung erlaubt die Errichtung des zweiten Stellplatzes im Vorgartenbereich, außerhalb der Garagenzufahrt. Somit können die beiden geforderten Abstellmöglichkeiten derart angeordnet werden, dass sie unabhängig voneinander anfahrbar sind.

5.2.2 Dächer

Ein wesentliches Gestaltungselement eines Baugebietes ist das Dach. Vor allen Dingen seine Form und sein Volumen prägen das Straßen- sowie das Gesamtbild. Die Wohngebäude auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite der Alten Weinstraße haben alle symmetrisch geneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von ca. 30 – 45°. Die Festsetzung zu den Dachformen wird in Anlehnung an diese vorhandenen Strukturen getroffen.

Da die gewählte Bauform einer Kettenhauszeile eher eine Zusammengehörigkeit suggeriert als freistehende Einzelhäuser, soll diese Einheit nicht durch unterschiedliche Dachausrichtungen gestört werden. Um auch das Dachgeschoss noch durch den Aufbau von Gauben nutzbar machen zu können, wird eine traufständige Bebauung gewählt. Bei einer giebelständigen Bebau-

ung wäre der Aufbau von Gauben mit Fenstern aufgrund des notwendigen Abstands zum Brandschutz nur sehr eingeschränkt möglich.

Damit die Gauben nicht zu massiv und dominant errichtet werden, wird deren Ausdehnung und Lage geregelt. Es sind nur echte Gauben zulässig, also keine Zwerchhäuser, durch die der Eindruck eines dreigeschossigen Gebäudes entstehen kann – unabhängig davon, ob die Traufe durchgezogen wird oder nicht.

Insgesamt wird durch diese Festsetzungen ein harmonisches Bild im Bereich der Ortseinfahrt an der Alten Weinstraße erreicht.

5.2.3 Einfriedungen

Einfriedungen haben einen sehr großen Einfluss auf die gestalterische Wirkung der öffentlichen Bereiche eines Baugebietes. Gerade bei einer Kettenhausbebauung mit einer relativ dichten Abfolge von Grundstücken würde bei unbegrenzter Höhe der Einfriedung ein gestalterisch nicht mehr vertretbares Bild des Straßenraums entstehen können. Gleichzeitig muss jedoch dem Bedürfnis nach einer Einfriedung der Grundstücke und somit Sicherheit Rechnung getragen werden.

Die Höhe baulicher Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche wird auf 1,0 m begrenzt um die Raum- und Gestaltwirkung sowie die Blickverbindungen im Raum nicht einzuschränken. Sie entspricht somit auch den im Umfeld üblichen relativ niedrigen Einfriedungen. Darüberhinausgehender (Sicht-)Schutz kann durch entsprechende Heckenbepflanzung erreicht werden, die gleichzeitig der Vorgartenbegrünung dient.

5.3 Hinweise

Es wurden Hinweise auf weitere gesetzliche Verpflichtungen und Gegebenheiten, die von Seiten des Architekten und Bauherren – unabhängig vom Baurecht - beachtet werden sollten, aufgenommen.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Fachbeitrag Naturschutz

Es handelt sich hier überwiegend um eine Fläche, die, wenn nicht ackerbaulich genutzt, so doch regelmäßig umgepflügt wird. Zur Weinstraße hin gibt es einen etwas breiteren Grassaum. Im südlichen Geltungsbereich sind noch einige Sträucher vorhanden.

Solche Lebensräume sind auch im Umfeld vorhanden. Es gibt keine Gehölze, in denen dauerhaft genutzte Bruthöhlen zu vermuten wären. Durch die Lage an der Alten Weinstraße sowie die Bearbeitung der Fläche ist der Bereich auch regelmäßigen Störungen ausgesetzt, was die Eignung als Lebensraum beeinträchtigt.

Dennoch wurde in Stellungnahmen darauf hingewiesen, dass ein Vorkommen von Zauneidechsen in dem Bereich nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Eine Begutachtung im Rahmen des Bebauungsplans wird jedoch nicht durchgeführt, da eine jetzige artenschutzfachliche Untersuchung u.U. zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung gegenstandslos wäre. Es sich hier um einen Angebotsplan handelt, bei dem nicht bei allen Grundstücken von einer kurzfristigen Umsetzung ausgegangen werden kann. Nicht alle Grundstückseigentümer im Plangebiet haben Interesse an einer zeitnahen Bebauung, sodass sich die Situation bis zur tatsächlichen Umsetzung der Planung wieder ändern kann. Eine Betrachtung und Würdigung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Kapitel 5, Abschnitt 3 ‚besonderer Artenschutz‘ – insbesondere § 44 BNatSchG) erfolgt somit sinnvollerweise jeweils aktuell im Rahmen des nachgelagerten Bauantragsverfahrens bzw. rechtzeitig vor sonstigen Maßnahmen. Ein besonderer Untersuchungsbedarf im Hinblick auf Flora und Fauna im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan besteht nicht.

Da grundsätzlich das Störungs- und Tötungsverbot gilt, wird ein Hinweis auf den Zeitraum, in dem Gehölzrodungen unzulässig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Bodenordnung

Da die überwiegende Umsetzung der Planung durch einen Projektentwickler durchgeführt wird, erfolgt die Zusammenlegung und Neuauflage bzw. -verteilung der Grundstücke auf privatrechtlicher Basis.

Die überplante städtische Fläche wurde gegen die ohne Anschluss an die Alte Weinstraße innerhalb der künftigen Friedhofsfläche liegenden privaten Grundstücke getauscht. Die zum Nachweis der für eine Bebauung notwendigen Grundstücksbreite von 9,0 m zusätzlich benötigte Fläche wurde seitens der Stadt verkauft.

7.2 Städtebaulicher Vertrag

Im Bereich des neuen Baugebietes wurde der im Bebauungsplan Nr. 435 'Südlich der Bergstraße' planungsrechtlich festgesetzte Gehweg entlang der Alten Weinstraße noch nicht hergestellt. Die vorhandene Erschließung ist bereits vollständig abgerechnet. Um die Eigentümer der Grundstücke westlich der Alten Weinstraße nicht durch Gebühren zu belasten, die aufgrund der Herstellung des Gehwegs durch die Stadt neu abzurechnen wären, wird die Verpflichtung hierzu rechtssicher durch einen Erschließungsvertrag auf den Projektentwickler übertragen.

7.3 Flächen und Kosten

Das Gebiet ist, bis auf den Gehweg, bereits vollständig erschlossen. Die Entwicklung der Fläche erfolgt im Rahmen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Entsprechend werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Zudem befindet sich der gesamte Bereich in Privateigentum. Da die Herstellung des Gehwegs vollständig auf den Projektentwickler übertragen wird, entstehen der Stadt Ludwigshafen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Die Anregungen bzw. Bedenken, welche im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, sind der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

8.1 Belange, die gegen die Planung sprechen

- zusätzlicher Verkehr durch höhere Nutzungsintensität
- Nutzung eines von Lärmimmissionen beeinflussten Bereichs für Wohnbebauung
- Verringerung der potenziellen Friedhofsfläche
- zusätzliche Versiegelung bisher unbebaubarer Bereiche

8.2 Belange, die für die Planung sprechen

- Förderung der Innenentwicklung unter Vermeidung einer zu starken Versiegelung, da die Fläche bereits vollständig erschlossen ist

- Schaffung von Wohnbauland in einem Ortsteil, in dem der bestehenden Nachfrage nur noch wenig Kapazität gegenübersteht
- Nutzung einer mittlerweile untergenutzten Fläche (Acker- bzw. Gemüseanbau wurde aufgrund der unwirtschaftlichen Flächengröße aufgegeben)
- Anpassung der bisher planungsrechtlich gesicherten Friedhofsfläche an den aktuell ermittelten tatsächlichen Bedarf

8.3 Abwägung der Belange

Im Rahmen einer stadtweiten Bedarfsermittlung für Friedhofsflächen wurde festgestellt, dass die durch den Bebauungsplan Nr. 436 'An der Lindenstraße' (Rechtskraft seit 1991) planungsrechtlich gesicherte Fläche für die Erweiterung des Maudacher Friedhofs künftig nicht in vollem Umfang benötigt wird. Bisher wurde diese Planung noch nicht umgesetzt. Durch den vorliegenden Bebauungsplan wird auf den bisher untergenutzten Grundstücken entlang der Alten Weinstraße eine einzeilige Wohnbebauung in gut erschlossener, relativ zentraler Lage ermöglicht. Somit können auch im Ortsteil Maudach, in dem alle durch die vorbereitende Bauleitplanung gebotenen Potenziale an Wohnbauflächen ausgeschöpft sind, Einfamilienhausgrundstücke angeboten werden. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird hierdurch die Notwendigkeit der Erschließung neuer Baugebiete außerhalb bereits bestehender Ortslagen, wenn auch nur geringfügig, so doch minimiert.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zum Teil lärmintensive Nutzungen. Um diese nicht in ihrem Bestand einzuschränken, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt [5]. Dabei wurde festgestellt, dass sowohl vom nahegelegenen Bolzplatz als auch von den südlich der K 13 gelegenen landwirtschaftlichen Betrieben keine Emissionen ausgehen, durch die die geplanten Nutzungen unzulässig beeinträchtigt werden. Gegen den Verkehrslärm werden technische Maßnahmen des Schallschutzes an der Neubebauung notwendig. Da die zusätzliche Bebauung nur zu einer geringen Verkehrszunahme führt, ergeben sich hieraus keine Auswirkungen auf die gegenüberliegende Wohnbebauung. Eingeschränkt bzw. unangemessen wirtschaftlich belastet werden weder die vorhandenen noch die neuen Nutzungen.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan die Ziele der Planung ohne unzumutbare Belastung der innergebietlichen und angrenzenden vorhandenen Nutzungen erreicht. Bezüglich des Ortsbildes ergeben sich nach Umsetzung der Planung z.T. deutliche Verbesserungen gegenüber dem heutigen Bestand.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Durch die vorliegende Planung werden die stadtentwicklungspolitischen Ziele hinsichtlich der Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen sowie dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung getragen. Zusammenfassend kann die Planung unter Würdigung der genannten öffentlichen und privaten Belange somit als geeignet und ausgewogen betrachtet werden.

9 Anlagen

Anlage 1 - Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

Anlage 2 - Lageplan

Anlage 3 - Zeichnerische Festsetzungen

Anlage 4 - Planzeichenerklärung

Anlage 5 - Textliche Festsetzungen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

Anlage 1

Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

1.1 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB, die im Zeitraum vom 12. November bis 14. Dezember 2020 durchgeführt wurde, gingen keine Stellungnahmen ein.

1.2 Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 9. November 2020 gemäß § 4 (2) BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde Ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat am Verfahren beteiligt.

| | Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange | Keine Stellungnahme | Stellungnahme ohne Anregungen | Stellungnahme mit Anregungen |
|-----|--|---------------------|-------------------------------|------------------------------|
| 1. | BUND Landesverband Rheinland-Pfalz | X | | |
| 2. | CREOS Deutschland GmbH | | X | |
| 3. | Colt Technology Services GmbH | | X | |
| 4. | Deutsche Telekom Technik GmbH | | X | |
| 5. | Deutscher Wetterdienst | | X | |
| 6. | GASCADE Gastransport GmbH (früher WINGAS) | | X | |
| 7. | GDKE - Außenstelle Speyer | | | X |
| 8. | GDKE - Erdgeschichte | | X | |
| 9. | GDKE - Landesdenkmalpflege | | | X |
| 10. | Gesundheitsamt | X | | |
| 11. | Interessengemeinschaft Behinderter und ihrer Freunde | X | | |
| 12. | Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz | | | X |
| 13. | TWL Netze GmbH | X | | |
| 14. | Landesamt für Geologie und Bergbau | X | | |
| 15. | Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz | | X | |
| 16. | NABU | | | X |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| | | | | |
|-----|---|---|---|---|
| 17. | PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH | | X | |
| 18. | Pfalzwerke Netz AG | | X | |
| 19. | Polizeiinspektion LU 1 | X | | |
| 20. | POLLICHIA - Geschäftsstelle | X | | |
| 21. | Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H. | | X | |
| 22. | Rhein-Neckar-Verkehr GmbH | | | X |
| 23. | Rheinpfalzbus GmbH | X | | |
| 24. | SGD - Gewerbeaufsicht | | X | |
| 25. | SGD – WAB | | | X |
| 26. | SGD - Abteilung 4 | X | | |
| 27. | Technische Werke AG | | | X |
| 28. | Verband Region Rhein-Neckar | X | | |
| 29. | Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH | X | | |
| 30. | Vermessungs- und Katasteramt | | | X |
| 31. | Vodafone Kabel Deutschland GmbH | | | X |
| 32. | Vodafone GmbH, Vodafone Kabel Deutschland GmbH | | X | |
| 33. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Feuerwehr | | | X |
| 34. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Jugendamt | X | | |
| 35. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Tiefbau | | | X |
| 36. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt – Bodenschutz, Altlasten | | X | |
| 37. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt – Wasser | X | | |
| 38. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt – Natur-, Tierschutz | | | X |
| 39. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt – Landschaft | X | | |
| 40. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtvermessung | X | | |
| 41. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Bauaufsicht | | | X |
| 42. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik | X | | |
| 43. | Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt | | | X |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 2. November 2020 abgegeben:

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|--|---|
| 1. | <p>Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer Stellungnahme vom 17. November 2020</p> <p>mit der Festlegung unserer Belange, wie sie in unter Punkt C in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, erklären wir uns einverstanden.</p> <p>Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.</p> <p>Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.</p> <p>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.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Übernahme der Auflagen in die Bauausführungspläne ist unter Punkt C in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen bereits formuliert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Verweis ist unter Punkt C in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen bereits formuliert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Verweis ist unter Punkt C in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen bereits formuliert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Beide Stellen wurden ebenfalls im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert (s.o.).</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|--|--|
| 2. | <p>Generaldirektion Kulturelles Erbe – Landesdenkmalpflege Stellungnahme vom 2. Dezember 2020</p> <p>soweit aus den vorgelegten Unterlagen erkennbar, sind denkmalpflegerische Belange insofern betroffen, als sich der Friedhof, dessen nördlicher Teil mit seiner Umfassungsmauer und mehreren historischen Grabmälern denkmalgeschützt ist, in unmittelbarer Nähe vom Planungsgebiet befindet. Er ist als Denkmalzone historische Friedhofsanlage (§ 5 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 5 Abs. 5 DSchG) Bestandteil der Denkmalliste (www.gdke-rlp.de/ Kulturdenkmäler RLP) und genießt infolgedessen Umgebungsschutz lt. § 4 Abs. 1 Satz 4 DSchG, der sich u.a. auf angrenzende Bebauungen, Sichtachsen und städtebauliche Zusammenhänge beziehen kann.</p> <p>Jedoch ist durch die geplante Ausweisung des Wohngebietes keine erhebliche Beeinträchtigung des Kulturdenkmals zu erwarten, weshalb wir aus denkmalfachlicher Sicht keine Bedenken erheben.</p> <p>Weiterhin könnte das Plangebiet durch den denkmalgeschützten Westwall betroffen sein. Im Plangebiet selbst befinden sich zwar keine obertägig bekannten Westwall-Anlagen. Die zu betrachtende Fläche liegt jedoch neben einer ehemaligen Objektschutz-Flakstellung, daher ist bei Bodeneingriffen auf untertägig vorhandene bauliche Anlagen und auf militärische Fundgegenstände zu achten. Falls vor Beginn einer Baumaßnahme eine präventive Absuche von Kampfmitteln durch eine Fachfirma erfolgen sollte, ist diese angehalten, ihre Befundergebnisse der Denkmalfachbehörde zur Verfügung zu stellen. Wir bitten um Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft nur die Belange der Direktion Landesdenkmalpflege. Eine Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie ist bitte gesondert einzuholen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Projektentwickler entsprechend informiert. Eine zusätzliche Aufnahme in den Hinweisen wird als nicht notwendig erachtet.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Stelle wurde ebenfalls im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zur Stellungnahme aufgefordert (s.o.).</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|---|--|
| 3. | <p>Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz Stellungnahme vom 9. November 2020</p> <p>bezugnehmend auf Ihre Mail vom 09.11.2020 „Bauleitplanverfahren Nr. 635 „Südlich Maudacher Friedhof“ in Ludwigshafen Maudach“ teilen wir mit, dass Ludwigshafen während des zweiten Weltkrieges mehrfach Ziel alliierter Luftangriffe war und grundsätzlich mit einer Kampfmittelbelastung zu rechnen ist.</p> <p>Eine Kampfmittelsondierung wird daher empfohlen.</p> <p>Eine Liste geeigneter Fachfirmen zur Luftbildauswertung/Sondierung ist auf der Internetseite der Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Rheinland-Pfalz (ADD) unter dem Link https://add.rlp.de/de/themen/staat-und-gesellschaft/sicherheit/kampfmittelraeumdienst/einsehbar.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Verweis ist unter Punkt C in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen bereits formuliert.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Projektentwickler entsprechend informiert.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> |
| 4. | <p>NABU Ludwigshafen Stellungnahme vom 7. Dezember 2020</p> <p>Der NABU Ludwigshafen hat gegen das geplante Baugebiet südlich des Maudacher Friedhofs keine grundlegenden Bedenken, handelt es sich doch um eine relativ kleine Fläche an einer bestehenden Ortsstraße.</p> <p>Da die Fläche derzeit unbebaut ist und in enger Verbindung mit den Hecken am Lärmschutzwall der Umgehungsstraßen steht, sind viele unterschiedliche Naturaspekte vorhanden. Deshalb sollte die hintere Baugrenze von 30 m nicht überschritten werden. Neben einer zahlreichen Vogelwelt halten sich dort auch z.B. Igel und wahrscheinlich weitere kleine Säugetiere wie Spitzmäuse auf, ob auch Zauneidechsen kann ich derzeit nicht bestätigen, es ist aber zu vermuten und sollte geprüft werden. Eine Verschlechterung der Lebensbedingungen der dortigen Fauna sollte möglichst vermieden werden, der Friedhof als alleinige Fläche dürfte nicht ausreichend sein.</p> | <p>Die Tiefe des Geltungsbereichs und somit Grundstückstiefe beträgt lediglich 25 m, sodass eine Bebauung / Versiegelung, auch durch Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuschen), darüber hinaus aufgrund des Bebauungsplans nicht gegeben ist.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|---|---|
| 5. | <p>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH Stellungnahme vom 30. November 2020</p> <p>Die Maßnahme befindet sich im Bereich eines laut Nahverkehrsplan der Stadt Ludwigshafen möglichen Neubaus einer Stadtbahnlinie über die Gartenstadt nach Maudach. Wir bitten Sie, uns in der weiteren Planung erneut zu beteiligen.</p> <p>Nach Realisierung der Neubaustrecke ist mit diversen Begleiterscheinungen (Schall und Erschütterungen) des Bahnbetriebs zu rechnen.</p> <p>Die Alte Weinstraße dient für unsere Buslinien zwingend als Umleitungsstrecke während der Baumaßnahme der Stadt LU zum Ausbau Maudacher Straße für mehrere Monate. Während dieses Zeitraums muss die Alte Weinstraße durchgängig in beiden Fahrrichtungen für Busse befahrbar bleiben und kann somit nicht durch Baustelleneinrichtungen eingeengt werden!</p> | <p>Aufgrund der bereits bestehenden Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Alten Weinstraße würden im Rahmen der Realisierung einer eventuellen Neubaustrecke bereits ohne die vorliegende Planung bei Bedarf geeignete Schutzmaßnahmen gegen die dadurch entstehenden Begleiterscheinungen notwendig. Die zu erwartenden Auswirkungen z.B. im Hinblick auf Schall und Erschütterungen dürfen bereits heute den gesetzlichen Rahmen für ein WA (allgemeines Wohngebiet) nicht überschreiten.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und an den Projektentwickler weitergegeben. Sollte die Straße zur Baustelleneinrichtung in Anspruch genommen werden, ist dies in jedem Fall mit den entsprechenden Stellen der Stadt abzustimmen.</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|---|---|
| | <p>Zu Textliche Festsetzungen – II. Örtliche Bauvorschriften – A Anzahl der Stellplätze (Dateien "bebauungsplan.pdf" und "textliche_festsetzungen.pdf") sowie zu Begründung – 5.2 Örtliche Bauvorschriften – 5.2.1 Stellplätze (Datei "begrueundung.pdf")</p> <p>Im stetig steigenden Interesse nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zur Reduzierung von Verkehr, Schadstoffausstoß und Lärm (Stichwort Verkehrswende) ist nach der Errichtung u.E. unbedingt anzustreben, dass Bewohner und Besucher möglichst häufig die vorhandenen Angebote des ÖPNV sowie die übrigen umweltfreundlichen Verkehrsmittel (Fahrrad, Fußweg) nutzen. Das Baugebiet ist durch die naheliegenden Haltestellen Maudach Gemeindehaus, Maudach Ortsmitte und Maudach Süd gut an den ÖPNV angebunden. Daher erscheint uns die Festsetzung, mehr als einen Stellplatz (hier: ausnahmslos zwei) pro Wohneinheit nachweisen zu müssen, kontraproduktiv (vgl. auch Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, § 47, Abs. 1) und wir regen an, die Anzahl der pro Wohneinheit nachzuweisenden Stellplätze grundsätzlich auf 1 zu beschränken. Ein reduziertes Parkraumangebot erhöht die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft. In diesem Zusammenhang sind auch die eingetretenen und über viele Jahre andauernden besonderen Herausforderungen bei der Abwicklung des Verkehrs in der Stadt Ludwigshafen zu bedenken/berücksichtigen.</p> | <p>Die bisherige Erfahrung in Stadtteilen außerhalb der Innenstadt, auch solchen mit bereits guter Anbindung an die Stadtbahn und sogar S-Bahn-Haltepunkten zeigt, dass nicht-vorhandene Stellplätze auf privaten Grundstücken nicht dazu führen, dass weniger PKW/ Haushalt zur Verfügung stehen. Umgekehrt ist es vielmehr so, dass dort, wo planungs- und bauordnungsrechtlich nur ein Stellplatz gefordert wurde, die zulässig-versiegelbare Fläche unter Berücksichtigung dieses einen Stellplatzes vollständig ausgenutzt wurde und nachträglich für den üblicherweise vorhandenen zweiten PKW ein weiterer Stellplatz errichtet wurden, wodurch dann der zulässige Versiegelungsgrad überschritten wird - dies mit den bekannten Folgen insbesondere im Hinblick auf den Wasserhaushalt und das (Mikro)Klima.</p> <p>Insbesondere in diesem Bereich steht zudem zu befürchten, dass die Zweitwagen auf der Straße vor den Grundstücken abgestellt werden und somit die gewünschte Befahrbarkeit für Busse deutlich eingeschränkt wird.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> |
| 6. | <p>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB Stellungnahme vom 14. Dezember 2020</p> <p>Eine frühzeitige Behördenbeteiligung hat hier leider nicht stattgefunden.</p> | <p>Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB wurde entsprechend abgesehen.</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|--|--|
| | <p>1. <u>Versorgung mit Trinkwasser</u></p> <p>Den Unterlagen zu entnehmen sind die betreffenden Grundstücke bereits vollständig mit Versorgungsleitungen erschlossen. Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist sicher zu stellen.</p> <p>2. <u>Entsorgung /Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></p> <p><u>Grundsätzliches:</u></p> <p>Der tangierende Bereich befindet sich angrenzend einem bisher im Mischsystem entwässerten Bereich. Davon ausgehend das der Einzugsbereich bei der nächsttangierenden Regenentlastungsanlage bisher im Einzugsbereich nicht berücksichtigt ist, ist eine Erlaubnisänderung in Bezug auf den Umfang der Gewässerbenutzung zu beantragen.</p> <p>Auf Seite 6 der Begründung wird erwähnt, dass aufgrund der Wassergesetzgebung Niederschlagswasser zu versickern und zu verwerten ist.</p> <p>Da bisher auf der gegenüberliegenden Straßenseite symmetrisch geneigte Satteldächer vorhanden sind, sollen diese vorgeschrieben werden. Auf Ziffer II B der Textlichen Festsetzungen verweise ich.</p> <p>Ich erkenne nicht warum die Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ und hier primär die Verdunstung nicht in den Vordergrund gestellt wird.</p> <p>Eine Abwägung erkenne ich nicht. Ein Blick über die Systemgrenzen erfolgte nicht und ist vorzunehmen.</p> | <p>Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die erforderlichen Druckverhältnisse für den Brandfall sind nach Aussage des Versorgers (TWL) ausreichend gegeben.</p> <p>Aufgrund Textlichen Festsetzung I.F.2 ist das Niederschlagswasser verpflichtend auf dem Grundstück zu versickern oder zu verwerten. Externe Regenentlastungsanlagen werden entsprechend nicht tangiert.</p> <p>Unabhängig davon ist das Baugebiet bereits im Bestand vollumfänglich im Einzugsgebiet der Regenentlastungsanlage Kurzweil berücksichtigt. Durch die vorgesehene Versickerung wird die vorhandene Kanalisation und somit auch die Regenentlastungsanlage Kurzweil hydraulisch entlastet.</p> <p>Eine Verdunstung findet nicht ausschließlich auf begrünten Flachdächern statt, sondern auch im Zusammenhang mit der Versickerung oder der Verwertung des Regenwassers, wenn hiermit z.B. Pflanzen im Garten gegossen werden.</p> <p>Da das Regenwasser lokal versickert und nicht einer externen Regenentlastungsanlage zugeführt wird, dient dies zudem auch dem Erhalt des lokalen Wasserhaushalts.</p> <p>Aus diesem Grund ist auch der Blick über die Systemgrenze</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|---|--|
| | <p><u>Schmutzwasser:</u></p> <p>Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA BASF SE) zuzuführen.</p> <p>In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 – 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA- 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.</p> <p>Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt.</p> <p>Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und –Leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafteit wird ausgegangen.</p> | <p>hinaus nicht notwendig, da das Kanalsystem bzw. externe Anlagen nicht durch das anfallende Niederschlagswasser zusätzlich belastet werden.</p> <p>Die ordnungsgemäße Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den WBL – Stadtentwässerung und Straßenunterhalt. Wie der entsprechenden Stellungnahme (siehe Nr. 14 der vorgebrachten Belange) zu entnehmen ist, ist der vorhandene Kanal ausreichend dimensioniert, zumal künftig von der Fläche des Bebauungsplangebietes keine Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt.</p> <p>Die Leistungsfähigkeit des Kanalnetzes wurde durch den WBL, Stadtentwässerung und Straßenunterhalt nachgewiesen und dargelegt.</p> <p>Das Kanalnetz der Stadt Ludwigshafen wird im Turnus von 10 Jahren einmal komplett auf seinen baulichen Zustand überprüft. Die letzte Bewertung der an das Baugebiet angrenzenden Kanäle fand im Januar 2019 statt.</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|---|--|
| | <p><u>Niederschlagswasserbewirtschaftung:</u></p> <p>Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach §§ 55 WHG zu entwickeln, anzupassen und mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen.</p> <p>Eine Versickerung darf nur in nachweislich unbelasteten Bereichen erfolgen. Bei der Aufstellung des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes sind die bodenschutzrechtlichen Belange (hier – bestehender Grundwasserschaden) zu berücksichtigen.</p> <p>Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.</p> <p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.</p> <p>Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.</p> | <p>Nach Rücksprache mit der zuständigen Stelle der SGD Süd – Herrn Kugel – ist festzustellen, dass der für Maudach registrierte Grundwasserschaden der Versickerung des Regenwassers im Geltungsbereich nicht entgegensteht. Entsprechend wird aus dem Baugebiet kein Regenwasser in den bereits vorhandenen Mischwasserkanal geleitet.</p> <p>Durch die vorgesehene dezentrale Versickerung des auf den Grundstücken anfallenden Niederschlagswassers werden durch die Bereitstellung von Einstauvolumina und gedrosselter Ableitung des Niederschlagswassers in den Untergrund Spitzenabflüsse vermieden und die Wasserbilanz erhalten. Gleichzeitig soll die Versickerung oberflächlich über die bewachsene Bodenzone erfolgen (Mulden-Rigolen-Versickerung), sodass hierüber eine Filter- und Reinigungswirkung erfolgt. Das Merkblatt M 159 der DWA soll hierbei zur Anwendung kommen.</p> <p>Siehe hierzu die Stellungnahme zu Punkt ‚Grundsätzliches‘</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|--|---|
| | <p>Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder her zu stellen!</p> <p>Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.</p> <p>Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.</p> <p>Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.</p> | <p>Es handelt sich hier um eine relativ kleine Fläche, die zudem von unversiegelten Vegetationsflächen (künftige Friedhofsfläche, dicht bewachsener Lärmschutzwand, landwirtschaftliche Flächen) umgeben ist. Die zusätzlich zur festgesetzten lokalen Versickerung zu erwartenden Auswirkungen auf den Wasserhaushalt bzw. das Mikroklima durch Gründächer wäre verhältnismäßig gering. Höher bewertet wird in diesem Fall die Auswirkung auf Orts- und Landschaftsbild bzw. Ortstypik. Die hier etwa 10 neu zu errichtenden Einfamilienhäuser werden keine eigenständige Siedlungsstruktur bilden – insbesondere, da sie in einer Reihe entlang der Alten Weinstraße errichtet werden. Würden sie sich nicht in die in dem Bereich bestehende Satteldachstruktur einfügen, würden sie als Fremdkörper wahrgenommen.</p> <p>Eine Dachbegrünung kann ggf. auf den Flachdächern der Garagen erfolgen. Der Hinweis wird entsprechend an den Projektentwickler weitergegeben und wird im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens bzw. im Rahmen des Bauantragsverfahrens berücksichtigt. Die o.g. textliche Festsetzung wird um das Wort ‚verdunsten‘ ergänzt. Da es sich hierbei nur um eine Klarstellung der Möglichkeiten des lokalen Umgangs mit Niederschlagswassers handelt (siehe hierzu auch die Stellungnahme zu Punkt ‚Grundsätzliches‘), handelt es sich hierbei lediglich um eine redaktionelle Änderung.</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|---|---|
| | <p>3. <u>Starkregen / Hochwasserschutz</u></p> <p>Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen weise ich darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann!</p> <p>Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Ludwigshafen und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten!</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.</p> <p>Fremdwasser, z. B. das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.</p> <p>4. <u>Versiegelung</u></p> <p>Der Grad der Versiegelung ist möglichst gering zu halten. Stellplätze (Pkw) sind nach Möglichkeit jedoch unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.</p> | <p>Die Überflutungsberechnung der Stadt Ludwigshafen, aufgestellt durch Dahlem Ingenieure, ergab für die Alte Weinstraße bei einem Regen mit einer Wiederkehrhäufigkeit von 100 Jahren und der Dauer $D = 2$ Stunden keine schädliche Ableitung des Niederschlagswassers von der Straße auf Privatgrundstücke. Daher ist davon auszugehen, dass aus dem Kanalnetz auch nach der Erschließung dieses Baugebietes keine Gefahr für die angrenzenden Grundstücke ausgeht.</p> <p>Grundsätzlich ist aufgrund der zulässigen Zweigeschossigkeit sowie der Möglichkeit des Dachausbaus und der Festlegung einer maximalen Grundstücksgröße eine flächensparende Bebauung der Grundstücke möglich, sodass auf relativ kleiner Fläche etwa 10 Wohneinheiten in Einfamilienhäusern errichtet werden können. Auch der durch die Planung ermöglichte Anbau an eine bisher nur einseitig erschließende Verkehrsfläche reduziert – gesamtstädtisch betrachtet – die Versiegelung durch die Erschließung von Neubaugebieten.</p> <p>Die Festsetzung von wasserdurchlässigen Materialien im Bereich von Stellplätzen wird als nicht notwendig erachtet, da diese im Zusammenhang mit einer kleinteiligen Bebauung ohnehin in der Regel nicht als vollständig geschlossene Fläche (z.B. Asphalt) hergestellt werden. Gleichzeitig ist es schwer zu</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|---|--|
| | <p>5. <u>Bodenschutz</u></p> <p>Laut Unterlagen zum o.g. Bebauungsplan ist im Planungsgebiet eine Wohnbebauung vorgesehen. Innerhalb des Planungsgebiets sowie daran angrenzend sind keine umwelt-relevanten Flächen im Bodenschutzkataster erfasst. Jedoch wird darauf hingewiesen, dass das Planungsgebiet von einem bestehenden Grundwasserschaden (Reg.-Nr.: 314 00 000-0204/001-00) betroffen ist. Dies ist im weiteren Verfahren zu berücksichtigen.</p> <p>6. <u>Auffüllungen</u></p> <p>In Bezug auf <u>mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen</u> ist folgendes zu beachten:</p> <p>Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.</p> <p>Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.</p> | <p>kontrollieren, welcher Grad der Durchlässigkeit – auch dauerhaft – der verwendete Belag tatsächlich hat. Da die Stellplatzflächen, unabhängig von der Art des Belags, im Rahmen der Ermittlung der Gesamtversiegelung zu berücksichtigen sind, wird dies im Einfamilienhausbau als angemessen angesehen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Rücksprache mit der zuständigen Stelle der SGD Süd – Herrn Kugel – ist festzustellen, dass der für Maudach registrierte Grundwasserschaden das Plangebiet nicht beeinflusst und somit weder einer Bebauung noch der festgesetzten Niederschlagswasserversickerung entgegensteht.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften, welche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind.</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|--|---|
| | <p>7. <u>Temporäre Grundwasserabsenkung</u></p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Unter Auswertung des vorgenannten kann dem vorgelegten Bebauungsplan Nr. 635 „Südlich Maudacher Friedhof“ in Ludwigshafen Maudach derzeit nicht zugestimmt werden.</p> <p>Zunächst ist für die Bewirtschaftung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers eine Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und diese frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz abzustimmen. Es ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.</p> <p>Auf die bodenschutzrechtlichen Belange (siehe Punkt 5) wird hingewiesen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen des Bauantragsverfahrens berücksichtigt.</p> <p>Eine Zustimmung der SGD zum Bebauungsplan ist formal nicht notwendig. Die im Rahmen ihrer Aufgabenwahrnehmung vorgebrachten Anregungen und Bedenken werden entsprechend der Stellungnahme der Verwaltung berücksichtigt.</p> <p>Da es sich hier um einen Angebotsplan handelt und nicht um einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB ist eine abschließende Planung der Niederschlagswasserbewirtschaftung bzw. die Durchführung eines wasserrechtlichen Erlaubnisverfahrens im Rahmen des Bauleitplanverfahrens weder möglich noch vorgesehen.</p> <p>Unter Bezug auf das Versickerungsgutachten [6] wird die dezentrale Versickerung auf den im B-Plan dargestellten Grundstücken festgesetzt. Somit wird im Bebauungsplan festgelegt, dass die Grundstückseigentümer im Rahmen der angestrebten Baugenehmigungen die wasserrechtlichen Erlaubnisse einzeln bei der Unteren Wasserbehörde beantragen (siehe Hinweis III.A der Textlichen Festsetzungen).</p> <p>Wie oben bereits dargestellt, stehen die bodenschutzrechtli-</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|--|---|
| | | <p>chen Belange der Versickerung nicht entgegen.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> <p>Die textliche Festsetzung I.F.2 wird redaktionell um das Wort ‚verdunsten‘ ergänzt.</p> |
| 7. | <p>Technische Werke AG Stellungnahme vom 10. Dezember 2020</p> <p>1. Leitungsauskunft</p> <p>Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.</p> <p>2. Asset Management</p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen der TWL. Eine Versorgung mit Gas, Wasser und Strom erfolgt über die Alte Weinstraße.</p> <p>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) über die Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung angemessen berücksichtigt.</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|--|--|
| | <p>3. Grundstücksmanagement</p> <p>Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 635 liegenden privaten Grundstücke bestehen keine Grundstücksrechte für Versorgungseinrichtungen zugunsten TWL AG.</p> <p>Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahreinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> |
| 8. | <p>Vermessungs- und Katasteramt Stellungnahme vom 14. Dezember 2020</p> <p>1. Aus der Sicht des amtlichen Liegenschaftskataster:</p> <p>Die dargestellten Grundstücke stimmen mit dem Katasternachweis überein. Für die geometrische Genauigkeit wird keine Gewähr übernommen. Eine Besichtigung des Planungsgebietes, zur Überprüfung der Vollständigkeit der im Entwurf nachgewiesenen topographischen Gegebenheiten, insbesondere Gebäude, hat nicht stattgefunden. Wir legen Ihnen Nahe, diesen Abgleich in der Örtlichkeit selbst vorzunehmen oder den Planer hiermit zu beauftragen.</p> <p>2. Aus der Sicht der Bodenordnung:</p> <p>Eine Bodenordnung nach §§ 45 -79 BauGB ist nicht erforderlich. Dies ist auch lt. Nr. 8.1 des beschreibenden Teil zum B-Plan nicht vorgesehen und es ist angedacht das Verfahren durch einen Projektentwickler auf privatrechtlicher Basis durchführen zu lassen.</p> <p>3. Aus der Sicht der Planung:</p> <p>Gegen den Bebauungsplan gibt es unsererseits keine Einwände.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|--|--|
| | | Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich. |
| 9. | <p>Vodafone Kabel Deutschland GmbH Stellungnahme vom 7. Dezember 2020</p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRBSW.Stuttgart@Vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p> | <p>Die Leitungen befinden sich außerhalb des Geltungsbereichs auf der gegenüberliegenden Seite der Alten Weinstraße und werden somit durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Der Hinweise wird zur Kenntnis genommen und Im Rahmen der Umsetzung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> |
| 10. | <p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr Stellungnahme vom 19. November 2020</p> <p>Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</p> <p>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. In max. 80-100 m Entfernung zu den Gebäuden sind Unterflurhydranten anzuordnen und zu beschildern.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wird durch die TWL im geforderten Maß gesichert. Für die bestehende gegenüberliegende Bebauung auf der Westseite der Alten Weinstraße sind in dem Bereich bereits mehrere Unterflurhydranten angeordnet, sodass die Anforde-</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|---|---|
| | | <p>rung erfüllt ist.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> |
| 11. | <p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Tiefbau Stellungnahme vom 7. Dezember 2020</p> <p>nach interner Abstimmung hat der Bereich Tiefbau grundsätzlich keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Da die Herstellung des Gehweges über Beitragsmittel nicht gesichert ist, muss dies, wie unter Ziffer 8.2 und Ziffer 8.3 beschrieben, von dem Investor übernommen werden. Bitte stimmen Sie sich mit unserer Straßenbauabteilung (AL Herr Tremmel, 6602) ab, welche Kriterien bei der Herstellung des Gehweges zu beachten sind, damit diese in die vertragliche Regelung mit dem Investor aufgenommen werden können,</p> | <p>Die Herstellung des Gehweges wird über einen Erschließungsvertrag geregelt, der mit dem Bereich 4-14 – Tiefbau abgestimmt ist.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> |
| 12. | <p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Natur, Tierschutz Stellungnahme vom 14. Dezember 2020</p> <p>Die Festsetzung, die offenen Flächen im Vorgarten zu begrünen und mit einem Gehölz zu bepflanzen (keine Schottergärten), wird ausdrücklich begrüßt.</p> <p>Der Naturschutzbeirat wurde über die Planung in der Sitzung am 3.12.2020 informiert. Ein Beiratsmitglied wies darauf hin, dass auf der Fläche das Vorkommen von Zauneidechsen (<i>Lacerta agilis</i>, streng geschützt) möglich sei.</p> <p>Der Naturschutzbehörde sind Vorkommen auf dieser Fläche nicht bekannt. Auch in der Artenschutz-Datenbank RLP (Artenanalyse) sind auf der Fläche keine Vorkommen verzeichnet. Nächstgelegener dort dokumentierter Nachweis der Zauneidechse ist Maudacher Bruch, Nähe Michaelsberg.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, an den Projektent-</p> |

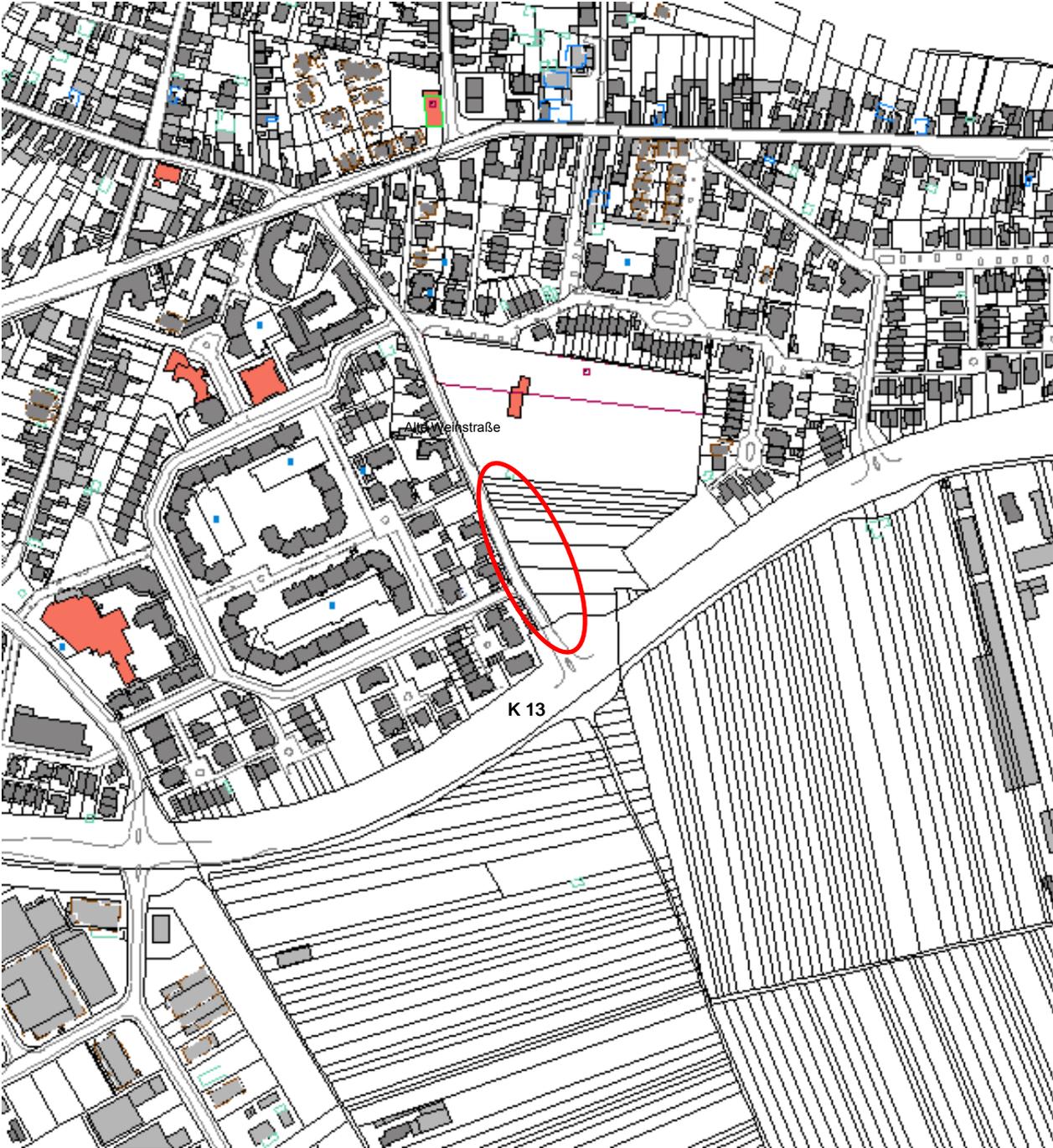
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|--|---|
| | <p>Da der überwiegende Teil der Friedhoferweiterungsfläche weiterhin als Grünfläche erhalten bleibt, regen wir an: Eine herpetologische Fachkraft soll die zur Bebauung vorgesehene Teilfläche in Augenschein nehmen. Falls Zauneidechsen dort (Teil-)Lebensräume nutzen, sollen entsprechende Auflagen in den Bauanträgen getroffen werden (Planung "in die Befreiungslage hinein"). Es wird darauf hingewiesen, dass es, falls eine Population festgestellt würde, zu zeitlichen Verzögerungen und Mehrkosten für die Bauherren bei der Bebauung der Flächen kommen kann, da die Eidechsen dann umgesiedelt werden müssen.</p> | <p>wickler weitergegeben und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> |
| 13. | <p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht Stellungnahme vom 19. November 2020</p> <p>Den oben genannten Bauleitplan haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan und dessen Festsetzungen keine Bedenken.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Gebäudeaufstockungen wäre darauf zu achten, dass die auf den Straßen zulässigen Abstandsflächen nicht überschritten werden.</p> | <p>Aufgrund der festgesetzten Traufhöhe, Dachneigung, maximale Breite der Dachaufbauten sowie Firstrichtung ist bei der geplanten Bebauung eine Abstandsfläche von maximal 3,0 m ($\hat{=}$ Mindestabstand nach LBauO) zu erwarten. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Baugrenzen liegen davon mindestens 2,0 m auf dem eigenen Grundstück. Da zum Nachweis der Abstandsfläche die Hälfte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche angerechnet werden kann, die hier eine Breite von etwa 10,5 m hat, ist die Anforderung erfüllt.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> |

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

| Nr. | Vorgebrachte Belange | Stellungnahme der Verwaltung |
|-----|--|---|
| 14. | <p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt Stellungnahme vom 18. November 2020</p> <p>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange berührt werden.</p> <p>1. Niederschlagswasser Das auf den zu erschließenden Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll gem. § 55 WHG ortsnah versickert werden. Im Zuge des B-Plan-Verfahrens wurde daher geprüft, ob das anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung gebracht werden kann. Dafür ist im Vorfeld ein Versickerungsgutachten erstellt worden aus dem hervorgeht, dass das auf den einzelnen Grundstücken anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich zur Versickerung in den Untergrund gebracht werden kann. Gemäß dem vorliegenden B-Plan-Entwurf stehen rückseitig der Baufelder ausreichend Flächen für die Errichtung von Versickerungsanlagen zur Verfügung. Die Versickerung wurde in den textlichen Festsetzungen und in der Begründung zum Bebauungsplan unter den Punkten 3.2 und 5.1.5 festgehalten. Der einmalige Abwasserbeitrag für anfallendes Niederschlagswasser kann somit entfallen. Für die technische Umsetzung sind die späteren Grundstückseigentümer*innen eigenverantwortlich.</p> <p>2. Schmutzwasser Für die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden einmalige Beiträge für die erstmalige Herstellung von Anlagen zur Ableitung des Schmutzwassers auf der Grundlage der Satzung über die Erhebung von Entgelten für die Abwasserbeseitigung (Entgeltsatzung) erhoben.</p> <p>Zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers steht in der „Alte Weinstraße“ ein geeigneter Mischwasserkanal zur Verfügung. Die erforderlichen Hausanschlüsse werden nach Bedarf seitens WBL, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt hergestellt. Die hierfür anfallenden Investitionskosten trägt der WBL.</p> | <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.</p> |

Anlage 2
Lageplan (ohne Maßstab)



Anlage 4 Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

| | |
|---|--|
|  | Allgemeine Wohngebiete (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO) |
|---|--|

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

| | |
|-----|--------------------------------------|
| 0.4 | Grundflächenzahl (GRZ) |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| TH | maximale Traufhöhe in m |
| FH | maximale Firsthöhe in m |

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

| | |
|---|----------------------|
| a | abweichende Bauweise |
|  | Baugrenze |

Sonstige Planzeichen

| | |
|---|--|
|  | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB) |
|  | Lärmpegelbereiche (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) |
|  | Umgrenzung Zone A (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) |
| 1 Wo | Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) |
|  | Firstrichtung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO) |

Anlage 5

Textliche Festsetzungen

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

A Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1ff. BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (4) bis (9) BauNVO)

1. Zulässig sind
 - Wohngebäude
2. Ausnahmsweise zulässig sind
 - nicht störende Handwerksbetriebe
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Unzulässig sind
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften
 - Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen

B Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

1. Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Höhenlage der der Grundstückserschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie (Gehweghinterkante) mit der Mittelachse des jeweiligen Grundstücks.
Fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so sind die festgesetzten zulässigen Höhen um das Maß des natürlichen Gefälles zu verändern.
2. Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Dachsparrenunterkante.
3. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von untergeordneten technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, Solar- und Lüftungsanlagen um maximal 0,5 m überschritten werden.

C Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind nur Einzelhäuser in einseitiger Grenzbebauung zulässig. Mit dem Hauptgebäude ist an die nördliche Grundstücksgrenze anzubauen. Zur südlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 3,0 m einzuhalten.

D Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1. Die östliche Baugrenze darf durch Balkone auf einer Breite von maximal 1/3 der betreffenden Gebäudebreite um maximal 1,5 m überschritten werden.
Durch Terrassenüberdachungen darf sie um maximal 2,0 m überschritten werden.
2. Garagen, auch offene Garagen (Carports), sind nur in dem Bereich zwischen der westlichen und der östlichen Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerungen zulässig.
Stellplätze sind nur in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der östlichen Baugrenze bzw. deren gedachter Verlängerungen zulässig.

E Grundstücksgrößen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

1. Die Grundstücke dürfen maximal 500 m² groß sein.
2. Die Grundstücksbreiten müssen mindestens 9,0 m betragen.

F Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

1. Im Vorgartenbereich (Fläche zwischen der der Erschließung dienenden Verkehrsfläche und straßenseitigen Gebäudewand des Hauptgebäudes bzw. der gedachten Verlängerung) ist ein Baum, Heister oder Strauch in einer offenen Pflanzfläche von mindestens 2 m² zu pflanzen.
2. Die unbefestigten Flächen des Vorgartens sind bodendeckend als Vegetationsflächen mit z.B. Gräsern, Stauden, Bodendeckern, Kletterpflanzen, Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen. Eine Befestigung von Teilen der Vorgartenfläche ist nur in dem Maß zulässig, wie Zuwege zu Hauptgebäuden, notwendige Zufahrten zum Grundstück, notwendige Stellplätze gemäß II.A. und Fahrradstellplätze sowie Mülltonnenstandplätze dies erfordern.
3. Die anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Mindeststammumfang (StU) von 16 – 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen:
Für anzupflanzende Sträucher ist als Mindestpflanzqualität verpflanzte Ware mit 3 Trieben und 100 – 150 cm Höhe zu verwenden. Artbedingte Abweichungen sind möglich.
Für sämtliche Baum- und Strauchpflanzungen im Planungsgebiet sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden, z.B. gemäß III.E.
4. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern, zu verdunsten oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten.

G Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1. An den gesamten Außenfassaden (Wandanteil, Fenster, Dach, Lüftung etc.), hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind die jeweiligen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen. Es ist zu gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 gemäß der jeweiligen Nutzung eingehalten werden. Entsprechend sind je nach den Kennzeichnungen in der Planzeichnung die Lärmpegelbereiche II - IV zugrunde zu legen.
2. In Zone A sind Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sowie zum Schlafen geeigneten Räumen mit kontrollierten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten.
3. Von der Festsetzung 1 und 2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

A Anzahl der Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

Je Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen, die unabhängig voneinander anfahrbar sind.

B Dächer (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. Für Hauptgebäude sind nur symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

Ausgenommen von den Festsetzungen sind Terrassen-, Balkon- und Eingangsüberdachungen sowie Dachflächen von Windfängen und Wintergärten.

2. Als Dachaufbauten sind nur Gauben zulässig.

Die Gesamtbreite der Gauben darf pro Dachfläche maximal 50 % der Gebäudebreite betragen.

Gauben müssen vom First einen Abstand von mindestens 0,75 m, vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

C Einfriedungen, (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)

Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, mit einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig.

III. HINWEISE

A Wasserrechtliche Belange

Die mit textlicher Festsetzung F festgesetzte Versickerung oder Verwertung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Zisternen - Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.

B Naturschutzrechtliche Belange

Sämtliche Rodungsmaßnahmen und sonstige Eingriffe in den Vegetationsbestand, die zu Beeinträchtigungen brütender Vögel führen könnten, dürfen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden.

C Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bau-träger / Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese falls notwendig überwacht werden können.

Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.03.1998 (GVBl, 1978, S. 159 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, Seite 301). Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 635 'Südlich Maudacher Friedhof'

Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

D Verdacht auf Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Abbruch-, Sondierungs-, und Räumungsmaßnahmen, Bau- maßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

E Hinweis auf landespflegerische Belange

Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet werden folgende heimische Pflanzenarten empfohlen. Die Bestimmungen des Landesnachbarschutzgesetzes bleiben unberührt.

Bäume 2. Ordnung (Wuchshöhe < 15 m)

| | | | |
|------------------|----------------|-----------------|-----------|
| Acer campestre | Feldahorn | Pyrus communis | Wildbirne |
| Malus sylvestris | Wildapfel | Sorbus aria (V) | Mehlbeere |
| Prunus padus (V) | Traubenkirsche | | |

Heimische Sträucher

| | | | |
|----------------------|--------------------------|------------------|---------------------|
| Acer campestre | Feldahorn | Prunus spinosa | Schlehe |
| Cornus mas (V) | Kornelkirsche | Ribes alpinum | Alpenjohannisbeere |
| Cornus sanguinea | Hartriegel | Rosa canina | Hundsrose |
| Corylus avellana (V) | Haselnuss | Rosa rubiginosa | Apfel- / Weinrose |
| Crataegus laevigata | Zweigrieffliger Weißdorn | Salix caprea (V) | Saalweide |
| Crataegus monogyna | Eingrieffliger Weißdorn | Sambucus nigra | Holunder |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen | Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| Ligustrum vulgare | Liguster | Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche | | |

F 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 (Stoßlüften) 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.

G DIN-Regelwerke

DIN-Regelwerke, auf die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes Bezug genommen wird, sind während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigs-
hafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.