

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	5
2.1	Rechtsgrundlagen Stand: 01.04.2021	5
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Quellenverzeichnis	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
4.1	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplanung	8
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	9
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.2	Örtliche Bauvorschriften	10
5.3	Hinweise	10
6	Umweltbericht	12
7	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	13
7.1	Wohnungsmarkt, Verkehr.....	13
7.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	13
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	13
9.1	Bodenordnung.....	13
9.2	Flächen und Kosten	13

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	17.11.2015
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	07.12.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 79 am	16.12.2015
Beteiligung Ortsbeirat Friesenheim am	23.06.2017
Aufstellungsbeschluss - Änderung der Zielsetzung - (gem. § 2 (1) BauGB) am	26.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses - Änderung der Zielsetzung - im Amtsblatt Nr. 41 am	12.07.2017
Information/Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	20.04.2021
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Geltungsbereich befindet sich am Ortsrand von Friesenheim im Außenbereich gem. § 35 BauGB im Übergang vom Siedlungsbereich zu den Grünflächen der Naherholung („Friesenheimer Gärten“) und Sporteinrichtungen (Radrennbahn). Das Plangebiet ist über die Neuwiesenstraße erschlossen und ans Straßennetz angebunden.

Ein neuer § 13b BauGB, der mit der BauGB-Novelle vom 04.05.17 eingeführt worden ist, ermöglicht Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau. Somit können Bebauungspläne mit einer Grundfläche bis zu einem Hektar für Wohnnutzung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Grundstücke müssen an bebaute Ortsteile anschließen.

Vor diesem Hintergrund sollten die hier erfassten Flächen vorerst für die kurzfristige Bereitstellung von Flüchtlings- und Asylunterkünften planerisch vorbereitet werden. Doch der Bedarf hatte sich dafür nicht gegeben, so dass mit dem Aufstellungsbeschluss vom 26.06.17 neue Planungsziele hinsichtlich Wohnbebauung und Nachverdichtung formuliert worden sind.

Da sich die Fläche mit ca. 1.900 qm innerhalb der in § 13b (1) BauGB definierten zulässigen Grundfläche bewegt, wird der Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“ somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Von der Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. § 13 Abs. 3 BauGB findet Anwendung.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen Stand: 01.04.2021

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

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

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

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

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

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 09.12.2020 (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 mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408)

Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (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 Art. 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Landesnaturschutzgesetz

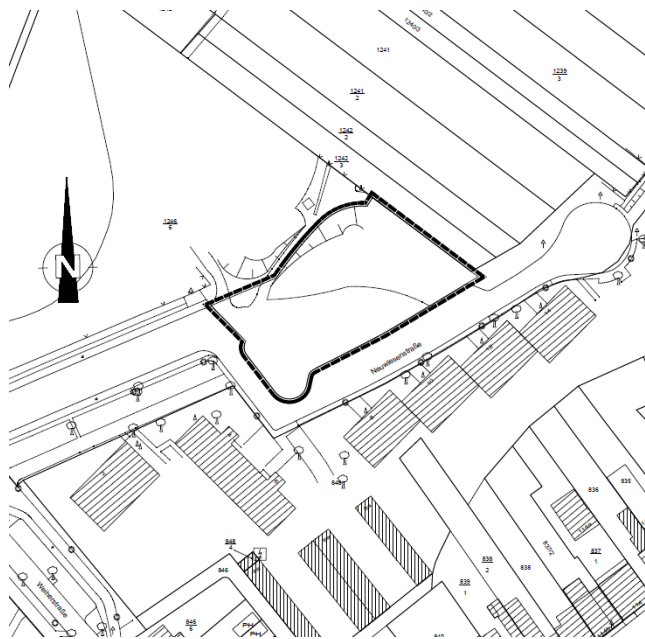
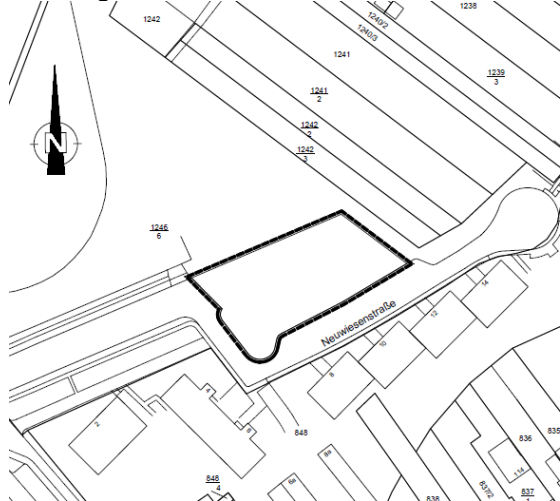
(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich wie folgt aus dem Lageplan und umfasst einen Teil des Flurstückes 1246/6 der Gemarkung Friesenheim. Das Plangebiet wird im Norden und Osten durch die Randeingrünung sowie den unmittelbar angrenzenden Bebauungsplan 557 „Altrheinwiesen-Neuwiesen“ begrenzt. Im Süden und Westen wird der Geltungsbereich durch die Neuwiesenstraße begrenzt. Der mit dem Aufstellungsbeschluss vom 26.06.17 gefasste Geltungsbereich wird um einen abgeböschten Grünflächenanteil erweitert, um für die geplante Wohnnutzung einen größeren Freiflächenanteil sicher zu stellen.

Geltungsbereich alt



Der neue Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.900 m².

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Die Stadt Ludwigshafen am Rhein hat in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Dies ist zum einen durch den Zuzug von Einwohnern bedingt, zum anderen aber auch durch steigende Geburtenraten und einen hiermit verbundenen Geburtenüberschuss begründet. Dadurch steigt die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt stark an und es besteht die Notwendigkeit weitere Flächen für Wohnraum zu finden und baurechtlich abzusichern. Ein Teil dieser Bedarfe kann über Innenentwicklungspotentiale abgedeckt werden, doch auch Arrondierungen und Entwicklungen im Außenbereich sind zur Bedarfsdeckung notwendig.

Ziel der Bebauungsaufstellung ist es somit, an dem Standort „Neuwiesenstraße“ Wohnraum zu schaffen.

Durch die Planung wird zwar bislang unbebaute Fläche in Anspruch genommen, jedoch handelt es sich hier um eine Fläche, die bereits als öffentlicher Parkplatz bzw. Abstellfläche genutzt wird und die direkt an die Neuwiesenstraße angebunden ist.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Die allgemeinen städtebaulichen Ziele und Grundsätze ergeben sich aus § 1 des Baugesetzbuches (BauGB). Hieraus abgeleitet stellt das wesentliche Planungsziel für das Vorhaben die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Verbesserung des Wohnungsangebotes dar.

Die in Ludwigshafen ansässigen großen Wohnungsbaugesellschaften GAG und BASF Wohnen und Bauen engagieren sich neben privaten Bauherren bereits in der Schaffung von zeitgemäßem Wohnangebot im Rahmen der Innenentwicklung. Um das Angebot im erforderlichen Umfang zu gewährleisten, sind auch Arrondierungen und Entwicklungen im Siedlungsrandbereich notwendig. Mit der Gesetzesänderung zu § 13b BauGB gibt der Bundesgesetzgeber den Kommunen ein Instrument an die Hand, in solchen Randbereichen die Schaffung von neuem Wohnraum voranzubringen.

Das zu überplanende Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt, so dass die betroffene Fläche zeitnah für eine Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden kann. Insbesondere die dringend benötigten Wohnraumflächen können im Anschluss an die Rechtskraft des Bebauungsplanes zügig realisiert werden.

Darüber hinaus kann das Plangebiet ohne größere zusätzliche Erschließungsaufwendungen für eine wohnbauliche Nutzung entwickelt werden, da die verkehrliche und technische Erschließung sowie sonstige Infrastruktur bereits vorhanden ist.

Für die Wohnbebauung ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, die im Geltungsbereich als Parkplatz und Abstellfläche genutzte Fläche einer baulichen Nutzung zu zuführen und damit die vorhandene Situation städtebaulich zu ordnen bzw. einzufassen. Wie bereits erwähnt, stehen im Ortskern von Friesenheim und dessen Umgebung kaum Grundstücke für eine neue Wohnbebauung zur Verfügung. Eine Überplanung des festgelegten Bereiches zu Wohnzwecken wird daher als sinnvoll erachtet.

Demnach ist vorgesehen, das Plangebiet gemäß der Eigenart der näheren Umgebung als Allgemeines Wohngebiet mit einer maximal vier geschossigen Mehrfamilienhausbebauung in Anlehnung an den Geschosswohnungsbau in der unmittelbaren Nachbarschaft auszuweisen. Dabei wird der wohn- und nachbarverträgliche Rahmen gewahrt und nach wie vor ein Übergang vom Siedlungsbereich zu den Grünflächen der Naherholung („Friesenheimer Gärten“) und Sporteinrichtungen gewährleistet.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Neuwiesenstraße erschlossen. Weitere Erschließungsanlagen sind lediglich auf dem Grundstück selbst im Rahmen der konkreten Objektplanung für Feuerwehzufahrten und/oder den ruhenden Verkehr erforderlich.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet kann an den Wasseranschluss sowie an die abwassertechnischen Anlagen angeschlossen werden. Die Versorgung mit Strom und Gas ist aus dem vorhandenen TWL-Netz möglich.

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich unmittelbar eine 110 kV-Starkstromfreileitung. Von dieser Versorgungseinrichtung ist ein Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 30 m, beidseitig der Leitungssachse je 15 m, zu berücksichtigen.

Altlasten

Am südlichen Rand des Plangebietes ist ein Standort von registrierter Altablagerung 314 00000-234 betroffen. Abstimmungen mit der SGD Süd sind erforderlich bzw. ein Untersuchungsbedarf ist gegeben.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist das Thema „Sportanlagenlärm“ abzuarbeiten bzw. zu prüfen. Bisher sind keine Konflikte bezüglich Wohnnutzung und Lärm von Fußball- oder Radsportveranstaltungen bekannt.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Bebauungsplan ist nach den Vorschriften des § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst. Die Wohnbaufläche wird aus der im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 dargestellten Siedlungsfläche „Wohnen“ entwickelt und durch den 15 m breiten Schutzstreifen der 110 kV-Hochspannungsleitung (beidseitig der Leitungssachse) begrenzt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan`99 der Stadt Ludwigshafen am Rhein stellt im Bereich des Geltungsbereichs eine „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) Bau-gesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Auszug aus Original – FNP`99

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Geltungsbereich nicht vor. Die derzeitige planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage ergibt sich aus den Vorschriften des § 35 BauGB.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet, wobei die in § 4 (3) BauNVO genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

Mit dieser Festsetzung soll dem Wohnen der Schwerpunkt eingeräumt und Nutzungen, die sich nicht in die Umgebung einfügen, ausgeschlossen werden.

So werden Tankstellen aufgrund ihres Störpotentials ausgeschlossen. Im gesamten Stadtgebiet Ludwigshafen ist eine zunehmende Nachfrage nach Beherbergungsbetrieben bzw. Monteurswohnungen, einhergehend mit nachbarschaftlichen Konflikten (wie wechselhafte Nachbarschaften, erhöhter Stellplatzbedarf) auf das Wohnumfeld festzustellen. Um das ruhige Wohnumfeld in der Neuwiesenstraße vor diesen Konflikten zu bewahren sowie eine zunehmende Verdichtung in Form von Verkehr und Bebauung (steigende Anzahl von Wohneinheiten) zu vermeiden, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden nur in den Erdgeschossen zugelassen.

Auf diese Weise – und damit der städtebaulichen Konzeption entsprechend – soll dem Wohnen der Schwerpunkt eingeräumt werden. Gleichwohl sollen Nutzungen, welche auch der ansässigen Wohnbevölkerung dienen, zulässig sein. Hierunter können z. B. Praxen für Physiotherapeuten, Büro für Pflegedienste, Hausverwaltungen o. ä. fallen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird gemäß BauNVO eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 1,2 festgesetzt und entspricht somit einem Bebauungskonzept mit einer maximalen viergeschossigen Wohnbebauung (Geschosswohnungsbau).

Zur Ermittlung der Gesamtversiegelung ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise und nur für Tiefgaragen zulässig, wenn diese durch extensiv begrünte Garagendächer mit mindestens 10 cm Substratstärke: 0,3 qm/qm ausgeglichen werden kann, so dass der „effektive Versiegelungsgrad“ die GRZ 2 von 0,6 nicht überschreitet. Dieser Ausnahmefall gestattet eine Überschreitung der GRZ unter festumrissenen Bedingungen. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ dient nicht einer Verdichtung, sondern soll eine neue Qualität des Wohnungsbaus ermöglichen.

Des Weiteren sollen Fahrrad-, Müllabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, TG-Zufahrten angerechnet und somit dem Aspekt Rechnung getragen werden, dass die Erschließungsflächen hier nicht zusätzlich bei der Ermittlung der Gesamtversiegelung zu Buche schlagen und genug Freiflächenanteil verbleibt.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe sowie die maximale Geschossigkeit von vier Vollgeschossen entsprechen dem Bebauungskonzept – Geschosswohnungsbau – und ermöglichen eine räumliche Fassung der Wohnbebauung am Siedlungsrand.

5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzte offene Bauweise beruht auf der benachbarten Wohnbebauung und dem Abstand zur Verkehrsfläche und Grünfläche.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die festgesetzten Baugrenzen definiert und regelt, welche Grundstücksteile mit Hauptanlagen bebaut werden dürfen.

Dabei dürfen die im Norden durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche durch Balkone, Erker und Loggien nicht überschritten werden. Diese Regelung ergibt sich aus den notwendigen Abstandsflächen zu der 110 kv-Hochspannungsleitung der Pfalzwerke Netz AG.

Die im Süden festgesetzten Baugrenzen dürfen ausnahmsweise durch Balkone und Loggien überschritten werden. Voraussetzung ist, dass diese maximal 1/3 der zugeordneten Fassadenlänge einnehmen. Dies trägt zu einer flexibleren Ausnutzung und Anordnung der Baukörper innerhalb des Baufensters bei.

5.1.4 Grünordnerische Festsetzungen

Durch die festgesetzten privaten Grünflächen soll ein sanfter Übergang zwischen Privatgrundstück und der Kleingartennutzung bzw. öffentlichen Grünflächen sichergestellt werden und eine Eingrünung des Stadtrandes erfolgen.

Das Anpflanzen von Bäumen auf dem Grundstück soll der Eingriffsminimierung und der Verschattung versiegelter Flächenanteile dienen.

In den letzten Jahren ist bezüglich Vorgartengestaltung ein Trend zu allgemein als pflegeleicht angesehenen Formen der Gartengestaltung entstanden, der sogenannte „Schottergarten“. Somit wurde die Gestaltung der Vorgartenflächen dahingehend festgesetzt, dass ökologisch-klimatische Funktionen der Vorgartenflächen erreicht, der Eindruck des öffentlichen Raums mitgestaltet sowie die Versickerungsleistungen der Niederschläge gesichert werden. Der Vorgarten als „Garten vor dem Haus“ vermittelt zwischen privatem Bereich und öffentlichen Raum und wirkt sich gemeinsam mit der Bebauung maßgeblich darauf aus, wie ein Straßenraum wahrgenommen wird. Insofern besteht in gestalterischer Hinsicht wie auch aus Umweltschutzgründen ein öffentliches Interesse an der Schaffung hochwertig gestalteter Naturräume im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche.

5.1.5 Flächen für Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Aufgrund der vorhandenen Leitungstrasse ist zugunsten des Versorgungsträgers - Pfalzwerke Netz AG – eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegt. Innerhalb dieser Fläche sind das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Zufahrten nur in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig. Die Herstellung baulicher Anlagen und Nebenanlagen ist innerhalb dieser Fläche unzulässig. Darüber hinaus wird die Zuwegung zum Mast Nr. 1612 sichergestellt.

Des Weiteren bestehen entsprechende Grunddienstbarkeiten.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

In Anlehnung an die vorhandene Bebauung an der Neuwiesenstraße ist im Plangebiet eine Flachdachbebauung festgesetzt, die somit eine moderate Höhenentwicklung bzw. Übergang zur freien Landschaft hin erreicht.

Abstellplätze für Müllbehälter sind aus gestalterischen Gründen einzuhausen und zu begrünen.

Anzahl der erforderlichen Stellplätze und ihre Gestaltung

Je Wohneinheit wird der Nachweis von 1,5 Stellplätzen gefordert. Zum einen entspricht dies der Obergrenze für Mehrfamilienhäuser, wie sie die Verwaltungsvorschrift über „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz vom 24.07.2000 als Richtzahl formuliert. Zum anderen sind die im öffentlichen Raum vorhandenen Parkplatzangebote noch nicht vollständig ausgeschöpft. Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass die Realisierung des Wohnbaustandortes keinen Parkdruck begründet oder sich nachteilig auf die örtliche Verkehrssituation auswirkt.

Fahrradabstellplätze

Um die Voraussetzungen für den komfortablen Gebrauch von Fahrrädern sicherzustellen, ist je Wohnung mindestens 1 Fahrradabstellplatz frei zugänglich anzulegen.

5.3 Hinweise

Barrierefreies Bauen

Barrierefreies Bauen bedeutet, Gebäude so zu planen und zu bauen, dass sie von allen Menschen ohne fremde Hilfe und ohne jegliche Einschränkung genutzt werden können. Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen.

Kampfmittel

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

Altlasten

Im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine registrierte Altablagerung Nr. 31400000-234 „Neuwiesenstraße“. Nach Auswertung des Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen handelt es sich bei den abgelagerten Abfällen um Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle.

Hochwasserschutz

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (vgl. § 55 Abs. 2 WHG) soll anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone versickert werden. Auch eine Sammlung und Verwertung als Brauchwasser ist denkbar. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit den betroffenen Fachdienststellen abzustimmen. Für den Fall, dass Regenwasser als Brauchwasser verwendet werden soll, ist die Inbetriebnahme einer solchen Anlage der zuständigen Behörde gegenüber anzeigepflichtig. Zudem ist vor dem Hintergrund immer häufiger auftretender Starkregenereignisse eine hydraulische Überlastung der städtischen Kanäle durch übermäßige Regenwassereinführung zu vermeiden. Verschiedene Maßnahmen, wie beispielsweise eine gezielte oberflächige Wasserableitung durch ein vom Gebäude abgewandtes Grundstücksgelände oder die

Vermeidung von Flächenbefestigungen, wirken sich dabei nicht nur positiv auf den Wasserhaushalt aus, sondern tragen auch zu einer Überflutungssicherheit bei.

Grundwasser

Bei starken Regenfällen sind grundstücksbezogen zeitweise erhöhte Grundwasserstände oder stauendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Um Nässeschäden vorzubeugen, werden deshalb vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen. Die Versickerung von Oberflächenwasser liegt in privater Verantwortung.

Archäologische Funde

Zur Klarstellung, dass bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Natürliches Radonpotenzial

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen. Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m³ können z. B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein. Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

DIN-Regelwerke

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

Freiflächengestaltungsplan

Um die Einhaltung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen überprüfen zu können, ist mit den Bauantragsunterlagen ein sog. Freiflächengestaltungsplan einzureichen. Aus diesem sollten die anzupflanzenden Bäume und Sträucher sowie die sonstigen Bepflanzungen nachvollziehbar hervorgehen.

6 UMWELTBERICHT

(vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 655 „Neuwiesenstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB i.V.m. §13a und § 13 BauGB. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend sind die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Wohnungsmarkt, Verkehr

Durch den Bebauungsplan wird die bisher als Parkplatz genutzte Brachfläche einer Wohnbebauung zugeführt. Die Neuausweisung als Wohnbaufläche schließt sich der umliegenden Wohnbauflächenausweisung an und bildet ein zusammenhängendes Siedlungsgefüge. Der Bebauungsplan ermöglicht somit an diesem Standort eine Wohnbaulandentwicklung, die dringend im Stadtteil Friesenheim ermöglicht werden muss, um den zunehmenden Bedarf an Wohnraum langfristig decken zu können. Denn anderweitige Möglichkeiten einer größeren Flächeninanspruchnahme stehen nicht zur Verfügung. Außerdem ist der Standort bereits durch die Neuwiesenstraße verkehrlich erschlossen. Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Neuwiesenstraße ist nicht zu rechnen. Lediglich die Anwohner des neuen Wohngebietes erzeugen zusätzlichen Verkehr.

7.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Aufgrund der guten Durchlüftungssituation im Ortsrandbereich sind für das Planungsgebiet keine wesentlichen Beeinträchtigungen der Schutzgutfunktionen zu erwarten.

Durch die Beanspruchung einer bereits als Parkplatz genutzten Schotterfläche/nicht befestigten Fläche für Gebäude sowie Stellplatzflächen entstehen zwar Aufheizungsflächen, aber keine Verluste an kleinklimatisch positiv wirksamen Strukturen.

Da der betrachtete Bereich derzeit keine klimaökologisch relevante Bedeutung für schutzwürdige Nutzungen besitzt, entstehen durch die geplanten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Außerdem erfolgt durch die angrenzenden großen Funktionsräume (Sport- und Kleingartenanlagen) eine Teilkompensation der entstehenden Beeinträchtigungen.

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich im städtischen Besitz. Es wird keine Bodenordnung notwendig.

9.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Ludwigshafen, Stadt am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

