

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
1.1	Rechtsgrundlagen.....	5
1.2	Geltungsbereich.....	6
1.3	Quellenverzeichnis.....	6
2	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	6
2.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	6
2.2	Planungsziele und -grundsätze.....	6
2.3	Verkehrliche Erschließung	8
2.4	Ver- und Entsorgung.....	8
2.5	Immissionsschutz	9
2.6	Umweltverträglichkeit, Naturschutzbelange	10
3	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	11
3.1	Regional- und Landesplanung	11
3.2	Flächennutzungsplanung	11
4	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	12
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	12
4.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
4.3	Hinweise	18
5	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	20
5.1	Schaffung von Wohnraum.....	20
5.2	Verkehr.....	20
5.3	Umweltbelange / Artenschutz.....	20
5.4	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
6	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	21
6.1	Bodenordnung	21
6.2	Flächen und Kosten	21
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	22
7.1	Belange die für die Planung sprechen.....	22
7.2	Belange die gegen die Planung sprechen	22
7.3	Abwägung der Belange.....	22
8	ANLAGEN	24
8.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	24
8.2	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren	25

1 VERFAHREN**1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gem. § 75 (2) GemO am	29.07.2020
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	24.08.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 64/2020 am	28.08.2020
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) 2 BauGB) im Zeitraum vom	21.09.2020 bis 02.10.2020
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	14.12.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Veränderungssperre im Amtsblatt 92/2020 am	16.12.2020
Information / Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gem. § 75 (2) GemO am	14.04.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	16.08.2021
Offenlagebeschluss am	24.08.2020
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 91 am	08.12.2021
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	16.12.2021 bis 21.01.2022
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage (Wiederholung) im Amtsblatt 4 am	19.01.2022
Offenlage (Wiederholung) (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	27.02.2022 bis 02.03.2022
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Das Plangebiet liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereichs des Stadtteils Rheingönheim und umfasst eine Fläche von rund 5.000 m² und. Demnach wird die im Bebauungsplan festzusetzende zulässige Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² betragen. Da zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, sowie dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von

schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

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

Der Ortsbeirat wurde vor der Aufstellung über die Planungsabsicht und -ziele informiert und angehört und hat diese befürwortet. Den im April 2021 vorgestellten Entwurf des Bebauungsplanes hat der Ortsbeirat ebenfalls zustimmend zur Kenntnis genommen.

Nach Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (mit Schreiben vom 16.08.2021) erfolgte eine Ergänzung der textlichen Festsetzungen (Pflicht zur Begrünung von Flachdachgaragen). Es folgte parallel mit der Offenlage eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie ergänzend die Beteiligung der GdKE, Direktion Landesdenkmalpflege sowie der GdKE, Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte. Aus Gründen der Rechtssicherheit wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wiederholt – mit identischem Planungsstand, ohne Änderung von Planzeichnung, textlichen Festsetzungen und Begründung. Es wurden dabei gemäß §3 Abs. 2 BauGB auch die wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen ins Internet eingestellt, was zuvor versäumt worden war.

ALLGEMEINES

1.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 28.02.2022

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

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).

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

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. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

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

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

1.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m² und ergibt sich aus dem Lageplan in der Anlage 7.1. Er wird begrenzt:

im Norden: von der Eisenbahnstraße
im Osten: von der Carolistraße
im Süden: von der Hauptstraße
im Westen: von der Eisenbahnstraße

1.3 Quellenverzeichnis

- [1] Landesverordnung über das Landesentwicklungsprogramm vom 14.10.2008 (LEP IV)
- [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] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Hauptstraße – Eisenbahnstraße“ Stadt Ludwigshafen am Rhein, FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionschutz mbH, 4.August 2021

2 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

2.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Das Gebiet ist Teil des alten Ortskerns von Rheingönheim und ist geprägt von der typischen dörflichen Gebäudestruktur in Form von Dreiseithöfen, die von der Hauptstraße erschlossen werden. Im Norden grenzt die Eisenbahnstraße an die Grundstücke des Plangebietes an und bildet eine potenzielle weitere Erschließungsmöglichkeit, an die – auch bereits nach geltendem Planungsrecht - angebaut werden kann. Im nordöstlichen Bereich des Plangebietes ist auch bereits mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Wohnhaus an die Eisenbahnstraße angebaut. Dazwischen nimmt der Hof eines Landwirts von der Hauptstraße bis zur Eisenbahnstraße die volle Grundstückfläche ein.

Im Umfeld des Plangebietes entlang der Eisenbahnstraße sind die Baustrukturen nicht mehr sehr einheitlich. Es finden sich unterschiedliche bauliche Strukturen, teilweise in offener, teilweise in geschlossener Bebauung, direkt an der Straße oder auch baulich abgerückt. Der Bereich wird derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB beurteilt. Eine Steuerung der baulichen Entwicklung ist in diesem Rahmen nur sehr begrenzt möglich.

Im Zuge möglicher künftiger Veränderungen der Nutzungen und der baulichen Substanz im Bereich der Höfe – beispielsweise im Zusammenhang mit einem Eigentümerwechsel - stellt sich auch die Frage nach einer Umstrukturierung und einer Bebaubarkeit der Grundstücke, ggf. auch auf den bisher nicht bebauten Grundstücksflächen, die an die Eisenbahnstraße angrenzen. In der Vergangenheit gab es bereits entsprechende Anfragen in diese Richtung. Um solche zeitgemäße Veränderungen zu ermöglichen und dabei eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

2.2 Planungsziele und -grundsätze

Das Gebiet ist hinsichtlich seiner Nutzungs- und Baustruktur noch relativ dörflich geprägt. Es ist ein landwirtschaftlicher Hof als Haupterwerbsbetrieb (Gemüse- und Getreideanbau) mit Hofladen vorhanden, der mit Wohnhaus, Scheune, Hofladen und weiteren Nebenanlagen das

gesamte Grundstück zwischen Hauptstraße und Eisenbahnstraße einnimmt. An der Ecke Carolistraße / Eisenbahnstraße befindet sich ein Bäckereibetrieb mit Laden. Weitere ursprünglich vorhandenen gewerbliche Nutzungen – wie ein Druckereibetrieb, eine Postagentur sowie Ladennutzung - wurden aber zwischenzeitlich aufgegeben. Es überwiegt ansonsten die Wohnnutzung, die in den Wohnhäusern an der Hauptstraße untergebracht ist. Die rückwärtigen, querstehenden Scheunengebäude werden jeweils als Nebenanlage genutzt oder stehen überwiegend leer.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sind keine planerischen Veränderungen vorgesehen und es besteht aktuell kein Steuerungsbedarf. Da hierzu keine Festsetzung getroffen wird, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB und es gilt diesbezüglich weiterhin § 34 BauGB. Das heißt Bauvorhaben müssen sich hinsichtlich ihrer Nutzung in die nähere Umgebung einfügen und auf vorhandene Nutzungen Rücksicht nehmen. Damit ist auch den Belangen des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebes Rechnung getragen, dessen Bestandsschutz für alle vorhandenen und neuen Nutzungen im Plangebiet zu berücksichtigen ist.

Hinsichtlich der Kubatur ist entlang der Hauptstraße noch die ortstypische Prägung mit eingeschossigem Wohnhaus mit steilgeneigtem ausgebautem Dachgeschoss vorhanden. Lediglich eines der dortigen Wohnhäuser fällt mit zwei Geschossen, höherer Traufe und flacherer Dachneigung aus dem Rahmen. Die Umgebungsbebauung ist ebenfalls weit überwiegend von eher kleinteiligen ein- bis zweigeschossigen dörflichen Gebäudekubaturen geprägt. Lediglich in östlicher Richtung auf der Südseite der Hauptstraße bis zur Kreuzung mit dem Hohen Weg finden sich einzelne 3-geschossige Gebäude aus jüngerer Zeit.

Städtebauliches Ziel ist insgesamt die Steuerung einer baulichen Entwicklung auf Basis der ortstypischen Baustrukturen und Gebäudeformen unter Wahrung angemessener Dichten, Wohn- und Nutzungsqualitäten.

Entlang der Hauptstraße soll die Haus-Hof-Struktur erhalten bleiben. Hier sollen Festsetzungen aufgenommen werden, die die ortstypische Bauweise, Stellung der Baukörper und Gebäudekubaturen sowie ein verträgliches Maß der baulichen Dichte sicherstellen.

Es ist beabsichtigt, auf den Grundstücken im nördlichen Bereich, entlang der Eisenbahnstraße eine bauliche Weiterentwicklung zu ermöglichen, die mit dem städtebaulichen Umfeld und dem Ortsbild verträglich ist, zeitgemäße Wohnnutzung ermöglicht und die vorhandenen Erschließungsanlagen (insbes. Eisenbahnstraße, Kanalisation) nicht überlastet.

Ziel ist es, dass dort je Grundstück ein Haus in aufgelockerter Bebauung entlang der Eisenbahnstraße errichtet werden kann, welches direkt von der Eisenbahnstraße erschlossen wird. Es sind giebelständige Häuser in einseitig grenzständiger Bauweise direkt an der Straße, angelehnt an die Haus-Hofbauweise, vorgesehen. Eine nach Süden orientierte Freifläche soll von Stellplätzen und Zufahrten frei bleiben. Mit Rücksicht auf die offen strukturierte kleinteilige Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Seite der Eisenbahnstraße soll eine geschlossene Blockrandbebauung entlang der Eisenbahnstraße nicht entstehen.

Voraussetzung für eine derartige Bebauung ist, dass das jeweilige Scheunengebäude (und ggf. weitere Nebenanlagen) abgebrochen wird. Damit werden im Ausgleich zu einem Neubau entlang der Eisenbahnstraße die bauliche Verdichtung im Bereich des Hofes verringert und die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse verbessert, um auch dort mittel- bis langfristig eine angemessene Wohnqualität zu erhalten. Eine Umnutzung der Scheune zu Wohnzwecken

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

ist nicht zulässig. Gleichwohl besitzen die Scheunen Bestandsschutz und sollen in eng begrenztem Rahmen auch für eine Nachnutzung mit Handwerks- oder Landwirtschaftsbezug verwendet werden können.

Die bauliche Dichte, die im Plangebiet bereits heute insgesamt relativ hoch ist, soll nicht weiter erhöht werden und in Bereichen besonders hoher Verdichtung langfristig möglichst reduziert werden, um Verbesserungen für die Wohnqualität und Durchgrünung insgesamt zu erzielen. Dabei soll jedoch die bisherige bauliche Nutzung und Dichte, die im Bereich der Hauptstraße im Bestand sehr hoch ist, sowie unterschiedliche Nutzungsmöglichkeiten in angemessener Weise berücksichtigt werden.

Die städtebauliche Konzeption im Hinblick auf Gebäudestellung und Bauweise ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.



2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Straßenzüge der Hauptstraße und Eisenbahnstraße vollständig erschlossen. Es besteht Anbindung an das Bus- und Straßenbahnnetz der Stadt Ludwigshafen. Die Endstelle der Straßenbahnlinie 6 befindet sich in rund 300 m Entfernung. Die nächstgelegene Bushaltestelle der Linie 75 ist unmittelbar östlich des Plangebietes an der Hauptstraße gelegen. Der Haltepunkt Rheingönheim der S-Bahn befindet sich in einer Entfernung von rund 500 m.

2.4 Ver- und Entsorgung

Die Leitungsinfrastruktur für Strom-, Wasser- und Gasversorgung ist in den umgebenden Straßenzügen vorhanden. Das Schmutzwasser kann über die Kanalisation in der Haupt- und Eisenbahnstraße abgeleitet werden. Sie sind in ihrer Kapazität für die vorgesehene Nutzungsdichte des Plangebietes ausreichend dimensioniert. Das Oberflächenwasser ist entsprechend den fachgesetzlichen Vorgaben soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur

Versickerung zu bringen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Durch die Planung wird der insgesamt zulässige Versiegelungsgrad gegenüber dem Bestand nicht erhöht (siehe auch Kapitel 4.3). Inwieweit unter Umständen auch eine Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal möglich sein kann, ist im Einzelfall im Rahmen des Entwässerungsantrages im Baugenehmigungsverfahren zu klären. Der Niederschlagswasserabfluss aus dem Einzugsgebiet soll jedoch so gering wie möglich gehalten und nicht erhöht werden. Soweit noch nicht alle Grundstücke bzw. Grundstücksteile an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sind und entsprechende einmalige Beiträge entrichtet wurden, werden diese im Falle einer Bebauung oder Nutzung des Grundstücks und Herstellung erforderlicher Anschlüsse noch fällig werden – unabhängig von diesem Bebauungsplanverfahren.

2.5 Immissionsschutz

Verkehrslärm:

Das Plangebiet ist allseits umgeben von Erschließungsstraßen und grenzt im Süden an eine Durchfahrtsstraße, die Hauptstraße. Zudem besteht die Möglichkeit, dass Emissionen des Verkehrs auf der nördlich gelegenen Bundesstraße B44 und der Bahnlinie Ludwigshafen – Neustadt (Weinstr.) auf das Plangebiet einwirken. Es sind erhöhte Verkehrslärmimmissionen zu erwarten, die zu Überschreitungen der einschlägigen Orientierungswerte führen.

In der Schalltechnischen Untersuchung der Firma FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH [4] wurden die Verkehrslärmwirkungen innerhalb des Plangebietes untersucht. Berücksichtigt wurde dabei der Kfz-Verkehr auf den das Plangebiet flankierenden Straßenzügen (Hauptstraße, westlich und nördlich des Plangebietes entlangführende Abschnitte der Eisenbahnstraße, Carolistraße) und auf der rund 250 m entfernten Bundesstraße B44 sowie der Schienenverkehr auf den rund 400 m nördlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecken 3401 und 3280. Grundlage dafür waren die durch die Deutschen Bahn AG für die betreffenden Streckenabschnitte übermittelten Zugdaten und Streckenparameter für das Prognosejahr 2030 sowie von der Stadt Ludwigshafen übermittelte Verkehrsmengen (DTV) für die genannten Straßenabschnitte ebenfalls für das Prognosejahr 2030.

Die Verkehrslärmwirkungen im Plangebiet wurden für freie Schallausbreitung in einem Raster in Höhe von 2,80 m, 5,60 m und 8,40 m über Grund für den Tag- und Nachtzeitraum berechnet. Das entspricht in etwa der jeweiligen Höhe von Erd-, Ober- und Dachgeschoss der möglichen Bebauung. Ergänzend wurde eine Berechnung unter Berücksichtigung der bestehenden Bebauung durchgeführt.

Die Beurteilung erfolgt auf Grundlage der DIN 18005. Da das Plangebiet hinsichtlich seiner Nutzung derzeit am ehesten einem Dorfgebiet entspricht, sind die Orientierungswerte für ein Dorfgebiet heranzuziehen:

Tags (6:00 bis 22:00 Uhr): 60 dB(A)
nachts (22:00 bis 6:00 Uhr): 50 dB(A)

Die Untersuchungsergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

Bei freier Schallausbreitung werden die Orientierungswerte im gesamten Plangebiet in allen für die Nutzung relevanten Höhen sowohl tagsüber als auch nachts deutlich überschritten. Entsprechend werden Schallschutzmaßnahmen notwendig.

Als pegelbestimmend erweist sich dabei der Kfz-Verkehr insbesondere auf der Hauptstraße.

Die höchsten prognostizierten Verkehrslärmbeurteilungspegel bei freier Schallausbreitung liegen im südlichen Randbereich entlang der Hauptstraße **am Tag** bei bis zu 71 dB(A) auf Erdgeschossniveau. In den oberen Geschossen liegen die Werte etwas darunter. Im nördlichen, neu zu bebauenden Bereich liegen die höchsten prognostizierten Werte in den oberen Geschossen bei bis zu 64 dB(A). Dort sind im Erdgeschoss geringere Werte zwischen 61 und 62 dB(A) prognostiziert.

Im **Nachtzeitraum** liegen die höchsten prognostizierten Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung entlang der Hauptstraße am südlichen Plangebietsrand auf Erdgeschossniveau bei bis zu 64 dB(A), in den Geschossen darüber bei 62 bis 63 dB(A). Im nördlichen Plangebietsteil werden die höchsten Werte mit bis zu 57 dB(A) im Dachgeschoss erwartet, in den Geschossen darunter zwischen 54 und 56 dB(A) - ebenfalls bei freier Schallausbreitung.

Faktisch macht sich insbesondere im nördlichen Plangebietsteil mit den neu zu bebauenden Flächen auch die abschirmende Wirkung der vorhandenen Bebauung zur Hauptstraße hin bemerkbar. Dies zeigen die Berechnungen unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorhandenen Bebauung. Diese weisen im nördlichen, neu zu bebauenden Bereich des Plangebietes nur noch teilweise Überschreitungen der Orientierungswerte für Tag und Nacht von jeweils bis zu 4 dB(A) aus. Bleibt die vorhandene Bebauung entlang der Hauptstraße innerhalb der festgesetzten Baugrenze erhalten oder wird entsprechend wieder neu gebaut, werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) für Dorfgebiete von 64 dB(A) (Tag) und 54 dB(A) (Nacht) im nördlichen Plangebietsteil eingehalten. Insofern werden auch die Außenwohnbereiche, die vorwiegend im zentralen Bereich des Plangebietes untergebracht werden, nicht unzumutbar beeinträchtigt.

Wegen der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte werden Maßnahmen zum Schallschutz in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen an den neu zu errichtenden Gebäuden im Plangebiet notwendig, die im Bebauungsplan festgesetzt werden (siehe Kapitel 3.1.6).

Sonstige Immissionen

Im Plangebiet befindet sich der Hof eines alt eingesessenen landwirtschaftlichen Betriebes (Hauptstraße 135 bis 137) mit zugehörigem Hofladen für landwirtschaftliche Produkte. Er betreibt hauptsächlich Kartoffel- und Getreideanbau, keine Tierhaltung. Im Rahmen der Betriebstätigkeit kommt es im unmittelbaren Umfeld zu Geräuschemissionen, insbesondere durch das An- und Abfahren von Traktor mit Anhänger und LKW, zeitweise auch am frühen Morgen vor 6 Uhr oder am späten Abend gegen 22 Uhr, sowie geringfügig auch durch den Betrieb von Kühlanlagen. Geruchsemissionen sind, da keine Tierhaltung betrieben wird, kaum zu erwarten.

Der Betrieb besitzt Bestandsschutz. Die in diesem Rahmen und für ein Dorfgebiet zulässigen Immissionen sind zu dulden. Es gelten die Bestimmungen der einschlägigen immissionschutzrechtlichen Vorschriften. Eine Änderung des Bau- und Planungsrechts durch den Bebauungsplan hinsichtlich der Art der Nutzung ist nicht vorgesehen.

2.6 Umweltverträglichkeit, Naturschutzbelange

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich die Planung auf ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet bezieht. Der Zulässigkeitsmaßstab wird gegenüber der Bestandssituation nicht erweitert. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Demnach begründet der Bebau-

ungsplan keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer Steuerung und Begrenzung der Verdichtung. Weitere Ausführungen dazu im Kapitel 4.3. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich.

3 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

3.1 Regional- und Landesplanung

Im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar von 2014 ist für den bestehenden Siedlungsbereich des Stadtteils Rheingönheim Siedlungsfläche Wohnen – Bestand dargestellt. Ein für die Planung relevantes Ziel der Regionalplanung ist der Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung (Z.1.4.1.4). Es ist zudem der Grundsatz formuliert, dass das Orts- und Landschaftsbild durch Maßnahmen der Stadt-, Orts- und Regionalentwicklung identitätsstiftend weiterentwickelt werden soll. (G 2.2.8.3) Dabei soll unter anderem an die standortprägenden Erscheinungsformen des Orts- und Landschaftsbildes angeknüpft werden. Der Bebauungsplan dient der ortsgerechten Steuerung, städtebaulichen Ordnung und Weiterentwicklung der Bebauung unter Berücksichtigung des ortsbildprägenden Bestandes und steht im Einklang mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

3.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan `99 der Stadt Ludwigshafen ist für den wesentlichen Bereich des Plangebietes gemischte Baufläche dargestellt. Entlang der Eisenbahnstraße ist in einem Teilbereich Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan sieht keine Änderung der bisher zulässigen Art der baulichen Nutzung nach dem geltenden Baurecht gemäß § 34 BauGB vor. Da eine gemischte Nutzungsstruktur mit Landwirtschaft und Wohnen bereits im Bestand vorhanden ist, ist eine Entwicklung im Sinne des gültigen Flächennutzungsplans gegeben.

4 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Bedingte Festsetzung

Da es planerisches Ziel ist, dass eine neue Bebauung innerhalb der festgesetzten Baufenster entlang der Eisenbahnstraße in Teilfläche 1 (TF 1) erst dann möglich sein soll, wenn die rückwärtigen Scheunengebäude abgebrochen wurden, wird dies als bedingte Festsetzung aufgenommen.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die **zulässige Grundfläche** wird in den Teilflächen TF1 und TF2 unterschiedlich getroffen. Die festgesetzte zulässige Grundfläche in Teilfläche 1 (TF1) von 135m² enthält außer der durch das jeweilige Baufenster definierten überbaubaren Fläche (jeweils ungefähr 115m²) auch eine Reserve für die in Bezug auf die Baugrenzen festgesetzten geringfügigen Überschreitungsmöglichkeiten gemäß Festsetzungen D 2 und D 3. Für Stellplätze, Zufahrten, und alle anderen Nebenanlagen gemäß § 19 Abs.4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche auf bis zu einer GRZ von 0,6 (also 60% des Baugrundstücks) – was dem üblichen Höchstmaß für Wohngebiete entspricht – überschritten werden.

In der Teilfläche 2 (TF2) wurde mit einer GRZ von 0,6 für die Hauptanlagen eine höhere bauliche Ausnutzung ermöglicht, welche sich an der bereits intensiveren baulichen Nutzung im Bestand orientiert und dem für Misch- und Dorfgebiete üblichen Maß entspricht. Die Überschreitungsmöglichkeiten für Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind dort gemäß der üblichen Kappungsgrenze auf 0,8 begrenzt.

Die festgesetzten maximalen **Trauf- und Firsthöhen** ermöglichen entsprechend der Planungsziele zwei Vollgeschosse sowie ein ausbaufähiges Dachgeschoss und sind von den Gebäudehöhen der ortstypischen dörflichen Straßenrandbebauung abgeleitet. Lediglich für die sehr schmalen Baufenster (< 6 m Breite) im Bereich TF2 werden die Traufhöhen auf maximal 4,5 m festgesetzt, was eine 1,5-geschossige Bebauung entsprechend der Bestandssituation ermöglicht. Damit soll der Entstehung unpassender Gebäudeproportionen, die sich nachteilig auf das Ortsbild auswirken würden, vorgebeugt werden.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte **abweichende Bauweise** stellt die Fortsetzung der ortsüblichen Haus-Hof-Bauweise sicher.

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Um im Plangebiet die für den Ortskern von Rheingönheim typische Straßenrandbebauung sicherzustellen, sind Baulinien festgesetzt, an die über mindestens zwei Drittel ihrer Länge mit den Hauptbaukörpern anzubauen ist. In TF1 sind die Baufenster so gewählt, dass entsprechend der städtebaulichen Konzeption Häuser in ortsüblicher Form und Größe von bis zu 8 m Breite und rund 13 – 15 m Tiefe entstehen können.

Die Baugrenzen in TF2 sind großzügiger gewählt und greifen den vorhandenen Bestand an Hauptgebäuden und z.T. auch prägenden Nebengebäuden auf, wie sie für die gemischte dörfliche Nutzungs- und Baustruktur typisch sind. Im Bereich der heutigen querstehenden Scheunengebäude ist kein Baufenster festgesetzt, weil dort nach einem Abriss kein Neubau mehr entstehen soll. Auch eine Umnutzung beispielsweise zu Wohnzwecken ist nicht zulässig. Sie besitzen jedoch, wie alle genehmigten baulichen Anlagen, Bestandsschutz. Zusätzlich soll im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes die Umnutzung der Scheunen ausnahmsweise auch zu landwirtschaftlichen oder handwerklichen Zwecken zugelassen werden können, um

eine den dörflichen Strukturen entsprechende Nutzungsmischung auch weiterhin zu ermöglichen. Die Ausnahme wird auf diese Nutzungsarten beschränkt, weil gerade diese einen dieser Gebäudesubstanz entsprechenden Raumbedarf haben und sich dennoch in die vorhandene Struktur gut einfügen können. Eine generelle breit angelegte Öffnung wäre nicht im Sinne des Planungsziels. Voraussetzung ist auch, dass Grundfläche und Kubatur der Scheune nicht verändert werden. Eine gleichzeitige Ausnutzung des Baufensters für einen Neubau in TF1 ist ausgeschlossen. Entsprechend der Rechtsgrundlage des § 31 BauGB ist im Einzelfall über die Gewährung der Ausnahme zu entscheiden.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile (bspw. für Wintergärten Erker, Terrassenüberdachungen) wird in begrenztem Umfang und unter Berücksichtigung zeitgemäßer Nutzungsansprüche ermöglicht, da damit der Größeneindruck der Gebäudekubaturen weiterhin gewahrt bleibt. Dies muss jedoch vollständig im Rahmen der festgesetzten Grundfläche bzw. GRZ erfolgen. Darüber hinaus können in TF2 im Rahmen einer Ausnahme im Sinne § 31 BauGB im Einzelfall weitere Überschreitungen für handwerkliche oder landwirtschaftliche Nutzungen ermöglicht werden, wenn dabei die Haus-Hof-Struktur gewahrt bleibt und alle anderen Festsetzungen eingehalten werden. Dies dient ebenfalls einem erweiterten Bestandsschutz.

4.1.4 Grundstücksgrößen, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Mit der Festsetzung zur **Zahl der zulässigen Wohnungen** soll einer starken Nutzungsverdichtung und damit einhergehenden Problemen hinsichtlich Freiflächenzuordnung, Unterbringung der Stellplätze, Wohnqualität und möglichen Nutzungskonflikten vorgebeugt werden. Entlang der Eisenbahnstraße sollen - angepasst an die gegebene Struktur auf der gegenüberliegenden Straßenseite - neue Wohnhäuser nur als Ein- oder Zweifamilienhäuser errichtet werden. Bei Nutzung aller dortigen Baufenster für den Bau jeweils eines neuen Wohnhauses könnten insgesamt 3 Häuser mit bis zu insgesamt 6 Wohneinheiten entstehen.

Im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Hauptstraße (Teilfläche TF2) wird die zulässige Wohnungsanzahl im Verhältnis zur Grundstücksgröße festgesetzt, da dort aufgrund des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung ggf. auch mehr als ein Gebäude je Grundstück vorhanden ist (oder entstehen könnte). Auch hier soll einer ungesteuerten Bildung einer Vielzahl weiterer Wohnungen in den Bestandsgebäuden vorgebeugt werden. Auf einem Grundstück von mehr als 600 m² ist dann auch die Errichtung einer dritten Wohnung möglich, was vertretbar ist. Für eine Neubebauung des Grundstücks wird zudem im Rahmen einer Ausnahme ermöglicht, dass der notwendige Grundstücksanteil je Wohnung nur bei 250 m² liegen muss, da davon auszugehen ist, dass bei einer Neukonzeption des Gebäudes günstigere Grundrissmöglichkeiten, Funktionszuordnungen und Wohnqualitäten auf dem Grundstück möglich sind. Voraussetzung ist, dass alle Festsetzungen eingehalten werden und auch die geforderte Zahl an Stellplätzen nachgewiesen wird.

Die **Mindestgrundstücksgröße** wird auf 400 m² festgesetzt, um bei einer Teilung bzw. Neuaufteilung von Grundstücken die beabsichtigte städtebauliche Struktur sicherzustellen und zu verhindern, dass die Planungsziele hinsichtlich Nutzungsdichte und der vertraglichen Wohnungsanzahl unterlaufen werden.

4.1.5 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Die Festsetzung, dass im Bereich von Baulinien keine Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen zulässig sind, stellt sicher, dass auch zukünftig nur eine zentrale Zufahrt zum Grundstück hergestellt wird, wie es für die Haus-Hof-Bauweise üblich ist. Überbreite Stellplatzreihen, die unmittelbar von der Straße angefahren werden und sowohl gestalterische als auch verkehrliche Beeinträchtigungen mit sich bringen können, werden damit vermieden.

In Teilfläche 1 dürfen Stellplätze und Garagen zudem nur bis zu einer Tiefe von 15m gemessen ab Straßenbegrenzungslinie untergebracht werden, damit entsprechend dem Planungsziel die dahinterliegenden Bereiche als zusammenhängende Grün- und Freiflächen gestaltet und genutzt werden können und überlange Zufahrten vermieden werden.

4.1.6 Maßnahmen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen (passive Schallschutzmaßnahmen)

Die schalltechnische Untersuchung der Fa. FIRU Gfl [4] ergab, dass aufgrund des Verkehrsläms die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 zum Teil deutlich überschritten werden (siehe Kapitel 1.2 – Immissionen) Es werden deshalb Festsetzungen zum Schallschutz notwendig.

Da das Plangebiet Teil einer gewachsenen innerörtlichen Struktur ist, sind grundlegende Veränderungen der Situation im Zuge der Planung nicht möglich. Auch scheiden aktive Schallschutzmaßnahmen aufgrund der gegebenen Baustruktur sowie der Erschließungsfunktion der umgebenden Straßenzüge aus. Vorgaben zur Grundrissorientierung stellen ebenfalls keine geeignete Lösung dar, da jeweils mindestens 3 Fassaden von Überschreitungen der Orientierungswerte betroffen sind. Es ist daher durch passive Schallschutzmaßnahmen an der Gebäudehülle sicherzustellen, dass verträgliche Innenraumpegel in den Aufenthaltsräumen schutzwürdiger Nutzungen erreicht werden.

Die Festsetzungen zum passiven Schallschutz basieren auf den Vorgaben der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“ (Januar 2018). Dort sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen von Gebäuden unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten definiert. Die Anforderungen sind abhängig von den maßgeblichen Außenlärmpegeln, in denen die zu schützenden Nutzungen liegen.

Die im Bebauungsplan dargestellten und der Festsetzung zugrundeliegenden maßgeblichen Außenlärmpegel wurden in der genannten schalltechnischen Untersuchung [4] gemäß DIN 4109-2 „Schallschutz im Hochbau – Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen (Januar 2018) für den ungünstigsten Fall der freien Schallausbreitung im Nachtzeitraum ermittelt. Sie beziehen sich auf die Ebene des 1. OG (in Höhe von 5,6 m), da sich dort, auf das gesamte Plangebiet bezogen, die höchsten maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben. Lediglich am nördlichen Plangebietsrand in Höhe des Dachgeschosses und am südlichen Plangebietsrand in Höhe des Erdgeschosses wäre mit geringfügig um bis zu 1 dB(A) höheren maßgeblichen Außenlärmpegeln zu rechnen als im 1. OG.

Bebauungsplan Nr. 662 "Eisenbahnstraße - Hauptstraße"

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Bereich Stadtplanung

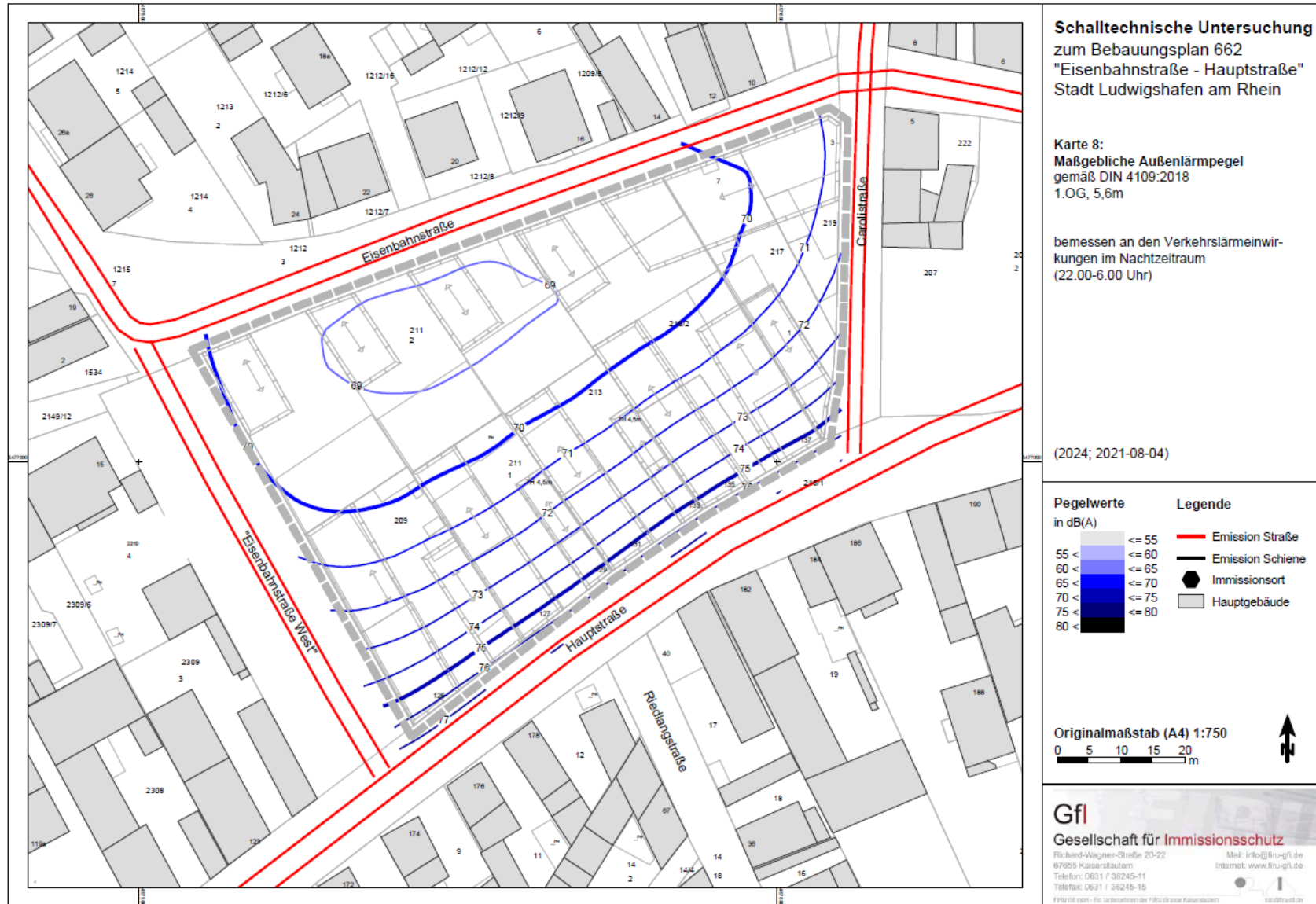


Abbildung: Karte 8: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 1. OG, 5,6m; Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung der Firu GfI [4]

Die nach diesen Vorgaben erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße der Außenbauteile werden dann nach der folgenden Gleichung 6 der DIN 4109-1 (Januar 2018) berechnet:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018).

Mindestens einzuhalten sind

$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50 \text{ dB}$ sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018), 4.4.1.

(Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung [4])

Die Festsetzung sieht vor, dass von den so definierten Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß im Bauantragsverfahren abgewichen werden kann, wenn nachgewiesen wird, dass zur Sicherstellung verträglicher Innenraumpegel geringere Maßnahmen ausreichen. Dies gilt beispielsweise für Außenbauteile an den lärmabgewandten Fassaden der Gebäude bei abweichender Geschossigkeit oder bei nachgewiesener Schallabschirmung durch vorhandene Gebäude.

Da der notwendige Schallschutz nur bei geschlossenem Fenster erzielt wird, nachts in Schlafräumen aber eine ausreichende Frischluftzufuhr ermöglicht werden sollte, muss die Festsetzung mit aufgenommen werden, dass bei Schlaf- und Kinderzimmern eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern sicherzustellen ist. Ausnahmen davon sind zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass Schlaf- und Kinderzimmer über mindestens ein Fenster an einem Fassadenabschnitt verfügen, an dem der Orientierungswert der DIN 18005 für Verkehrslärmeinwirkungen in Dorf- / Mischgebieten im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) eingehalten wird. Dieser liegt bei 50 dB(A).

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

Die Festsetzungen zielen darauf ab, im Plangebiet neben der reinen quantitativen Freiflächenanforderung über die GRZ hinaus ein Mindestmaß an Begrünungsqualität sicherzustellen. Im

Zuge neuer Bauvorhaben ist je 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum oder Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der Eisenbahnstraße soll zudem der Hof zwischen Gebäude und seitlicher Grundstücksgrenze durch einen Baum oder Großstrauch begrünt werden, der der Verschattung der befestigten Flächen dient und auch in den öffentlichen Raum hinein gestalterisch wirksam wird.

Für das gesamte Plangebiet gilt zudem, dass je 4 offenen Stellplätzen – direkt zugeordnet – ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen ist. Auch hier soll für eine Begrünung und Verschattung der Stellplätze gesorgt werden, was sowohl optisch, funktional als auch kleinklimatisch von Nutzen ist. Dies wird in Teilfläche 1 auch durch eine Baumpflanzung gemäß Festsetzung I 1. erfüllt.

Bei der Neuanlage von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind diese wasserdurchlässig zu befestigen, damit ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers an Ort und Stelle versickern kann. Mit der Festsetzung, dass neu errichtete Garagen mit Flachdächern (dazu gehören auch Carports) extensiv zu begrünen sind, soll ebenfalls dazu beigetragen werden, den Abfluss von Niederschlagswasser zu reduzieren. Es sind zudem positive kleinklimatische Effekte damit verbunden.

Es gilt ansonsten grundsätzlich, dass die nicht bebauten und freizuhaltenden Grundstücksflächen flächendeckend zu begrünen, das heißt mit bodendeckenden Pflanzen, Gräsern, Stauden oder Gehölzen zu bepflanzen sind.

4.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

4.2.1 nachzuweisende Stellplätze

Es sind je Wohneinheit 2 Stellplätze innerhalb der jeweiligen Teilfläche nachzuweisen, die – sofern sie derselben Wohnung zugeordnet sind – auch hintereinander liegen dürfen. Dies gilt unabhängig davon, ob es sich um Ein- oder Mehrfamilienhäuser handelt. Es war ausdrücklicher Wunsch des Ortsbeirates diese gegenüber den üblicherweise getroffenen Festsetzungen höhere Anforderung aufzunehmen. Aufgrund der örtlichen Erfahrungen und der zu erwartenden Wohnungsgrößen ist dieser Bedarf realistisch zu erwarten. Zusätzlicher Parkdruck im öffentlichen Raum und daraus folgende Konflikte und Verkehrsprobleme sollen damit weitestgehend vermieden werden. Für andere zulässige Nutzungen gelten die jeweiligen Anforderungen zum Stellplatznachweis aus der einschlägigen Verwaltungsvorschrift des Landes Rheinland-Pfalz.

4.2.2 Dächer

Die Dächer sind ein wesentlicher Bestandteil der Gebäudekubatur und prägen damit das Ortsbild entscheidend mit. Die Regelungen zur Dachgestaltung stehen im Kontext des übergeordneten Planungsziels, die ortstypische Haus-Hof-Bebauung im Plangebiet weitestgehend zu erhalten und fortzuführen. Die Festsetzungen zu Dachform, -Neigung und Dachaufbauten sind dementsprechend aus den Gegebenheiten der Umgebungsbebauung abgeleitet. Sie dienen dazu, ein Mindestmaß der ortstypischen Gestaltmerkmale im Plangebiet zu sichern und zu starke Überformungen der Dachform mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu vermeiden, ohne die Gestaltungsfreiheit der Bauherren zu sehr einzuschränken. Es sind grundsätzlich symmetrische Satteldächer zwischen 40° und 55° Dachneigung festgesetzt. Lediglich für das Baufenster, das unmittelbar an das Haus Eisenbahnstraße 7 mit geringerer Dachneigung angrenzt, ist für eine bessere optische Anpassung auch eine entsprechend geringere Dachneigung zwischen 35° und 40° festgesetzt. Die Festsetzungen zur Ausdehnung von Dachaufbauten und Einschnitten und das Einhalten von Mindestabständen von Ortgang und First sollen dafür sorgen, dass diese Elemente sich dem Hauptdach unterordnen und dieses in seiner Grundform von allen Seiten sichtbar erhalten bleibt.

4.2.3 Einfriedungen

Auch die Festsetzungen zu den Einfriedungen bauen auf den gestalterischen Merkmalen der vorhandenen Haus-Hof-Bauweise mit straßenbegleitenden Mauern und Toren auf. Für das dörfliche Ortsbild untypische und gestalterisch störende Einfriedungen sollen damit verhindert werden. Da entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Grundstücke seitlich an die Eisenbahnstraße angrenzen, sind dort auch in Hecken integrierte Zäune bis 1,5m Höhe zulässig.

4.3 Hinweise

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

So wird beispielsweise auf die vom Bauherrn unabhängig vom Bauplanungsrecht zu beachtenden wasserrechtlichen Vorgaben hingewiesen. Dabei werden auch die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Hinweise aufgegriffen.

Immissionen

Der Hinweis dient zur Information über den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb, der Bestandsschutz genießt, und von welchem Immissionen ausgehen können (siehe auch Kapitel 3.1.6).

Artenschutz

Aufgrund des im Plangebiet vorhandenen alten Gebäudebestandes ist damit zu rechnen, dass dieser zum Teil - insbesondere die für einen Neubau an der Eisenbahnstraße abzureißenden Scheunengebäude - Lebensraum für Fledermäuse oder darauf angepasste Vogelarten bietet. Das naturschutzrechtliche Störungs- und Tötungsverbot ist bei Abrissmaßnahmen oder Veränderungen auf dem Grundstück grundsätzlich zu beachten. Deshalb wurde der Hinweis auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen und den Zeitraum, in dem Gehölzrodungen unzulässig sind, in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hochwasserschutz

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

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Bebauungsplanbereich in Ausnahmesituationen zu höher anstehendem Grundwasser kommen kann, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, damit die Bauherren bereits frühzeitig durch entsprechende Planungen/Maßnahmen (z.B. wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse, erhöhte Sockelgeschosse) auf die potentielle Gefährdung reagieren können. Der bislang höchste gemessene Grundwasserstand (im Jahre 2003) lag bei rund 90 m ü.N.N. (gemessen am Pegel A41 im Bereich Brückweggraben).

Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes (Archäologische Fundstellen)

Von der Generaldirektion Kulturelles Erbe wurde darauf aufmerksam gemacht, dass in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie im Bereich des Plangebietes archäologische Fundstellen verzeichnet sind. Es handelt sich um einen eisenzeitlichen Einzelfund (Fdst. Rheingönheim 5), frühmittelalterliche Gräber (Fdst. Rheingönheim 18) sowie um einen neuzeitlichen Baubefund (Fdst. Rheingönheim 65).

Es wird daher explizit auf die Bestimmungen und Bedingungen aufgrund des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) hingewiesen, die der Bauherr bei Eingriffen in den Boden im Zuge von vorbereitenden Baumaßnahmen zu beachten hat.

Verdacht auf Kampfmittel

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

Bodenschutz

Für verschiedene Grundstücke des Plangebietes liegen Hinweise auf ehemalige gewerbliche Nutzungen vor (Buchdruckerei, Herstellung und Vertrieb von Heizöltanks, Maler- und Tünchergeschäft, Baugeschäft), die bei der Gewerbemeldestelle registriert waren. Über Art und Umfang der Betriebstätigkeiten liegen keine Informationen vor. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge dieser damaligen Nutzungen auch mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Es liegen der Stadt jedoch keine konkreten Hinweise darauf vor. Auch ist das Plangebiet laut städtischem Altlastenkataster nicht von registrierten Altablagerungen oder ungeordneten Ablagerungen betroffen.

Im Bebauungsplan wurde aufgrund der gewerblichen Vornutzungen ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Die weiteren Hinweise, wie im Falle von Auffälligkeiten im Rahmen von Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem vorzugehen ist, sind generell im Zuge von Baumaßnahmen und relevanten Eingriffen in den Untergrund vom jeweiligen Bauherrn zu beachten.

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.

Kleinräumig, also im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. auf einem konkreten Grundstück können die Werte davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund, etc.) deutlich nach oben aber auch unten abweichen.

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 Werte im Einzelfall über 100 kBq/m³ können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein. Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

5 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Schaffung von Wohnraum

Auf der Grundlage der festgesetzten Baufenster entlang der Eisenbahnstraße können dort bis zu 6 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Dies ist im Sinne einer flächensparenden Wohnraumschaffung und unterstützt das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Dabei sind begrenzende Festsetzungen notwendig, damit dies nicht zu einem höheren Versiegelungsgrad, einer höheren sozialen Dichte und einer Überlastung der vorhandenen Infrastruktur führt. Auch sind aufgrund der gegebenen dörflichen Nutzungsstruktur nicht nur Wohnen, sondern auch andere Nutzungen grundsätzlich möglich und vorhandene Nutzungen mit ihrem Bestandsschutz zu berücksichtigen.

5.2 Verkehr

Da der Geltungsbereich ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet umfasst und durch die Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich ein ordnender Rahmen für Innenentwicklungsmöglichkeit geschaffen werden, die auch bereits über § 34 BauGB grundsätzlich zulässig wären, ist nicht mit negativen verkehrlichen Auswirkungen zu rechnen. Der Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße – Hauptstraße“ stellt mit seinen Festsetzungen keine Grundlage für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen dar.

5.3 Umweltbelange / Artenschutz

Das Plangebiet ist bereits stark überbaut. Insbesondere zur Hauptstraße hin und im östlichen Gebietsteil sind die Grundstücke bzw. Grundstücksteile zu annähernd 100% durch Gebäude- und Hofflächen sowie Nebenanlagen versiegelt. Lediglich entlang der Eisenbahnstraße sind auf drei Grundstücken noch größere Freibereiche vorhanden. Dort wäre aber bereits nach aktuellem Baurecht eine Bebauung möglich, die ohne Bebauungsplan nur schwer gesteuert werden könnte.

Das vorhandene Maß der Überbauung im Bestand lag zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes für das gesamte Plangebiet bei ca. 0,81 (Freiflächenanteil von 19 %). Begrenzt auf den westlichen Bereich (Hauptstraße 125 bis 133) wurde eine Überbauung in der Größenordnung von 0,71 (Freiflächenanteil von 29 %) ermittelt. Durch den Bebauungsplan wird durch die GRZ-Festsetzungen zukünftig in diesem westlichen Teil des Plangebietes in der Summe ein Freiflächenanteil von 30 % und auf den östlichen, heute fast vollständig überbauten Grundstücken ein Freiflächenanteil von 20 % gesichert.

Weitergehender Untersuchungsbedarf im Hinblick auf Flora und Fauna sowie ein Ausgleich von Eingriffen in den Naturhaushalt sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan nicht erforderlich, da die mit einer Bebauung gemäß vorgesehener Planung verbundenen Eingriffe bereits vor der Planung zulässig waren.

Die vorhandenen rückwärtigen privaten Freiflächen an der Eisenbahnstraße wurden früher weitgehend als Gärten zur Eigenversorgung genutzt und dienen heute der Freizeitnutzung mit Tendenz zur Lagernutzung. Mit ihrem in Randbereichen vorhandenen Strauch- und Baumbestand können sie als Lebensraum für unterschiedliche Tier- und Pflanzenarten dienen. Es ist davon auszugehen, dass insbesondere die für einen Neubau an der Eisenbahnstraße abzureißenden Scheunengebäude Lebensraum für Fledermäuse oder daran angepasste Vogelarten bieten.

Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, erfolgen Abriss- und Bauvorhaben auf den einzelnen Grundstücken erwartungsgemäß voneinander unabhängig und möglicherweise

in großen zeitlichen Abständen. Es ist nicht davon auszugehen, dass alle Grundstückseigentümer Interesse an einer Veränderung in absehbarer Zeit haben. Daher muss der besondere Artenschutz nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Kapitel 5, Abschnitt 3 ‚besonderer Artenschutz‘ – insbesondere § 44 BNatSchG) jeweils im Zuge eines Vorhabens, das in diese Bestände eingreift, einzelfallbezogen, etwa im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abgearbeitet werden, so wie das auch ohne Bebauungsplan der Fall wäre. Sollten mehrere Grundstücke durch einen Bauträger insgesamt entwickelt werden, muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Gesamtkonzept hinsichtlich des besonderen Artenschutzes erstellt werden.

Ein entsprechender Hinweis auf den Artenschutz wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

5.4 Klimaschutz und Klimaanpassung

Eingriffe in stadtklimatisch bedeutsame Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Analog zu den Ausführungen oben sind durch die Planung in Bezug auf das lokale Kleinklima keine signifikanten Veränderungen zu erwarten. Die im Rahmen der Planung gestellten Anforderungen zum Freiflächenanteil (Festsetzungen zur überbaubaren Fläche und damit des Versiegelungsanteils) und zur Begrünung sollen dafür sorgen, dass negative kleinklimatische Effekte, etwa durch Aufheizung befestigter Flächen im Zuge einer teilweisen oder vollständigen Neubebauung des jeweiligen Grundstücks, verhindert werden.

Aufgrund der geringen Größe und insbesondere der Lage des Plangebietes inmitten des gewachsenen Ortskerns müssen die gewählten Baustrukturen und getroffenen Festsetzungen insbesondere Belangen des Ortsbildes, geordneter Entwicklungsmöglichkeiten auf Basis des Bestandes und einer angemessenen Verdichtung gerecht werden. Eine gezielte Optimierung der Bebauung hinsichtlich Energieeffizienz z.B. durch kompakte, verdichtete Bauformen ist deshalb nicht möglich.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien, was angesichts des sehr eng begrenzten Bestandsgebietes inmitten der vorhandenen Ortslage auch nicht städtebaulich begründbar wäre. Die Stellungen der Baukörper sowie die Dachformen und -neigungen ermöglichen jedoch die Nutzung von Sonnenenergie. Auch ansonsten werden durch den Bebauungsplan die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder ausgeschlossen noch in maßgeblicher Weise erschwert.

6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Bodenordnung

Es ist keine Bodenordnung erforderlich.

6.2 Flächen und Kosten

Mit dem Bebauungsplan sind keine Maßnahmen im öffentlichen Raum verbunden. Er bezieht sich ausschließlich auf private Grundstücksflächen. Es entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten für die Stadt.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Belange die für die Planung sprechen

- In dem bereits fast vollständig bebauten Gebiet wird eine und maßvolle, geordnete Neubebauung und damit städtebaulich verträgliche bauliche Weiterentwicklung der Grundstücke ermöglicht.
- Durch die Vorgabe der giebelständigen Bebauung entlang der Eisenbahnstraße wird eine zu den gegenüberliegenden Häusern passende aufgelockerte Baustruktur und damit eine ausreichende Durchlüftung und Besonnung sichergestellt.
- Die Festsetzungen zur Bebauungsdichte sowie zur Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades unterstützen das Ziel zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Weitere Verluste an Freiflächen durch ungesteuerte, übermäßige Nachverdichtungen und Versiegelungen werden vermieden.
- Die Festsetzungen zu Grünordnungsmaßnahmen tragen im Zuge von baulichen Veränderungen auf dem Grundstück zu einer Aufwertung der privaten Freibereiche und einer Verbesserung im Hinblick auf die Umweltbelange bei.
- Eine Überlastung der vorhandenen Erschließungssysteme durch eine zu hohe bauliche Verdichtung und Zunahme der Nutzungsverdichtung wird vermieden.
- Es ist sichergestellt, dass wesentliche Merkmale der historisch gewachsenen Baustrukturen auch bei einer Neubebauung erhalten bleiben

7.2 Belange die gegen die Planung sprechen

- Die Festsetzungen insbesondere zu den zulässigen Wohneinheiten schränken die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer ein.
- Die Bausubstanz der rückwärtigen Scheunengebäude kann nicht zu Wohnzwecken umgenutzt und im Falle einer Neubebauung an der Eisenbahnstraße nicht erhalten werden.

7.3 Abwägung der Belange

Der Bebauungsplan dient der Steuerung der baulichen Entwicklung, die im Zuge von Umstrukturierungen auf den Grundstücken im Plangebiet in einer noch nicht bekannten zeitlichen Abfolge stattfinden könnten. Um ungeordnete Entwicklungen, zu starke Verdichtungen sowie Beeinträchtigungen der Wohn- und Nutzungsqualität auf den Grundstücken selbst und der Grundstücksnachbarn zu vermeiden, musste eine Entscheidung getroffen werden, ob zukünftig an die Eisenbahnstraße angebaut werden kann oder eine Umnutzung der Scheunen ermöglicht wird. Den mit der gewählten Lösung verbundenen Vorteilen - insbesondere bessere Zuordnung von Bebauung und Freiflächen, sparsamere Erschließung, bessere Belichtungsmöglichkeiten und erzielbare Wohnqualität sowie Ermöglichung einer Grundstücksteilung - wurde größeres Gewicht beigemessen als dem Erhalt der vorhandenen Bausubstanz, die ohnehin nur mit erheblichen Umbauinvestitionen für eine Wohnnutzung angemessen nutzbar gemacht werden könnte. Einem erweiterten Bestandsschutz wurde durch eine entsprechende Ausnahmeregelung Rechnung getragen.

An der Hauptstraße sind die Festsetzungen eng an den vorhandenen Baustrukturen und dem baurechtlich zulässigen Rahmen orientiert. Dabei wurde darauf geachtet, die ausgeübten Nutzungen nicht einzuschränken. Auch die Regelungen zur baulichen Gestaltung beschränken sich auf ortsbildrelevante Mindeststandards. Insgesamt sind die Festsetzungen geeignet und erforderlich, um das planerische Ziel zu erreichen, die ortsbildprägenden Baustrukturen auch bei einer Neubebauung zu erhalten und eine verträgliche bauliche Dichte zu sichern. Hinsichtlich der Begrünung und des Freiflächenanteils werden Anforderungen gestellt, die im Rahmen des geltenden Baurechts nicht zuverlässig gesteuert und gefordert werden könnten. Diese Anforderungen sind angemessen und zumutbar, um zu einer auch hinsichtlich Umwelt- und Klimabelangen verträglichen Entwicklung beizutragen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Eine weitere Einschränkung der Bau- und Gestaltungsfreiheit stellen die Beschränkungen der zulässigen Wohneinheiten im Plangebiet dar. Hier wird für die Schaffung von Wohnraum Qualität vor Quantität gestellt, da die bestehenden und geplanten Baustrukturen für Mehrfamilienhäuser unter Berücksichtigung des Stellplatzbedarfes, der Freiraumzuordnung und möglicher Grundrisse nicht im gewünschten Maß geeignet sind. Eine ausgewogene Nutzungs- und Wohndichte soll Vorrang vor der maximalen wirtschaftlichen Ausnutzung der Grundstücke haben.

In der Gesamtabwägung ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Zusammenfassend kann die Planung unter Würdigung der genannten öffentlichen und privaten Belange somit als geeignet und ausgewogen betrachtet werden.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

8 ANLAGEN

8.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



8.2 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

8.2.1 Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB

Im Zeitraum vom 21.09.2020 bis einschließlich 02.10.2020 hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurde eine Stellungnahme abgegeben und Einwände gegen die Ziele der Planung formuliert (s.u.). Seitens des vorhandenen Landwirts gab es Nachfragen zu den Auswirkungen des Planes auf seinen Betrieb und dessen Bestandsschutz. Die Fragen wurden entsprechend der Ausführungen in den Kapiteln 2.2 und 2.5 beantwortet.

Die folgende Stellungnahme **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand des Aufstellungsbeschlusses vom 24.08.2020 abgegeben:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Einwendung eines Bauwilligen, Schreiben vom 11.01.2021</p> <p>im Rahmen der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan-Entwurf BBP662 „Eisenbahnstraße/Hauptstraße“ und dessen Aufstellung gem. § 2 Abs. 1 möchte ich aus persönlicher Betroffenheit die nachstehend näher beschriebenen Anregungen und Bedenken vorbringen.</p> <p>Meine Betroffenheit erklärt sich aus dem Umstand, dass ich das Anwesen meiner verstorbenen Oma, Hauptstraße 131 und 133 [REDACTED] bebauen möchte und deshalb von meinem Architekt, [REDACTED] mit Antrag vom 20.07.2020 eine Bauvoranfrage eingereicht wurde. Diese Bauvoranfrage wurde zurückgestellt, statt dessen wurde der betreffende Bebauungsplan aufgestellt. Nachdem ich meine Einwände persönlich zur Niederschrift bei Frau Zodet geltend gemacht habe, ist zudem eine Veränderungssperre für das Plangebiet beschlossen worden. Dadurch fühle ich mich in meinen Planungen beeinträchtigt, um nicht gar zu sagen, dass meine Vorstellungen dadurch zunichtegemacht sind.</p> <p>Zur Begründung meiner Bedenken möchte ich Folgendes vorbringen:</p> <p>1. Der BBP-Entwurf wurde nachweislich erst nach Bekanntwerden der Bauvoranfrage aufgestellt. Er dient meines Erachtens ausschließlich dazu, das eingereichte Baugesuch in der geplanten Ausführung einzuschränken. Es wäre durchaus möglich gewesen eine Genehmigung nach § 34 BauGB zu erteilen.</p> <p>2. Nach meinem Dafürhalten ist das Verbot einer gerechten Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht eingehalten worden. Die oben angeführte Grundstücksfläche stellt eine nach § 34 baulich nutzbare Innenbereichsfläche dar, deren Bebauung – auch vor dem Hintergrund einer ausreichenden Wohnraumversorgung – geboten erscheint. Die Festlegungen im BBP-Entwurf stellen sich als unattraktiv für Investoren von Mietwohnraum dar; sie sind allenfalls interessant für Ein-/Zweifamilienhaus-Bebauung mit Eigennutzüberlegungen.</p>	<p>Eine persönliche Betroffenheit des Einwenders ist zwischenzeitlich nicht mehr gegeben, da das Grundstück anderweitig veräußert wurde.</p> <p>Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan durch den Stadtrat wurde rund 4 Wochen nach Einreichen der Bauvoranfrage gefasst. Dies ist rechtmäßig. Im Rahmen der Planungshoheit der Kommune kann ein eingehendes Baugesuch für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gerade erst zum Anlass genommen werden, wenn durch das Vorhaben ein entsprechendes städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB offenbar wird. In diesem Fall wurden bereits einige Monate zuvor – nach ersten informellen Anfragen beim Bereich Stadtplanung bezüglich baulicher Veränderungen im Planbereich – planerische Überlegungen angestellt und Vorabstimmungen mit dem Ortsbeirat vorgenommen. Bei Eingang des Baugesuches bei der Stadtplanung zur Stellungnahme war bereits die Vorlage für den Aufstellungsbeschluss für die Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses, der am 17.08.2020 tagte, auf den Weg gebracht.</p> <p>Dem Bauherrn wurde daraufhin die Möglichkeit aufgezeigt, das Bauvorhaben im Sinne der Bebauungsplanziele zu verändern, wodurch kurzfristig eine Genehmigungsfähigkeit hätte erwirkt werden können.</p> <p>Auch nach § 34 BauGB wäre das Bauvorhaben im vorgelegten Umfang nicht genehmigungsfähig gewesen, da es sich nicht in allen maßgeblichen Kriterien in die nähere Umgebung eingefügt hätte.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. Der Planungsanlass, Erhalt der dörflichen Gebäudestruktur im Plangebiet, ist meines Erachtens unbegründet. Im rückwärtigen Grundstücksbereich zur Eisenbahnstraße liegt keine typisierende Wohnbebauung vor. Die Anwesen Carolistraße 3 und Eisenbahnstraße 7 sind giebelseitig an der Straße und zweiseitig grenzständig bebaut. Im Bereich der Hauptstraße ist eine Haus-Hof-Struktur im näheren Umfeld nicht gegeben, weshalb der Erhalt dieser dörflichen Gebäudestruktur einer modernen Wohnraumversorgung entgegensteht. Auch vor dem Hintergrund, dass eine landwirtschaftliche Nutzung – mit Ausnahme im Anwesen Hauptstraße 135/137 – im Ortskern nicht mehr üblich ist. Im unmittelbaren Umfeld des Ortskerns von Rheingönheim sind Gebäudestrukturen, die eine ausreichende Wohnraumversorgung gewährleisten. Warum kann dies nicht für das Anwesen Hauptstraße 131/133 gelten?</p> <p>4. Die Gebäudestellung entlang der Hauptstraße in Haus-Hof-Struktur könnte aufgegeben werden ohne das Ortsbild zu beeinträchtigen. Die aufstehenden Baulichkeiten (Haupthaus Nr. 131, Nebenhaus 133 und innenliegende Scheune), die vom Unterzeichner sind aufgrund ihres Alters und ihrer Substanz nicht erhaltenswert und deshalb abbruchreif. Der durch eine Freilegung geschaffene Platz bietet sich für eine Neubebauung an, die allerdings durch die Festlegungen im BBP-Entwurf derart eingeschränkt sind, dass eine Rentabilität für zu tätige Investitionen in Frage steht. Dieses Planungsziel stellt einen wesentlichen Eingriff in das Privateigentum dar.</p> <p>5. Auch die vorgegebene Bauweise und Gebäudestellung im rückwärtigen Bereich zur Eisenbahnstraße hin entspricht nicht einer flächensparenden Siedlungsstruktur. Unterschiedliche Maßstäblichkeit der Baukörper in unmittelbarer Umgebung, vorhandene bauliche Dichte im Bereich der geraden Hausnummern in der gegenüberliegenden Eisenbahnstraße sowie der geplante Grünzug im Innenbereich des Plangebiets sind nicht ausreichend berücksichtigt und daher abwägungsfehlerhaft festgesetzt.</p>	<p>Welche städtebaulichen Zielsetzungen für ein Gebiet gelten sollen, ist Gegenstand der politischen Abwägung und Entscheidung - zunächst bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes und letztlich nochmal vollumfänglich zum Satzungsbeschluss. Das Plangebiet weist, wie in der Begründung ausgeführt, keine gute Eignung für Mietwohnungsbau in größerem Stil auf. Aufgabe eines Bebauungsplanes ist es gerade nicht schwerpunktmäßig für eine möglichst hohe, gewinnbringende Attraktivität für Investoren, sondern für eine ausgewogene städtebauliche Ordnung zu sorgen.</p> <p>Gerade da im Umfeld des Plangebietes unterschiedliche Baustrukturen vorzufinden sind, wurde die Notwendigkeit gesehen, mögliche bauliche Veränderungen in der speziellen Situation des Plangebietes durch einen rahmengebenden Bebauungsplan zu steuern – wie in den ersten Kapiteln der Begründung ausgeführt.</p> <p>Für eine künftige Bebauung entlang der Eisenbahnstraße wurden verschiedene alternative Konzepte geprüft und mit dem Ortsbeirat diskutiert. Dabei wurde die gewählte halboffene Struktur für die gegebene Situation als am besten geeignet und verträglich angesehen.</p> <p>Mit den Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche, zu Baufestern und Höhenentwicklung werden soweit wie möglich und vertretbar die Bestandssituation auf den Grundstücken berücksichtigt und weiterhin großzügige Möglichkeiten zur baulichen Nutzung zu Wohnzwecken aber auch anderen Nutzungsmöglichkeiten eingeräumt. Die baulichen Dichten werden, wie in Kapitel 4.1.2 ausgeführt in den Festsetzungen berücksichtigt. In ausgeübte Nutzungen und Rechte wird nicht eingegriffen.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Eine Nutzungsänderung im Zusammenhang mit einer Umstrukturierung und Bebauung der Grundstücke wird als städtebauliches Erfordernis anerkannt, durch die vorgesehene Bebauungsplanung allerdings erheblich eingeschränkt. Frühere Überlegungen des Bauamtes hinsichtlich künftiger Nutzungsmöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen, werden mit dem jetzigen Aufstellungsbeschluss nicht erreicht.</p> <p>Die Festlegungen zur Gebäudehöhe, zur Bautiefe, zur Anzahl der zulässigen Wohneinheiten und zur Anzahl von Stellplätzen je Wohneinheit entsprechen nicht einer nachhaltigen Siedlungsflächenentwicklung, im Gegenteil sie verhindern und erleichtern nicht das Bauen im Innenbereich. Zu einer adäquaten Wohnraumversorgung, gerade bei einem angespannten Wohnungsmarkt wie in gesamten Stadtgebiet, gehört auch eine großzügige Innenentwicklung unter dem Stichwort einer nachhaltigen Baulandmobilisierung.</p> <p>Aus der zurückgestellten Bauvoranfrage des Architekturbüros [REDACTED] ergeben sich meines Erachtens sinnvolle Planungsüberlegungen unter Beachtung der vorhandenen Umgebungsbebauung; entsprechende Gebäudenachweise sind darin aufgeführt und anschaulich dargestellt.</p> <p>Deshalb bitte ich die Festlegungen im Planentwurf nochmals abzuwägen und die künftige Bebauung nicht derart einzuschränken.</p>	<p>Das Ermöglichen einer größeren Zahl an Wohnungen wurde eingehend geprüft und mit dem Ortsbeirat diskutiert, jedoch wegen der nicht gewollten Auswirkungen auf Flächen- und Stellplatzbedarf, Versiegelung, Wohn- und Freiflächenqualität verworfen. Es wird auf die Ausführungen in Kapitel 4.1 der Begründung zu den Festsetzungen verwiesen.</p> <p>Bei Planungen und Innenentwicklung gerade auch im Bestand müssen neben Aspekten der Wohnraumschaffung und –versorgung (die in dieser Planung ausdrücklich nicht im Vordergrund steht) auch die Umweltbelange, Ortsbild sowie anderweitige Auswirkungen berücksichtigt und in die Abwägung eingestellt werden.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 16.08.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1.	Amprion GmbH	X		
2.	Bauern- und Winzerverband	X		
3.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
4.	Creos Deutschland GmbH		X	
5.	DB Regio Bus Mitte GmbH		X	
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH			X
7.	GASCADE Gastransport GmbH	X		
8.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie			X
9.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie	X		
10.	Gesundheitsamt			X
11.	Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz	X		
12.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	X		
13.	LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt	X		
14.	Landesbetrieb Mobilität Speyer			X
15.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	X		
16.	Die Naturfreunde	X		
17.	Naturschutzbund	X		
18.	Pfalzkom		X	
19.	Pfalzwerke Netz AG		X	
20.	Polizeidirektion Ludwigshafen	X		
21.	Pollichia	X		
22.	Rhein-Main-Rohrleitungstransporte	X		
23.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
24.	SGD Süd – Obere Landespflegebehörde	X		
25.	SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht		X	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
26.	SGD Süd – Abteilung 4	X		
27.	SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz			X
28.	Technische Werke Ludwigshafen AG			X
29.	TWL Netze GmbH	X		
30.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar		X	
31.	Vermessungs- und Katasteramt			X
32.	Vodafone GmbH	X		
33.	Wintershall Holding GmbH	X		
34.	Stadtverwaltung, 1-16 Stadtentwicklung		X	
35.	Stadtverwaltung, 1-22 Feuerwehr		X	
36.	Stadtverwaltung, 3-14 Jugendamt	X		
37.	Stadtverwaltung, 4-14 Tiefbau		X	
38.	Stadtverwaltung, 4-15 Bodenschutz, Altlasten, Luft, Wasser, Abfall		X	
39.	Stadtverwaltung, 4-15 Umwelt, Naturschutz, Landschaftsplanung, Grünflächen	X		
40.	Stadtverwaltung, 4-16 Stadtvermessung, Stadterneuerung		X	
41.	Stadtverwaltung, 4-17 Bauaufsicht			X
42.	Stadtverwaltung, 4-22 Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik	X		
43.	Stadtverwaltung, 4-24 Stadtentwässerung und Straßenunterhalt			X

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen / Bedenken wurden zum Planstand vom 09.08.2021 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Deutschen Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 15.09.2021</p> <p><i>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten: Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Falle einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, mindestens 3 Monate vor Baubeginn mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte.</i></p> <p><i>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom. Die Lage der Anlagen können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Anlagen sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</i></p> <p><i>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutz-anweisung der Telekom ist zu beachten.</i></p> <p><i>Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</i></p>	<p>In der Anlage zur Stellungnahme sind Leitungen in den das Plangebiet umgebenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie einzelne Hausanschlussleitungen erkennbar. Für eine Sicherung im Bebauungsplan sind sie nicht relevant.</p> <p>Die Hinweise werden ansonsten zur Kenntnis genommen. Da es sich um allgemeingültige Standards und Vorschriften eines Leitungsträgers bzw. einer Behörde handelt, ist eine Aufnahme in den Bebauungsplan nicht erforderlich. Die Anforderungen betreffen die nachfolgende Bau- und Ausführungsplanung. Sie müssen von den Bauausführenden – unabhängig vom Bebauungsplan - stets im Rahmen ihrer Haftungs-pflichten berücksichtigt werden.</p> <p>Eine unmittelbare Weitergabe der Informationen an einen bestimmten Bauherrn, Bauträger oder ausführende Baufirmen ist in diesem Fall nicht möglich, da es sich um einen Steuerungsbebauungsplan handelt.</p>
2.	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 03.09.2021</p> <p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um einen eisenzeitlichen Einzelfund (Fdst. Rheingönheim 5), frühmittelalterliche Gräber (Fdst. Rheingönheim 18) sowie um einen neuzeitlichen Baubefund (Fdst. Rheingönheim 65).</p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bodeneingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Zukünftige Bauherren sind darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.</p> <p>Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <p>1. Bedingungen</p> <p>1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (mind. 4 Wochen im Voraus) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.</p> <p>2. Auflagen</p> <p>2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl.,1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.,2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</p> <p>2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p>	<p>Die Zustimmung der GDKE auf der Ebene des Bebauungsplanes ist grundsätzlich nicht erforderlich. Ein allgemeiner Hinweis zu den Anforderungen im Falle von archäologischen Funden ist bereits im Textteil des Bebauungsplanes enthalten. Dieser wird zur Berücksichtigung der genannten Belange noch entsprechend ergänzt.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.</p> <p>Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleinoddenkmäler (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 zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	
3.	<p>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Gesundheit und Verbraucherschutz, Schreiben mit Eingang vom 21.09.2021</p> <p>vielen Dank für die Übermittlung der o.g. Unterlagen, Pläne und Begründungen.</p> <p>Die textliche Festsetzung sowie die Begründung zum o.g. Bebauungsplan wurden unter dem Gesichtspunkt der möglichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit von uns geprüft.</p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, sofern Ergebnisse der Detailuntersuchungen Unschädlichkeiten bescheinigen und die vorgeschriebenen Maßnahmen eingehalten werden.</p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Hier Anmerkungen zu folgenden Punkten:</p> <p>III. Hinweise Bodenschutz:</p> <p>Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen nicht auszuschließen, hier kann eine umwelttechnische Erkundung erforderlich sein.</p> <p>Punkt 1.4 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser sowie der Umgang mit Niederschlagswasser</p> <p>Hier ist die Trinkwasserverordnung zusammen mit der DIN EN 16941-1 zu beachten.</p> <p>Punkt 1.5 Immissionsschutz</p> <p>Es werden Maßnahmen zum Schallschutz in Form von passiven Schallschutzmaßnahmen an den neu zu errichteten Gebäuden in Plangebiet notwendig sein</p> <p>Punkt 3.3 Natürliches Radonpotenzial: 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 sollte in der Planung explizit darauf hingewiesen werden.</p> <p>Immissionsschutz Das Thema „Verkehrslärm“ bezüglich des in Nähe liegenden Straßen- und Bahnliniennetz ist noch abzuarbeiten bzw. zu prüfen. Hier ist die Einhaltung der TA Lärm erforderlich.</p> <p>Wir bitten Sie uns die Ergebnisse der Untersuchungen zukommen zu lassen.</p>	<p>Die Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Bodenschutz: Die zuständige Untere Bodenschutzbehörde hat bereits erklärt, dass aktuell keine umwelttechnische Erkundung erforderlich ist.</p> <p>Der Hinweis auf die Trinkwasserverordnung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Immissionsschutz: Die Thematik ist in den Kapiteln 1.5 und 3.1.6 der Begründung behandelt und abgearbeitet. Eine entsprechende Festsetzung wurde getroffen.</p> <p>Radon: Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplanes bereits enthalten.</p> <p>Die gutachterlichen Untersuchungen können im Rahmen der Offenlage eingesehen werden.</p>
4.	<p>Landesbetrieb Mobilität Speyer, Schreiben vom 02.09.2021</p> <p>Zu dem uns vorgelegten Bebauungsplanentwurf nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>In ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet verläuft ein Ast der klassifizierten Bundesstraße 44, in ca. 250 m Entfernung die S 44 selbst. Die B 9 befindet sich ca. 1 km vom Planbereich entfernt, die landeseigene L 534 ca. 750 m.</p>	<p>Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die notwendigen schalltechnischen Untersuchungen wurden vorgenommen und die entsprechenden Festsetzungen zum Schallschutz wurden getroffen, um den genannten Erfordernissen des Immissionsschutzes Rechnung zu tragen. (Siehe Kapitel 1.5 und 3.1.6)</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir weisen daher vorsorglich daraufhin, dass die Stadt Ludwigshafen durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen hat, dass den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie den zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung bzw. Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß Rechnung getragen wird.</p> <p>Die Stadt trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltechnischen Beurteilung.</p> <p>Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der Infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der B 44, B 9, L 534 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Gemeinde im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.</p>	
5.	<p>Rhein-Neckar-Verkehr-GmbH, Schreiben vom 10.09.2021 Zu Textliche Festsetzungen – II. Örtliche Bauvorschriften – A. Anzahl der Stellplätze (Datei "662TextFest_Entwurf_09.08.2021.pdf") sowie zu Begründung – 3.2.1 "nachzuweisende Stellplätze" (Datei "662Begründung für TÖB 09.08-2021.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/Ausweisung weiterer Wohneinheiten u.ä. unbedingt anzustreben, dass Bewohner und Besucher möglichst häufig die vorhandenen Angebote des ÖPNV sowie die übrigen umweltfreundlichen Verkehrsmittel (Fahrrad, Fußweg) nutzen. Das Gebiet ist durch die an der Einmündung der Carolistr. in die Hauptstr. unmittelbar im Südosten des Gebiets gelegene Bushaltestelle Rheingönheim Gemeindehaus (Linie 75) sowie die von dort ca. 300 Meter entfernt gelegene Stadtbahnendhaltestelle Rheingönheim schon heute sehr gut und die Erschließungsvorgaben des Nahverkehrsplans der Stadt Ludwigshafen erfüllend an den ÖPNV angebunden.</p> <p>Daher erscheint uns die Festsetzung, je Wohneinheit zwei Stellplätze als erforderliche nachzuweisende Stellplatzanzahl anzusetzen, kontraproduktiv (vgl. auch Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, § 47, Abs. 1) und nicht mehr zeitgemäß. Wir regen an, die Anzahl der pro Wohneinheit nachzuweisenden Stellplätze grundsätzlich auf 1 zu beschränken. Ein reduziertes Parkraumangebot erhöht die Bereitschaft, alternative, umweltfreundliche Verkehrsmittel zu benutzen. In diesem Zusammenhang sind auch die eingetretenen und über viele Jahre andauernden besonderen Herausforderungen bei der Abwicklung des Verkehrs in der Stadt Ludwigshafen zu bedenken/berücksichtigen.</p>	<p>Die Festsetzung, dass zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind gründet auf den Erfahrungswerten, dass gerade in den äußeren Stadtteilen Ludwigshafens zumeist mehrere PKW je Wohneinheit vorhanden sind und nach wie vor eine hohe Nachfrage nach Parkraum im umgebenden öffentlichen Raum des Plangebietes besteht. Diese Anforderung war deshalb auch ausdrücklicher Wunsch des Ortsbeirates.</p> <p>Wie sich in den äußeren Stadtteilen, auch solchen mit bereits guter Anbindung an den ÖPNV, zeigt, führen nicht-vorhandene Stellplätze auf privaten Grundstücken nicht dazu, den PKW-Bestand je Haushalt zu reduzieren. Stattdessen ist es vielmehr so, dass in Quartieren, in denen planungs- und bauordnungsrechtlich nur ein Stellplatz gefordert wurde, die zulässig-versiegelbare Fläche unter Berücksichtigung dieses einen Stellplatzes vollständig ausgenutzt und nachträglich für den üblicherweise vorhandenen zweiten PKW ein weiterer Stellplatz errichtet wurde, wodurch dann der zulässige Versiegelungsgrad überschritten wird - dies mit den bekannten Folgen insbesondere im</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zu Begründung – 1.3 Verkehrliche Erschließung (Datei "662Begründung für TÖB_09.08-2021.pdf").</p> <p>Im Satz "Die nächstgelegene Bushaltestelle der Linie 96 ist unmittelbar östlich des Plangebietes an der Hauptstr. gelegen." ist die Angabe der Busliniennummer "96" durch "75" zu ersetzen.</p>	<p>Hinblick auf den Wasserhaushalt und das (Mikro)Klima. Alternativ wird mit dem Zweit- und Dritt-PKW auf den öffentlichen Verkehrsraum ausgewichen, was bekanntermaßen – gerade im verdichteten Ortskern von Rheingönheim - ebenfalls zu Problemen führt.</p> <p>Die Korrektur wurde im betreffenden Abschnitt der Begründung vorgenommen.</p>
6.	<p>SGD Süd, Regionalstelle, Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 20.09,2021</p> <p>1. Versorgung</p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) infolge der Nachverdichtung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen.</p> <p>Den Unterlagen zu entnehmen ist die Ver- und Entsorgung über Leitungen der Eisenbahn- und Hauptstr. sichergestellt.</p> <p>2. Schmutzwasser</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-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.</p> <p>Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt.</p> <p>Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung wird ausgegangen.</p>	<p>Schmutzwasser:</p> <p>Es wird bestätigt, dass die Systeme ordnungsgemäß kontrolliert und betrieben werden und eine ausreichende Kapazität und Leistungsfähigkeit zur Aufnahme des Schmutzwassers besitzen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. Niederschlagswasserbewirtschaftung</p> <p>Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, das auf den Dachflächen und/oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt § 55 Abs. 2 WHG:</p> <p>Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort, mit vertretbarem Aufwand möglich ist.</p> <p>Es gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung, vor Rückhalt, vor Ableitung.</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. 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 angelehert werden.</p> <p>Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt; Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen. 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>Niederschlagswasserbewirtschaftung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zur Verdeutlichung der gesetzlichen Grundlagen und Bestimmungen wurde ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Ziel ist, dass das Niederschlagswasser vollständig vor Ort auf dem Grundstück versickert wird. Es bestehen für das Plangebiet keine Anhaltspunkte, dass das nicht möglich sein sollte, zumal bereits das auf den Dachflächen der vorhandenen Scheunengebäude anfallende Niederschlagswasser breitflächig auf den Freiflächen versickert wird.</p> <p>Mit der Festsetzung, dass versickerungsfähige Beläge für Stellplätze und Zufahrten zu verwenden sind, wird der Bauherr bereits zur Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses angehalten. Es wurden zudem die Festsetzungen dahingehend ergänzt, dass Flachdachgaragen extensiv zu begrünen sind und damit die Anregung zur Errichtung von Gründächern, soweit möglich, aufgegriffen.</p> <p>Die konkrete Entwässerungsplanung für das einzelne Grundstück, die dann zur Genehmigung vorzulegen ist, ist Aufgabe des Bauherrn im Rahmen seiner Vorhabenplanung.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.</p> <p>Den Unterlagen zu entnehmen, soll das Niederschlagswasser nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück versickern.</p> <p>Es ist eine Entwässerungsplanung aufzustellen und diese frühzeitig mit uns abzustimmen. Es ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.</p> <p><u>Starkregen / Hochwasserschutz</u> 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! Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Ludwigshafen und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Einleitung von Abwasser zu beachten! 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>4. Starkregen / Überflutungsvorsorge</p> <p>Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen gilt der Grundsatz, insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten. Dazu zählt auch der Schutz gegen die Gefährdung von Starkregen.</p> <p>Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist auch dieser Punkt zu berücksichtigen.</p> <p>Hier ist bspw. an überlastete Kanalisation und Abwasseranlagen (hierzu zählen auch Versickerungs- und / oder Rückhaltebecken) zu denken.</p> <p>Fremdwasser, z.B. das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.</p>	<p>Überflutungsvorsorge / Hochwasserschutz: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Es wurde bereits im Textteil des Bebauungsplanes auf die grundsätzlich nicht auszuschließenden Gefahren durch Hochwasserlagen sowie Starkregenereignisse hingewiesen.</p> <p>Zu berücksichtigen ist auch hier, dass es bei der Planung nicht um die Entwicklung eines neuen Baugebietes geht, sondern um eine innerörtliche Siedlungsfläche, die bereits ohne Bebauungsplan nach § 34 BauGB bebaubar ist.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 – Starkregenmodul oder https://wasserportal.rlp.de/servlet/is/10061) aus dem vom Land Rheinland-Pfalz erstellten Hochwasser- und Starkregen-Infopakete ergeben sich keine nennenswerten Entstehungsgebiete für Sturzfluten oder Abflusskonzentrationen, die für das Plangebiet eine größere Bedrohung darstellen können. Dennoch ist nie ganz auszuschließen, dass das Wasser nach einem Starkregenereignis sich in der Straße oder dem Gelände staut bzw. nicht schnell und ungehindert genug abfließen oder versickern kann. Damit besteht die Möglichkeit, dass Wasser in Gebäude, insbesondere Keller oder Tiefgaragen – so vorhanden – eindringen kann, sofern keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen wurden.</p> <p>Die jeweiligen Überflutungsflächen für Rhein, Isenach und Eckbach finden Sie in den Hochwassergefahrenkarten des Landes (z.B. unter https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/). Daraus ist ersichtlich, dass sich das Plangebiet im Falle eines HQ extrem Hochwassers direkt an einen Überflutungsgefährdeten Bereich anschließt und am östlichen Rand sogar etwas betroffen ist. Daher ist es auch aus diesem Aspekt heraus sehr empfohlen, geeignete Maßnahmen (hochwasserangepasstes Bauen) um eine entsprechende Vorsorge gegen eindringendes Hochwasser herzustellen, um das mögliche Schadenspotential an den Neubauten zu minimieren.</p> <p>Für die Erstellung eines Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes wurde von der Stadt Ludwigshafen Interesse bekundet und die Vorbereitungen dazu laufen. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich die Gefahrensituationen durch Starkregen und Hochwasser weiter konkretisieren. Der Abschluss des Konzeptes wird vor einer abschließenden Planung empfohlen.</p> <p>5. Bodenschutz</p> <p>Für den angegebenen Bereich sind uns keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Ihnen jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefährverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitten wir um Mitteilung.</p>	<p>Bodenschutz: Ein entsprechender Hinweis wurde in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise in Bezug auf Auffüllungen (Pkt. 6) werden zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um allgemeingültige gesetzliche Vorgaben, die vom Baudurchführenden grundsätzlich zu beachten sind.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Sollten bei der Bauausführung gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wie z. B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen, Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, so sind die zuständigen Behörden unverzüglich zu informieren, um ggfs. notwendige Maßnahmen einleiten zu können</p> <p>6. Auffüllungen</p> <p>In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen 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-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.</p> <p>7. Grundwasser</p> <p>Die Bauweise ist auf die Grundwasserhältnisse anzupassen. Es wird empfohlen, bei Unterkellierungen, Tiefgaragen, diese wasserdicht auszuführen.</p> <p>8. Temporäre Grundwasserabsenkungen</p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p> <p>9. Versiegelung</p> <p>Der Grad der Versiegelung ist möglichst gering zu halten. Stellplätze (Pkw) sind grundsätzlich (wie vorgesehen) nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.</p>	<p>Grundwasser: Die bisherigen Messungen lassen für das Plangebiet nicht auf eine Gefährdung durch hohe Grundwasserstände schließen. Der bislang höchste gemessene Grundwasserstand (im Jahre 2003) lag bei rund 90 m ü.NN. (gemessen am nächstgelegenen Pegel A41 im Bereich Brückweggraben). Bei Worst-Case-Betrachtungen wurde ein potenzieller Anstieg des Grundwasserspiegels auf 92m ü.NN. angenommen. Das Geländeniveau des Plangebietes liegt bei rund 96m ü.NN. Somit ist grundsätzlich ein ausreichend großer Grundwasserflurabstand gegeben. Für die Planung eines Bauvorhabens wird der jeweilige Bauherr ohnehin im Zusammenhang mit den notwendigen Untersuchungen zur Entwässerungsplanung regelmäßig auch zu diesem Thema die aktuellen Voraussetzungen ermitteln lassen.</p> <p>Ein entsprechender allgemeiner Hinweis auf Grundwasserabsenkungen ist im Textteil des Bebauungsplanes enthalten.</p> <p>Versiegelung: Der Bebauungsplan enthält bereits eine entsprechende Festsetzung.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>10. Wasserschutzgebiet</p> <p>Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Erweiterung nicht berührt.</p> <p>Abschließende Beurteilung</p> <p>Unter Beachtung der Punkte 1 – 10 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.</p> <p>Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen. <u>Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet bzw. für die Nachverdichtung ist aufzustellen und rechtzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt / Weinstraße abzustimmen.</u></p> <p>Insbesondere wird auch auf den Punkt 4 Starkregen / Überflutungsvorsorge hingewiesen.</p>	<p>Abschließende Beurteilung:</p> <p>Wie bereits erläutert, handelt es sich um einen Steuerungsbebauungsplan im Bereich eines bereits nach § 34 BauGB bebaubaren Gebietes. Da die Flächen des Plangebietes nicht in der Hand eines Investors liegen, der eine Neubebauung im Rahmen eines Gesamtkonzeptes plant, sondern die Umsetzung von Baumaßnahmen auf den einzelnen Grundstücken in der Hand der einzelnen Grundstückseigentümer liegt und völlig unabhängig voneinander stattfinden kann, ist ein gesamtheitliches Entwässerungskonzept nicht möglich. Die Entwässerungsplanung ist für das jeweilige Bauvorhaben individuell zu erstellen und entsprechend abzustimmen und im Rahmen der Baugenehmigung zur Genehmigung vorzulegen.</p>
7.	<p>Technische Werke Ludwigshafen, Schreiben vom 17.09.2021</p> <p>unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>1. Leitungsauskunft</p> <p>Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.</p> <p>2. Asset Management</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bereits von TWL mit Gas, Wasser und Strom ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden.</p> <p>Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 622 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.</p>	<p>Die Informationen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bei den Leitungen handelt es sich um allgemeine Versorgungsleitungen im öffentlichen Verkehrsraum und private Anschlussleitungen der Grundstückseigentümer. Eine Sicherung durch Aufnahme von Leitungsrechten im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.</p> <p>Bezüglich der allgemeinen Hinweise (Punkt 4.) ist eine Aufnahme in die Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich, da es sich um allgemeingültige Standards und Vorschriften handelt. Die Belange betreffen die nachfolgende Bau- und Ausführungsplanung und sind erst im Rahmen einer konkreten Baumaßnahme zu beachten.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. Grundstücksmanagement</p> <p>Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplan 662 „Eisenbahnstraße/Hauptstraße“ befindlichen Grundstücke:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemarkung Rheingönheim, Flurstücksnummern 209, 211/1, 211/2, 213, 216/1, 216/2, 217 und 219 <p>befinden sich keine grundbuch- oder privatrechtlichen Absicherungen zugunsten der TWL/VBL.</p> <p>4. Allgemein</p> <p>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) über die Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen.</p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
8.	<p>Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz, Schreiben vom 16.09.2021 zur Stellungnahme haben wir aus unserer Sicht folgende Anregungen:</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, wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.1 schon erwähnt, nicht erforderlich.</p> <p>3. Aus der Sicht der Planung:</p> <p>Gegen den Bebauungsplan gibt es unsererseits keine Einwände.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine Besichtigung und Bestandsaufnahme des Plangebietes hat bereits im Zuge der Planung stattgefunden.</p>
9.	<p>Stadtverwaltung, Bereich Bauaufsicht, Schreiben vom 24.08.2021</p> <p>Aus der Sicht der Bauordnung nehmen wir zum Bebauungsplan und dessen Festsetzungen wie folgt dazu Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch den Abriss der Scheunen sehen wir gewisse Bedenken bei den Grundstücksgrößen im Verhältnis zur Anzahl und Größe der zulässigen Wohnungen und im Rahmen immer weniger zur Verfügung stehenden bebaubaren Wohnbauflächen. • Es wird angeregt, Abstellflächen für Fahrräder auszuweisen oder zumindest darauf hinzuweisen, dass solche vorzuhalten sind. • Bei der Gebietsart ist keine Festsetzung der Wohnbebauung geplant oder gewollt. So wäre eine Festschreibung als WA durchaus sinnvoll anzusehen, um den Gedanken einer grundsätzlich gewollten Wohnbebauung im Sinne des § 4 BauNVO Rechnung zu tragen. Trotz der dörflich gewollten Struktur gehen wir davon aus, dass keine Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe hier gewollt sind? 	<p>zu Abstellflächen für Fahrräder:</p> <p>Aufgrund der Gegebenheiten vor Ort, der Grundstücksgrößen und der Planinhalte, wonach maximal 2, nur im Einzelfall auch 3 Wohneinheiten auf den Grundstücken vorgesehen sind, wird es auf den Grundstücken ausreichend Platz und Möglichkeiten geben, Fahrräder beispielsweise in den Garagen, Nebengebäuden oder auf entsprechenden Flächen außerhalb der Gebäude unterzubringen. Ein eigener Hinweis oder gar eine Festsetzung dazu wird in diesem Gebiet nicht für notwendig erachtet.</p> <p>Die weiteren Anregungen betreffen nicht das Aufgabengebiet der unteren Bauaufsichtsbehörde. Die Festlegung eines Allgemeinen Wohngebietes ist aus planungsrechtlichen Gründen nicht möglich und auch nicht sinnvoll, um den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb nicht einzuschränken. Es wird ansonsten auf die Begründung zu den Festsetzungen (Kapitel 4.1) verwiesen.</p>

<p>10.</p>	<p>WBL, Bereich Stadtentwässerung, Stellungnahme vom 13.09.2021</p> <p>Vorab verweisen wir auf die für uns irreführende Nummerierung im Inhaltsverzeichnis zur Begründung, welche für drei Titel jeweils mit der Nummer 1. beginnt und somit die Nummern den Texten nicht eindeutig zuzuordnen sind.</p> <p>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung wesentlich berührt werden, da die vorhandenen Grundstücke im Geltungsbereich des B-Plans zwar vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage in der Hauptstraße und der Eisenbahnstraße im Sinne der Abwassersatzung erschlossen sind (s. 1.4 der Begründung zum B-Plan), jedoch die Grundstücke der Teilfläche TF1 derzeit noch nicht über Hausanschlüsse verfügen.</p> <p>Wie unter III. B (Wasserrechtliche Belange) der Textlichen Festsetzungen beschrieben, sollen die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 in Bezug auf Niederschlagswasser eingehalten werden. Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit ortsnah zu versickern, zu verrieseln / verdunsten, oder direkt, oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen.</p> <p>Eine öffentliche Kanalisation steht zur Verfügung. Dennoch ist die Versickerung von Niederschlagswasser innerhalb der Teilfläche TF 1 des Bebauungsplangebietes bei einer Neubebauung im Sinne des WHG umzusetzen und in den Festsetzungen darzulegen.</p> <p>Erforderliche Flächen für die Versickerung müssen bei der Bebauung berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang ist, wie von Ihnen unter Punkt 4.3 der Begründung beschrieben, darauf zu achten, dass der Anteil an versiegelter Fläche zur Gesamtläche nicht erhöht wird. Diese Maßnahmen sind nicht nur im Sinne des WHG zu ergreifen, sondern sind unabdingbar um der hydraulischen Überlastung in den städtischen Kanälen entgegenzuwirken.</p> <p>Für Neubauten, Anbauten oder sonstigen Erweiterungen der abflusswirksamen Fläche kann daher einer Einleitung von Niederschlagswasser in die städtische Kanalisation nicht zugestimmt werden.</p> <p>Unter Buchstabe I. A (Bedingte Zulässigkeit baulicher Nutzung) der Textlichen Festsetzungen ist festgehalten, dass in Teilfläche TF 1 eine Neubebauung erst nach Abbruch der jeweiligen Scheunen zulässig ist. Diese Nebengebäude genießen Bestandsschutz und können gem. Buchstabe D (Überbaubare Grundstücksfläche), Satz 5 in begrenztem Rahmen für handwerkliche, bzw. landwirtschaftliche Nutzung bestehen bleiben, wenn sich das Maß der baulichen</p>	<p>Die fehlerhafte Nummerierung im Inhaltsverzeichnis wurde korrigiert.</p> <p>Die zunächst aufgestellte Forderung nach Aufnahme einer Verpflichtung zur Versickerung des Niederschlagswassers in die textlichen Festsetzungen wurde mit Abgabe der zweiten Stellungnahme vom 29.09.2021 (s.u.) zurückgenommen.</p> <p>Der Bereich der Teilfläche TF1 wäre bereits ohne Bebauungsplan grundsätzlich nach § 34 bebaubar und auch an das Entwässerungssystem anschließbar. Auch dann würden die Grundsätze des Wasserhaushaltsgesetzes zum Vorrang des Rückhaltes und der Versickerung auf dem Grundstück vor einer Ableitung gelten und entsprechend strenge Vorgaben für die jeweilige Grundstücksentwässerung gemacht. Eine detaillierte gutachterliche Untersuchung der örtlichen geologischen Gegebenheiten als Voraussetzung für eine zwingende Festsetzung der Versickerungspflicht kann hier zum jetzigen Zeitpunkt jedoch nicht erfolgen, da es sich lediglich um einen Steuerungsbebauungsplan handelt und kein Vorhabenräger für eine ganzheitliche Baumaßnahme auf den Grundstücken des Plangebietes vorhanden ist. Die konkrete Entwässerungskonzeption für das jeweilige Grundstück kann sinnvollerweise erst im Zusammenhang mit einem konkreten Bauantrag abgestimmt werden.</p> <p>Es bleibt daher bei dem Hinweis, ergänzt durch den übermittelten Textbaustein (siehe zweite Stellungnahme der Stadtentwässerung).</p>
------------	--	---

<p>Nutzung und die zulässige überbaute Grundstücksfläche nicht erhöhen. Einzig die Nutzung zu Wohnzwecken wird untersagt. Durch einen möglichen Bestandserhalt der jeweiligen Scheunengebäude würde die zulässige GRZ nicht überschritten. Eine weitere Bebauung der Grundstücke in Teilfläche TF 1 wäre zu untersagen, da mangels ausreichendem Flächenbedarf die Möglichkeit unterbunden wäre das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser wird über die städtische Kanalisation der Kläranlage zugeführt. Hierzu bitten wir in der Begründung unter 1.4 (Ver- und Entsorgung), Satz 2 um folgende Korrektur: „Das Schmutzwasser kann über die Kanalisation in der Haupt- und Eisenbahnstraße abgeleitet werden.“</p> <p>Aufgrund der Häufung von Starkregenereignissen sind bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen zu ergreifen, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen. Anhand der topografischen Lage und Geländeform lassen sich besondere Gefährdungen identifizieren und eingrenzen. Um eine Überflutungssicherheit herzustellen bedarf es einer Kombination von Maßnahmen wie z. B. eine gezielte oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasser-rückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung/Versiegelung, Grundstückseinfassungen (Mauern/Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt im Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) die Abteilung Grundstücksentwässerung.</p> <p>Bei einer erstmaligen baulichen Nutzung von Grundstücken und für die Grundstücksflächen, die bisher durch die Tiefenbegrenzung gem. § 11 der Entgeltsatzung bzgl. der einmaligen Beiträge begünstigt waren, werden einmalige Abwasserbeiträge fällig. Für die Grundstücke mit den Flurstücknummern 209 und 213 würden nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes für Teile der bisherigen Grünflächen ein Abwasserbeitragsanspruch entstehen, da dann die Tiefenbegrenzung entfällt. Das Grundstück mit der Flurstücknummer 211/2 wird vollumfänglich beitragspflichtig.</p> <p>Bereich Stadtentwässerung, zweite Stellungnahme mit Schreiben vom 29.09.2021</p> <p>Nach Prüfung unserer Stellungnahme vom 13.09.2021, Az. 4-24104H.De können wir Ihnen mitteilen, dass wir Ihrem Vorschlag, die Belange des Umgangs mit Niederschlagswasser lediglich in den Hinweisen zu den Textlichen Festsetzungen auszuführen, zustimmen.</p>	<p>Die Festsetzungen zu GRZ, überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der bedingten Festsetzung (A) zielen darauf ab, Intensivierungen der baulichen Nutzung und Versiegelungen im rückwärtigen Bereich zu verhindern, sofern nicht durch Abriss der Scheune ein entsprechender Ausgleich geschaffen wird. Zu bedenken ist jedoch auch, dass auch auf Grundlage des bisherigen Baurechts § 34 BauGB weitere Baumaßnahmen über den Bestand hinaus – etwa der Bau von Nebenanlagen nicht hätte verhindert werden können.</p> <p>Die angesprochene Korrektur in der Begründung wurde vorgenommen.</p> <p>Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Textteil des Bebauungsplanes auf mögliche Gefahren durch Starkregenereignisse aufgenommen.</p> <p>Die Hinweise zu den Abwasserbeiträgen werden zur Kenntnis genommen. Die Beitragspflicht entsteht - unabhängig von diesem Bebauungsplan - dann, wenn tatsächlich ein neuer Anschluss an die Kanalisation in der Eisenbahnstraße verlegt wird. Grundlage ist das Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz und die entsprechende Entgeltsatzung der Stadt Ludwigshafen. Eine Einflussnahme durch den Bebauungsplan ist nicht möglich.</p>
---	--

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir bitten folgenden Textbaustein in die Hinweise zu den Wasserrechtlichen Belangen (III B 1.) einzubinden:</p> <p>„Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern, oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln oder zu verwerten, soweit dem wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche, oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der Unteren Wasserbehörde und dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen.</p> <p>Punktuelle Versickerungen (Zisterne, Rigole, etc.) bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde und sind nicht Gegenstand der Baugenehmigung.</p> <p>Sollte eine Versickerung im Sinne des WHG nicht umsetzbar sein, so soll der Niederschlagswasserabfluss aus dem Einzugsgebiet dennoch so gering wie möglich gehalten werden. Eine Abflussreduzierung oder auch -verzögerung soll auf jeden Fall durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge und dgl. erreicht werden. Der Anteil der abflusswirksamen Flächen an der Gesamtfläche darf nicht erhöht werden“.</p> <p>Die weiteren Punkte unserer Stellungnahme vom 13.09.2021 bleiben von dieser 2. Stellungnahme unberührt.“</p>	<p>Der Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes wurde entsprechend ergänzt.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

8.2.3 Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB sowie parallele Offenlage gem. §3 Abs. 2 BauGB

Nach einer geringfügigen Änderung der Planung (Ergänzung der textlichen Festsetzungen um eine Verpflichtung zur Begrünung der Garagendächer) wurden die bereits beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die städtischen Stellen mit Schreiben vom 10.12.2021 erneut gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt und der Ortsbeirat informiert. Es wurden ergänzend auch die Direktionen Landesdenkmalpflege und Erdgeschichte der Generaldirektion Kulturelles Erbe beteiligt. Es wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben und über die parallel stattfindende Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB informiert.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne neue Anregungen	Stellungnahme mit neuen Anregungen
1.	Amprion GmbH	X		
2.	Bauern- und Winzerverband	X		
3.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
4.	Creos Deutschland GmbH		X – keine Bedenken	
5.	DB Regio Bus Mitte GmbH	X		
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH		X – siehe erste STN	
7.	GASCADE Gastransport GmbH	X		
8.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie			X
9.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rhl-Pfalz, Landesarchäologie - Erdgeschichte	X		
10.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege	X		
11.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie	X		
12.	Gesundheitsamt			X
13.	Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz	X		
14.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	X		
15.	LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt	X		
16.	Landesbetrieb Mobilität Speyer	X		
17.	Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz	X		
18.	Die Naturfreunde	X		
19.	Naturschutzbund	X		
20.	Pfalzkom		X – keine Bedenken	
21.	Pfalzwerke Netz AG		X – keine Bedenken	
22.	Polizeidirektion Ludwigshafen	X		

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne neue Anre- gungen	Stellungnahme mit neuen Anre- gungen
23.	Pollichia	X		
24.	Rhein-Main-Rohrleitungstransporte	X		
25.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH		X – siehe erste STN	
26.	SGD Süd – Obere Landespflegebehörde	X		
27.	SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht		X – keine Bedenken	
28.	SGD Süd – Abteilung 4	X		
29.	SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz	X		
30.	Technische Werke Ludwigshafen AG	X		
31.	TWL Netze GmbH		X – siehe erste STN	
32.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar	X		
33.	Vermessungs- und Katasteramt		X – siehe erste STN	
34.	Vodafone GmbH	X		
35.	Wintershall Holding GmbH	X		
36.	Colt Technology	X		
37.	Stadtverwaltung, 1-16 Stadtentwicklung		X – keine Bedenken	
38.	Stadtverwaltung, 1-22 Feuerwehr		X – keine Bedenken	
39.	Stadtverwaltung, 3-14 Jugendamt	X		
40.	Stadtverwaltung, 4-14 Tiefbau	X		
41.	Stadtverwaltung, 4-15 Bodenschutz, Altlasten, Luft, Wasser, Abfall	X		
42.	Stadtverwaltung, 4-15 Umwelt, Naturschutz, Landschaftsplanung, Grünflächen	X		
43.	Stadtverwaltung, 4-16 Stadtvermessung, Stadterneuerung	X		
44.	Stadtverwaltung, 4-17 Bauaufsicht	X		
45.	Stadtverwaltung, 4-22 Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik	X		
46.	Stadtverwaltung, 4-24 Stadtentwässerung und Straßenunterhalt	X		

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Abgegebene Stellungnahmen mit identischem Inhalt zur Stellungnahme der Beteiligung nach §4 Abs.1 BauGB sind bereits im vorangehenden Abschnitt behandelt und werden hier nicht nochmals aufgeführt. Folgende Stellungnahmen **mit neuen oder ergänzenden Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 30.11.2021 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie, Schreiben mit Eingang vom 20.12.2021</p> <p>mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt E in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden hat, erklären wir uns einverstanden.</p> <p>Die Auflagen und Festlegungen sind in den Bebauungsplan und die Bauausführungspläne zu übernehmen.</p> <p>Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen zur Vorbereitung der Erschließungsmaßnahmen gilt. Diese Meldepflicht liegt beim Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten beim Bauträger/ Bauherr.</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Klein-denkmäler (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>Erschließungsmaßnahmen sind im Plangebiet weder notwendig noch vorgesehen. Die Hinweise sind vom jeweiligen Bauherren im Rahmen der Umsetzung stets zu berücksichtigen.</p> <p>Die beiden genannten Stellen wurden ebenfalls beteiligt, haben jedoch keine Stellungnahmen abgegeben.</p>
2.	<p>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Gesundheit und Verbraucherschutz, Schreiben vom 11.01.2022</p> <p>vielen Dank für die Übermittlung der o.g. Bauunterlagen. Diese wurden von uns auf betreffenden fachlichen Belange überprüft, für die wir als Gesundheitsamt zuständig sind. Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus unserer Sicht keine Bedenken, sofern die vorgeschriebenen Maßnahmen eingehalten werden.</p>	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 662 „Eisenbahnstraße - Hauptstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Hier Anmerkungen zu folgendem Punkten:</p> <p><u>Immissionsschutzgesetz:</u> Die Maßgaben des Immissionsschutzgesetzes müssen eingehalten werden.</p> <p><u>Grundwasser:</u> Hinsichtlich der geplanten Bebauung und Versiegelung dürfen keine negativen Auswirkungen auf das Grundwasser existieren.</p>	<p>Zur Erfüllung der Maßgaben des Immissionsschutzgesetzes wurden entsprechende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel 1.5 und 3.1).</p> <p>Es wird auf die Ausführungen zum Umgang mit dem Niederschlagswasser in Kapitel 2.4 verwiesen. Negative Auswirkungen auf das Grundwasser sind mit der Planung ansonsten nicht verbunden.</p>

8.2.4 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 16.12.2021 bis 21.01.2022 und wiederholt im Zeitraum vom 27.01.2022 bis 02.03.2022 durchgeführt wurde, ging folgende Stellungnahme ein:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>Stadtverwaltung, Bereich Umwelt - Bodenschutz, Altlasten, Luft, Wasser Abfall, Schreiben vom 21.02.2022</p> <p><u>Stellungnahme Altlasten / Bodenschutz</u></p> <p>Mit Schreiben vom 27.10.2020 hatten wir zu oben genanntem B-Plan Stellung genommen.</p> <p>In der Begründung zur nun vorliegenden Fassung wird auf die Auswertung des städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen hingewiesen.</p> <p>In den textlichen Festsetzungen fehlt jedoch der Hinweis, dass Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) abzustimmen sind.</p> <p>Sofern auf diesen Passus verzichtet wird, muss dennoch sichergestellt werden, dass 4-15 im Baugenehmigungsverfahren beteiligt wird.</p>	<p><i>Der noch fehlende Hinweis im Textteil des Bebauungsplanes wurde wie angeregt ergänzt.</i></p>