

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Geltungsbereich.....	6
2.3	Quellenverzeichnis.....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>9</b>
4.1	Regional und Landesplanung .....	9
4.2	Flächennutzungsplanung .....	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	10
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>10</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
5.3	Hinweise .....	13
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>15</b>
7.1	Wohnungsmarkt, Verkehr .....	15
7.2	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	16
7.3	Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätte, Schule .....	16
<b>8</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>16</b>
8.1	Bodenordnung .....	16
8.2	Flächen und Kosten .....	16
<b>9</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>17</b>
9.1	Belange die für die Planung sprechen.....	17
9.2	Belange die gegen die Planung sprechen .....	17
9.3	Abwägung der Belange.....	17
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>19</b>
10.1	Geltungsbereich.....	19
10.2	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren .....	20

## 1 VERFAHREN

### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	17.11.2015
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	07.12.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 79 am	16.12.2015
Beteiligung Ortsbeirat Friesenheim am	23.06.2017
Aufstellungsbeschluss - Änderung der Zielsetzung - (gem. § 2 (1) BauGB) am	26.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses - Änderung der Zielsetzung - im Amtsblatt Nr. 41 am	12.07.2017
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) 2 BauGB) im Zeitraum vom	20.07.2017 bis 02.08.2017
Information/Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	20.04.2021
Offenlagebeschluss am	17.05.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom 28.06.21	bis zum 02.08.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 06 am	26.01.2022
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	03.02.2022 bis 07.03.2022
Information / Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	19.04.2022
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

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

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

Vor diesem Hintergrund sollten die hier erfassten Flächen vorerst für die kurzfristige Bereitstellung von Flüchtlings- und Asylunterkünften planerisch vorbereitet werden. Doch der Bedarf

hatte sich dafür nicht gegeben, so dass mit dem Aufstellungsbeschluss vom 26.06.17 neue Planungsziele hinsichtlich Wohnbebauung und Nachverdichtung formuliert worden sind.

Da sich die Fläche mit ca. 1.900 qm innerhalb der in § 13b (1) BauGB definierten zulässigen Grundfläche bewegt, wird der Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“ somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. § 13 Abs. 3 BauGB findet Anwendung.

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

Im Rahmen der Offenlage wurde angeregt, den bestehenden Regenwasserkanal zugunsten der Stadt Ludwigshafen als Fläche mit Leitungsrecht in der Planzeichnung festzusetzen. Durch diese nachträgliche Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, weshalb keine erneute Offenlage erforderlich ist.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

# **RECHTSGRUNDLAGEN**

Stand: 05.10.2021

#### **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 Art. 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728); Änderung des § 35 befristet bis zum 31.03.2022.

#### **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**

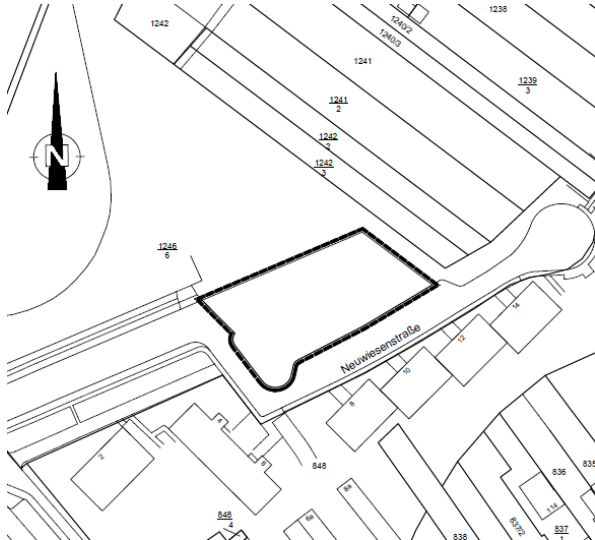
(LWG)

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

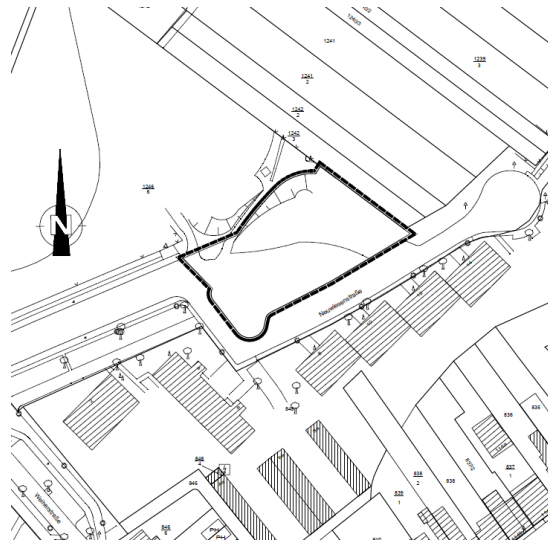
### 2.2 Geltungsbereich

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

Geltungsbereich gemäß Aufstellungsbeschluss



Geltungsbereich neu



Der neue Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1.900 m<sup>2</sup>.

### 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999
- [3] Landschaftspflegerischer Fachbeitrag – artenschutzrechtliche Betrachtung, MODUS CONSULT, Juli 2016
- [4] Geotechnik, Abfall- und Bodenschutz- Neubau von 2 Massivhäusern, Baugrunduntersuchung/-beurteilung und Gründungsberatung, GfU Gesellschaft für Umwelttechnik und Flächenrecycling, Schwetzingen, Juli 2016

## 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

### 3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Die Stadt Ludwigshafen am Rhein hat in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Dies ist zum einen durch den Zuzug von Einwohnern bedingt, zum anderen aber auch durch steigende Geburtenraten und einen hiermit verbundenen Geburtenüberschuss begründet. Dadurch steigt die Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt stark an und es besteht die Notwendigkeit weitere Flächen für Wohnraum zu finden und baurechtlich abzusichern. Ein Teil

dieser Bedarfe kann über Innenentwicklungspotentiale abgedeckt werden, doch auch Arrondierungen und Entwicklungen im Außenbereich sind zur Bedarfsdeckung notwendig. Ziel der Bebauungsplanaufstellung ist es somit, an dem Standort „Neuwiesenstraße“ Wohnraum zu schaffen.

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

### **3.2 Planungsziele und -grundsätze**

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

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

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

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

Für die Wohnbebauung ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehen.

#### **Städtebauliche Konzeption**

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

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

#### **Verkehrliche Erschließung**

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

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets befindet sich die Haltestelle „Riedsaumpark“, die in regelmäßigen Abständen von der rnv-Buslinie 70 und 89 angefahren wird.

### **Ver- und Entsorgung**

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

Der vorhandene Regenwasserkanal in der Neuwiesenstraße steht zum Ableiten von Niederschlagswasser nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird auch kein Oberflächenabwasserbeitrag erhoben.

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

### **Altlasten**

Im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine registrierte Altablagerung Nr. 31400000-0234 „Neuwiesenstraße“. Nach Auswertung des Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen handelt es sich bei den abgelagerten Abfällen um Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle.

Durch das Ingenieurbüro GfU Dr. Frank GmbH wurde in 2016 eine Baugrunduntersuchung und eine orientierende abfall- und bodenschutzrechtliche Beurteilung für das Baufeld durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchungen wurden drei Rammkernsondierungen durchgeführt sowie eine abfallrechtliche Mischprobe aus den Auffüllungen gebildet. Bei einer bodenschutzrechtlichen Beprobung gemäß BBodSchV wurde eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen für den Parameter Blei nach BBodSchV in beiden Mischproben des Oberbodens ermittelt. Der Gutachter empfiehlt auf Grundlage der Ergebnisse der bodenschutzrechtlichen Beprobung für den Bereich von Kinderspielflächen eine ausreichende Überdeckung der Auffüllungen oder ein Bodenaustausch. Weitere Maßnahmen für eine Wohnbebauung sind laut Gutachter aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Im Zuge von weiteren baugrundtechnischen und abfallrechtlichen Untersuchungen auf dem geplanten Baugelände wurden die Ergebnisse der oben genannten Untersuchung von GfU Dr. Frank GmbH weitestgehend bestätigt (es wurden dabei erhöhte Gehalte von PAK<sub>11-16</sub> und zum Teil erhöhte Kupfergehalte in entnommenen Bodenproben festgestellt). Aufgrund der erhöhten PAK- und Schwermetallgehalte in den Auffüllungen und des nur orientierenden Charakters der durchgeführten Untersuchungen ist seitens eines Altlastensachverständigen die Ausdehnung der festgestellten Bodenbelastung und ob eine Gefährdung der verschiedenen Wirkungspfade zu besorgen ist, im Vorfeld der Baumaßnahme darzustellen und zu bewerten. Bei Feststellung eines Gefährdungspotentiales für die betroffenen Schutzgüter sind Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Erforderliche Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten bzw. zu klären. Dies betrifft auch die registrierte Altablagerung Reg. Nr. 31400000-0233/000-00, die westlich an das Vorhaben grenzt.

Ferner kann es durch die langjährige Nutzung als unversiegelter Parkplatz punktuell zu Verunreinigungen durch Betriebsstoffe von KfZ gekommen sein.

### **Immissionsschutz**

Außerhalb, im nördlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe der Radsportclub Ludwigshafen e.V.

Der Regelbetrieb des Radsportclubs hat in den vergangenen Jahren keine Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Sportlärm ausgelöst. Die geplante Wohnbebauung, die nicht näher an die Sportanlage heranrückt als die Umgebungsbebauung, löst keine entsprechende Schutzbedürftigkeit aus.

Bisher traten lediglich bei größeren Sportveranstaltungen sporadisch Nachbarschaftsbeschwerden hinsichtlich Lärmbelästigungen auf, da vor allem seltene Ereignisse, wie Großveranstaltungen, eine höhere Intensität und Dauer von Lärm mit sich bringen.



In unmittelbarer Nachbarschaft, südlich angrenzend an das Plangebiet, befindet sich schon heute ein überwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet mit Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhausbebauung in der Neuwiesenstraße.

Darüber hinaus wird die Sportanlage so betrieben, dass die von der Sportanlage verursachten Geräuschimmissionen mit der 18.BImSchV im Einklang stehen; d.h. die Nutzungen sind darauf abgestimmt, dass die Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV eingehalten werden.

Ein weiterer Untersuchungsbedarf ist auch in Abstimmung mit den Bereichen Sport und Immissionsschutz nicht gegeben.

### **Artenschutz**

Das Plangebiet besteht überwiegend aus einer unbefestigten Fläche, die als provisorischer Parkplatz genutzt wird. Die Vegetation auf dieser Stellfläche ist höchstens schütter. Im Norden und Osten besteht Gehölzbestand sowie eine Strauchschicht u.a. aus schwarzem Holunder und Brombeeren.

Angrenzend an das Plangebiet liegt ein großes zusammenhängendes Gartengebiet, das sich aus Kleingärten und Grabland zusammensetzt und der Anliegerstraße – Neuwiesenstraße.

Durch eine artenschutzrechtliche Betrachtung durch das Büro Modus Consult, 2016 wurden die artenschutz-relevanten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet betrachtet. Aufgrund der vorhandenen Vegetation, Biotopstrukturen und Standortbedingungen wie auch aufgrund der bisherigen Nutzungen und Lage konnte ein Vorkommen fast aller stark und besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten ausgeschlossen werden. Das Grundstück bietet keinen geeigneten Lebensraum für streng geschützte Insekten und Tierarten; auch stark gefährdete Pflanzenarten sind nicht vorhanden. Gleiches gilt auch für den Bereich der Gehölzbestände. Durch das geplante Vorhaben werden keine artenschutzrechtlichen Verbote bewirkt.

Es ist lediglich darauf zu achten, dass Rodungen und Rückschnittmaßnahmen der Gehölze nur außerhalb der Brutzeiten im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar erfolgen dürfen.

## **4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **4.1 Regional und Landesplanung**

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

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

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



Auszug aus Original – FNP`99

### 4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

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

Im Osten des Plangebiets grenzt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 557 „Altrheinwiesen/Neuwiesen“ an.

## 5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

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

Zur Ermittlung der Gesamtversiegelung ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise und nur für Tiefgaragen zulässig, wenn diese durch extensiv begrünte Garagendächer mit mindestens 10 cm Substratstärke: 0,3 qm/qm ausgeglichen werden kann, so dass die Gesamt-GRZ von 0,6 nicht überschritten wird. Dieser Ausnahmefall gestattet eine Überschreitung der GRZ unter festumrissenen Bedingungen. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ dient nicht einer Verdichtung, sondern soll eine neue Qualität des Wohnungsbaus ermöglichen. Gleichzeitig soll die begrünte Überdeckung der Tiefgarage ein qualitativ hochwertiges Wohnumfeld für die Anwohner im Gebiet ermöglichen.

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

Zur Ermittlung der Gesamtversiegelung können die als private Grünfläche festgesetzten Grundstücksanteile angerechnet werden.

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe sowie die maximale Geschossigkeit von vier Vollgeschossen entsprechen dem Baukonzept – Geschosswohnungsbau –. Der geplante Wohnungsbau fügt sich somit städtebaulich in die Umgebungsbebauung ein bzw. bildet den Siedlungsrand zur Wohnbebauung.

### 5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

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

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

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

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

Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche dürfen durch unterhalb der Geländeoberfläche liegende Tiefgaragenflächen überschritten werden, um auch hier eine flexiblere Ausnutzung bzw. Anordnung von TG-Stellplatzflächen und ihre Zufahrten zu ermöglichen und somit eine Qualität des Wohnungsbaus im Hinblick auf mehr attraktivere, begrünte Freiraumflächen zu schaffen.

### 5.1.4 Grünordnerische Festsetzungen

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

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

In den letzten Jahren ist bezüglich Vorgartengestaltung ein Trend zu allgemein als pflegeleicht angesehenen Formen der Gartengestaltung entstanden, der sogenannte „Schottergarten“. Somit wurde die Gestaltung der Vorgartenflächen dahingehend festgesetzt, dass ökologisch-klimatische Funktionen der Vorgartenflächen erreicht, der Eindruck des öffentlichen Raums mitgestaltet sowie die Versickerungsleistungen der Niederschläge gesichert werden. Der Vorgarten als „Garten vor dem Haus“ vermittelt zwischen privatem Bereich und öffentlichen Raum und wirkt sich gemeinsam mit der Bebauung maßgeblich darauf aus, wie ein Straßenraum

wahrgenommen wird. Insofern besteht in gestalterischer Hinsicht wie auch aus Umweltschutzgründen ein öffentliches Interesse an der Schaffung hochwertig gestalteter Naturräume im Sinne qualitätsvoller städtebaulicher Übergangsbereiche.

### **5.1.5 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche**

Bei Neuanlagen von Grundstückszufahrten dürfen öffentliche Stellplätze im Straßenraum nicht wegfallen bzw. sind so anzuordnen, dass Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Raum bewahrt sind. Ausnahmen dafür gibt es nur bei notwendigen Grundstückszufahrten, weil ansonsten kein Stellplatznachweis auf dem Grundstück möglich wäre.

### **5.1.6 Flächen für Geh-, Fahr – und Leitungsrechte**

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

Des Weiteren bestehen entsprechende Grunddienstbarkeiten.

Die vorhandene Leitungstrasse - RW-Kanal DN 500 – (Fläche b) wird zugunsten der Stadt Ludwigshafen gesichert bzw. mit einer entsprechenden Fläche mit Leitungsrechten festgesetzt.

### **5.1.7 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser**

Um einen naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser zu erreichen, ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmen sind möglich, soweit das Oberflächenwasser zur Brauchwassernutzung genutzt wird.

### **5.1.8 Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen**

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich eine Versorgungseinrichtung der Pflanzwerke Netz AG. Um den Stromversorgungsmast Nr. 1612 der 110 kV- Starkstromleitung regelmäßig warten zu können, gibt es bereits heute eine unbefestigte Fahrgasse zum Mast. Um das Außengelände des neu geplanten Bauvorhabens qualitativ besser nutzen zu können, soll die Zuwegung zum Mast so verschoben werden, dass ein gemeinsamer Zugang zum Mast, zu den Kleingartenanlagen sowie zur Radsportanlage entsteht. Da sich der neu geplante gemeinsame Zugang außerhalb des Plangebietes befindet, soll die Planung dafür parallel oder im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren stattfinden. Gleichzeitig ist aber eine Zuwegung zum Mast planungsrechtlich sicherzustellen. Somit wurde eine bedingte Zulässigkeit von Nutzungen festgesetzt, die eine Errichtung baulicher Anlagen nur dann zulässt, wenn die Verlegung bzw. Herstellung der Fahrgasse zum Mast erfolgt ist.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

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

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

### **5.2.2 Einfriedungen**

Einfriedungen in den Vorgartenbereichen sind mit einer maximalen Höhe von 1 m herzustellen und wirksam einzugrünen. Mit dieser Festsetzung wird die Gestaltung von Einfriedungen genau definiert, um einerseits dem Bedürfnis nach Einfriedung des Vorgartenbereiches nachzukommen und andererseits den Bezug zum öffentlichen Raum herzustellen bzw. zum öffentlichen Raum hin Sichtbeziehungen zu zulassen.

### **5.2.3 Anzahl der erforderlichen Stellplätze / Fahrradstellplätze**

Mit der Festsetzung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen soll gewährleistet werden, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Andererseits sind die im öffentlichen Raum vorhandenen Parkplatzangebote noch nicht vollständig ausgeschöpft. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Realisierung des Wohnbaustandortes keinen Parkdruck begründet oder sich nachteilig auf die örtliche Verkehrssituation auswirkt.

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird somit gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 und § 47 LBauO RLP wie folgt festgesetzt: je Wohnung bis 60 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1 Stellplatz, je Wohnung zwischen 60 m<sup>2</sup> bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,5 Stellplätze und je Wohnung über 120 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze.

Um die Voraussetzungen für den komfortablen Gebrauch von Fahrrädern sicherzustellen, ist pro Wohneinheit ein Fahrradstellplatz von 30 qm vorzusehen und im Eingangsbereich je Wohnung mindestens 1 Fahrradstellplatz frei zugänglich anzulegen.

## **5.3 Hinweise**

### **Barrierefreies Bauen**

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

### **Kampfmittel**

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

### **Altlasten / Bodenschutz**

Im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine registrierte Altablagerung Nr. 31400000-0234 „Neuwiesenstraße“. Nach Auswertung des Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen handelt es sich bei den abgelagerten Abfällen um Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle.

Aufgrund von Erdarbeiten oder Bodenbewegungen können gefahrenverdächtige Umstände auftreten, die bei den Behörden anzuzeigen sind. Zugleich sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten. Seitens eines Altlasten-Sachverständigen sollte im Vorfeld der Baumaßnahmen dargestellt und bewertet werden, ob eine Gefährdung der verschiedenen Wirkungspfade zu erwarten ist. Sollten hierbei Erkenntnisdefizite festgestellt werden, sind

weitere Untersuchungen durchzuführen. Hierbei ist auch zu klären, ob das Vorhaben von der registrierten Altablagerung Reg. Nr. 31400000-233/000-00 betroffen ist.

Ein entsprechender Hinweis wurde daher aufgenommen.

### **Hochwasserschutz**

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

### **Umgang mit dem Niederschlagswasser**

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

### **Grundwasser**

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

Die Versickerung von Oberflächenwasser liegt in privater Verantwortung.

### **Archäologische Funde**

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

### **Natürliches Radonpotenzial**

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognosekarte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m<sup>3</sup>) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen. Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m<sup>3</sup> können z. B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

### **DIN-Regelwerke**

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

### **Freiflächengestaltungsplan**

Um die Einhaltung der festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen überprüfen zu können, ist mit den Bauantragsunterlagen ein sog. Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

...

## **6 UMWELTBERICHT**

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

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

## **7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Wohnungsmarkt**

Durch den Bebauungsplan wird die bisher als Parkplatz genutzte Brachfläche einer Wohnbebauung zugeführt. Die Neuausweisung als Wohnbaufläche im Segment Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausbebauung schließt sich der umliegenden Wohnbauflächenausweisung an und bildet ein zusammenhängendes Siedlungsgefüge.

Der Bebauungsplan ermöglicht somit an diesem Standort eine Wohnbaulandentwicklung, die dringend im Stadtteil Friesenheim ermöglicht werden muss, um den zunehmenden Bedarf an Wohnraum langfristig decken zu können. Denn anderweitige Möglichkeiten einer größeren Flächeninanspruchnahme sowie der Verfügbarkeit eines städtischen Grundstückes stehen nicht zur Verfügung.

Darüber hinaus ist der Teilbereich des städtischen Grundstückes, der überplant werden soll, sehr kompakt und nur mit einer aufwendigen Tiefgarage zu erschließen. Damit sind hohe Kosten verbunden, die den Wohnungsbau für den geförderten Wohnraum erschweren. Aus diesen Gründen wird dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 23.09.19, der einen bestimmten Anteil an sozialem Wohnungsbau auf neu geschaffenen Wohnflächen vorsieht, nicht gefolgt. Da es sich jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt, steht einem geförderten Wohnungsbau dennoch nichts entgegen.

### **7.2 Verkehr**

Der Standort ist bereits durch die Neuwiesenstraße verkehrlich erschlossen. Mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen in der Neuwiesenstraße ist nicht zu rechnen. Lediglich die Anwohner des neuen Wohngebietes erzeugen zusätzlichen Verkehr und lösen einen höheren Parkraumbedarf aus.

Das Plangebiet wird heute zum größten Teil als Parkfläche für Anwohner und Dauerparker genutzt. Der Parkraumbedarf konzentriert sich auf die Neuwiesenstraße und ist somit gedeckt. Ein Parkraumdefizit ist somit nicht erkennbar. Sollte im Laufe der Jahre ein Mangel an öffentlichen Parkplätzen entstehen, können, auf Grundlage mehrerer untersuchter und geplanter

Ausbauvarianten der Neuwiesenstraße (vorderer Straßenabschnitt, der in die Weiherhofstraße mündet) je nach Bedarf zusätzliche öffentliche Stellplätze, sei es als Längs- oder Senkrechtparker geschaffen werden.

### **7.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

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

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

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

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

### **7.4 Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätte, Schule**

Mit der geplanten Wohnbebauung ist mit einem geringfügigen Zuwachs an schulpflichtigen Kindern sowie an Kleinkindern zu rechnen. Die Grundschule Luitpoldschule kann im Bestand den Zuwachs an Schulkindern aufnehmen. Im Bereich Kindertagesstätten fehlen bereits jetzt schon Betreuungsplätze für Kinder unter und über 2 Jahren. Allerdings wird im Rahmen des städtischen Ausbauprogramms die Errichtung von Kitas in Friesenheim geplant, um diese Bedarfe langfristig auffangen zu können.

## **8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Bodenordnung**

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

### **8.2 Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

...



## **9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

Die Anregungen bzw. Bedenken, welche im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, sind der Anlage zur Begründung (siehe Kapitel 10.2) zu entnehmen.

### **9.1 Belange die für die Planung sprechen**

- Die Planung unterstützt eine nachhaltige Raum- und Siedlungsentwicklung, da eine bislang unbebaute, städtische Fläche für eine angemessene, stadtverträgliche Bebauung in Anspruch genommen wird.
- Die Ausweisung des geplanten Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO dient zur Schaffung bzw. Verbesserung des Wohnraumangebotes und wirkt somit dem Wohnungsmangel in Ludwigshafen entgegen.
- Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass sich die künftige Wohnbebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Umgebung bestehend aus Wohngebäuden einfügen wird. Die Höhenentwicklung erfolgt angelehnt an die vorhandene Bebauung im direkten Umfeld.
- Eine unangemessene Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Erschließungs- und Parkverkehr wird durch den Ausschluss potentiell störender Nutzungen sowie die Zahl nachzuweisender Stellplätze weitgehend ausgeschlossen.

### **9.2 Belange die gegen die Planung sprechen**

- Bebauung einer bislang gering genutzten und unbebauten Fläche (Parkplatz/Lagerfläche), wodurch es zu einer höheren Versiegelung kommt.
- Die verkehrliche Situation verändert sich insgesamt, da die zukünftige Wohnnutzung im Vergleich zum status quo über den gesamten Tagesverlauf Verkehr erzeugt.
- Seitens eines Altlastensachverständigen ist die Ausdehnung der festgestellten Bodenbelastung und ob eine Gefährdung der verschiedenen Wirkungspfade zu erwarten ist, im Vorfeld der Baumaßnahme darzustellen und zu bewerten. Die erforderliche Durchführung kann zu höheren Kosten für die Baureifmachung führen.
- Außerhalb des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe der Radsportclub Ludwigshafen e.V.. Bei größeren Sportveranstaltungen können sporadisch Lärmbelästigungen auftreten.

### **9.3 Abwägung der Belange**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 655 „Neuwiesenstraße“ ist die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO vorgesehen. Die Festsetzung dieser Gebietsart entspricht dem Erfordernis, das Wohnungsangebot innerhalb der Stadt zu verbessern und so den gestiegenen Wohnungsbedarf decken zu können. Vor allem die kurzfristige Grundstücksverfügbarkeit ermöglicht die Schaffung dringend benötigten Wohnraums im Stadtteil Friesenheim.

Bei dem geplanten Vorhaben handelt es sich um ein unbebautes, brachliegendes und zuletzt als Parkplatz/Abstellfläche genutztes städtisches Grundstück, das aufgrund der umliegenden Wohnnutzung Potenzial für eine Umnutzung zu Wohnzwecken bietet. Zugleich wird ein ausreichender Abstand vom Siedlungsrandbereich zu den Grünflächen der Naherholung („Friesenheimer Gärten“) und Sporteinrichtungen gewährleistet.

Da lediglich Bewohner des neuen Wohngebietes zusätzlichen Verkehr erzeugen, werden diesbezüglich keine Verkehrsprobleme erwartet sowie kein höherer Parkraumbedarf ausgelöst. Das Plangebiet wird heute zum größten Teil als Abstell- und Parkfläche für Bewohner und

Dauerparker genutzt. Der Parkraumbedarf konzentriert sich auf die Neuwiesenstraße und ist somit gedeckt.

Die im öffentlichen Raum vorhandenen Parkplatzangebote sind noch nicht vollständig ausgeschöpft. Es kann davon ausgegangen werden, dass die Realisierung des Wohnbaustandortes keinen Parkdruck begründet oder sich nachteilig auf die örtliche Verkehrssituation auswirkt. Sollte sich dennoch im Laufe der Jahre ein zusätzlicher Bedarf an öffentlichen Stellplätzen ergeben, kann dieser, aufgrund von verschiedenen Ausbaumöglichkeiten der Neuwiesenstraße, ausgeglichen werden.

Der sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindende Radsportclub Ludwigshafen e.V. hat in den vergangenen Jahren keine Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Sportlärm ausgelöst. Die geplante Wohnbebauung, die nicht näher an die Sportanlage heranrückt als die Umgebungsbebauung, löst somit keine entsprechende Schutzbedürftigkeit aus. Größere Lärmbelastigungen sind daher nicht zu erwarten oder treten nur bei seltenen Großveranstaltungen auf.

Insgesamt fügt sich das Wohnbauprojekt sehr gut in die überwiegend bereits durch Wohnnutzung geprägte Nachbarschaft ein. Deshalb steht die Wohnbauentwicklung an diesem Standort gerade auch vor dem Hintergrund eines gestiegenen Wohnungsbedarfs im besonderen Interesse der Stadt.

Die vorgesehene Planung ist mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, vereinbar.

Nach eingehender Würdigung aller Argumente wird den Belangen, die für die Planung sprechen, der Vorrang eingeräumt.

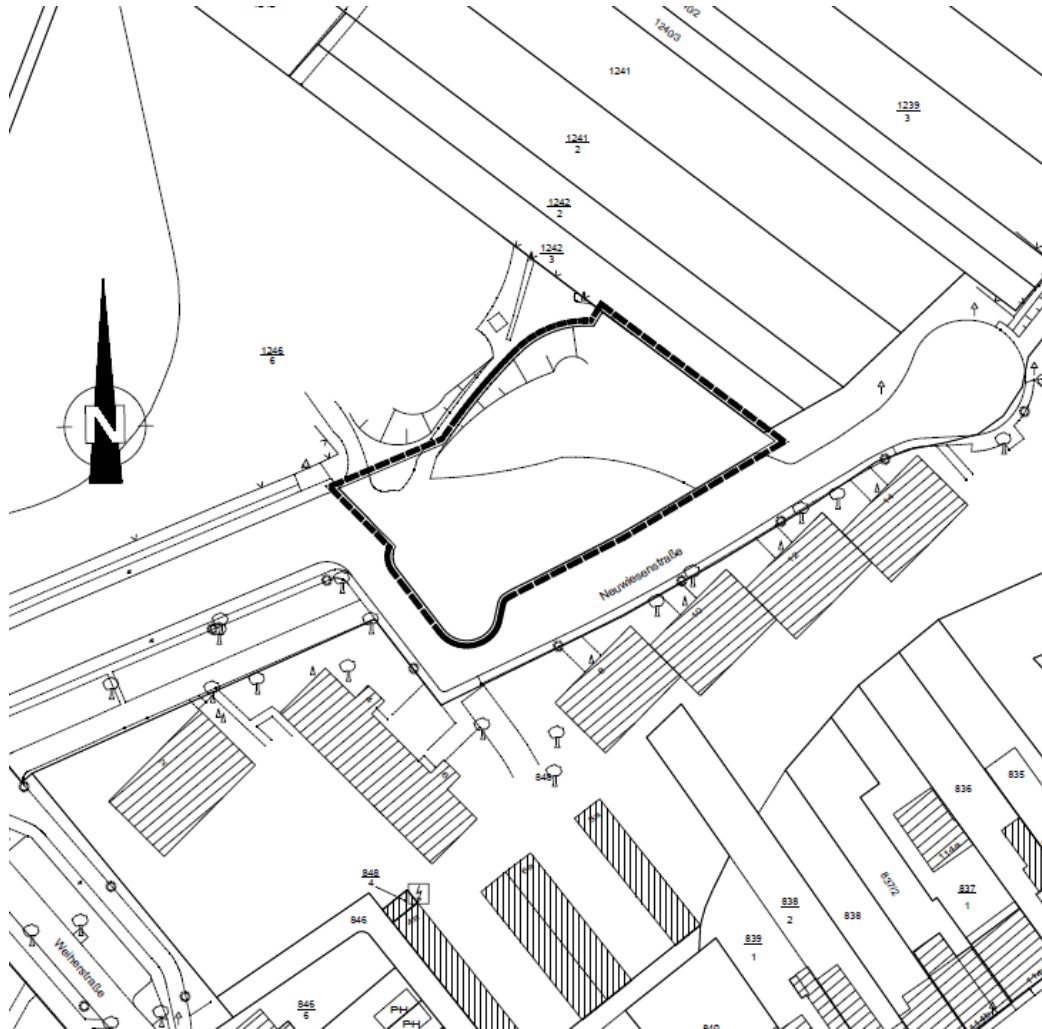
Ludwigshafen am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

## 10 ANLAGEN

### 10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



**10.2 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren**

**10.2.1 Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Im Zeitraum vom 20.07.2017 bis einschließlich 02.08.2017 hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Stellungnahmen / Anregungen abgegeben.

**10.2.2 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 28.06.2021 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt und zur Äußerung aufgefordert. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 02.08.2021 gegeben.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	<b>Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Keine Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme ohne Anregungen</b>	<b>Stellungnahme mit Anregungen</b>
1.	Amprion GmbH	X		
2.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
3.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post u. Eisenbahn		X	
4.	CREOS Deutschland GmbH		X	
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Mannheim)			X
6.	Ericsson Services GmbH	X		
7.	GASCADE Gastransport GmbH	X		
8.	GDKE – Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Speyer	X		
9.	GDKE - Erdgeschichte		X	
10.	GDKE - Landesdenkmalpflege		X	
11.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.	X		
12.	Gesundheitsamt, Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis			X
13.	Landesamt für Geologie und Bergbau			X
14.	Die Naturfreunde Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus u. Kultur	X		
15.	Naturschutzbund Rheinland-Pfalz	X		

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“

16.	Open Grid Europe GmbH	X		
17.	PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH			X
18.	Pfalzwerke Netz AG			X
19.	POLLICHIA -Geschäftsstelle	X		
20.	Rhein-Main-Rohrleitungsstransportgesellschaft m.b.H.	X		
21.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
22.	Rheinpfalzbus GmbH	X		
23.	SGD Süd-obere Landespflegebehörde	X		
24.	SGD Süd-Regionalstelle Gewerbeaufsicht			X
25.	SGD Süd-Regionalstelle WAB			X
26.	SGD Süd-Abteilung 4	X		
27.	Technische Werke AG			X
28.	TWL Netze GmbH	X		
29.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Nürnberg)			X
30.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG (Frankfurt)	X		
31.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH		X	
32.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz		X	
33.	Vodafone GmbH Region Süd-West		X	
34.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	X		
35.	Wintershall Holding GmbH	X		
36.	Stadt Ludwigshafen – Bereich Sport(1-21)	X		
37.	Stadt Ludwigshafen – Bereich Feuerwehr (1-22)	X		
38.	Stadt Ludwigshafen – Bereich Jugendamt (3-14)	X		
39.	Stadt Ludwigshafen – Bereich Tiefbau (4-14)			X
40.	Stadt Ludwigshafen – Bereich Umwelt, Bodenschutz/Altlasten (4-15)			X
41.	Stadt Ludwigshafen – Bereich Umwelt ,technischer Umweltschutz (4-15)		X	
42.	Stadt Ludwigshafen – Bereich Umwelt, Naturschutz (4-15)			X
43.	Stadt Ludwigshafen – Bereich Stadtvermessung (4-16)		X	
44.	Stadt Ludwigshafen – Bereich Bauaufsicht (4-17)			X
45.	Stadt Ludwigshafen – Bereich Entsorgungsbetr. u. Verkehrstechnik (4-22)	X		
46.	Stadt Ludwigshafen – Bereich Stadtentwässerung- und unterhalt (4-24)			X

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen / Bedenken wurden zum Planstand vom 19.04.2021 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Stellungnahme vom 21.07.2021</b></p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Bebauungsplangentwurf haben wir keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bebauungsplanes nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan).</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>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 Abzweiggästen 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.</p> <p>Hinsichtlich geplanter 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.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Annegret Kilian</p>	<p>Es wird zunächst festgestellt, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.</p> <p>Die Hinweise zu vorhandenen Telekommunikationsanlagen sowie zur ggf. erforderlichen Verlegung neuer Telekommunikationslinien durch das Bauvorhaben werden zur Kenntnis genommen, betreffen allerdings nicht das Bauleitplanverfahren, sondern die nachgelagerte Ausführungsplanung. Die Entscheidung über einen Versorgungsträger liegt zudem in Verantwortung des jeweiligen Grundstückseigentümers. Regelungen und Maßnahmen auf Ebene der Bauleitplanung sind somit nicht erforderlich.</p> <p>Bei den nebenstehenden Schutzanweisungen handelt es sich um allgemeingültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde. Ein Hinweis im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Vorhabenträger wird über die einzuhaltenden Vorschriften informiert.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p><b>Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Gesundheit, Verbraucherschutz,</b> Stellungnahme vom 22.07.2021</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 besteht aus unserer Sicht <b>keine</b> Bedenken, sofern die Ergebnisse der Detailuntersuchungen Unschädlichkeit bescheinigen und die vorgeschriebenen Maßnahmen eingehalten werden.</p> <p>Hier Anmerkungen zu folgendem Punkt:</p> <p><u>Punkt 3.2 Altlasten</u></p> <p>Nach Auswertung des Katasters potentieller Altstandorte und Ablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen handelt es sich bei den abgelagerten Abfällen um Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle. Die Abstimmung mit der SGD Süd sind erforderlich bzw. ein Untersuchungsbedarf ist gegeben. Es werden orientierende Untersuchungen nach §3 BBodSchV empfohlen.</p> <p><u>Punkt 3.2 Immissionsschutz</u></p> <p>Das Thema „Sportanlagenlärm“ bezüglich des in Nähe liegenden Radsportclub Ludwigshafen e.V. ist noch abzuarbeiten bzw. zu prüfen. Hier ist die Einhaltung der TA Lärm erforderlich.</p> <p><u>Punkt 5.1.6 Rückhaltung und Versickerung von Oberflächenwasser</u></p> <p>Hier ist die Trinkwasserverordnung zusammen mit der DIN EN 16941-1 zu beachten.</p> <p><u>Punkt 5.2 Natürliches Radonpotenzial:</u></p> <p>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/m<sup>3</sup>) auf. Hier sollte in der Planung explizit darauf hingewiesen werden.</p> <p><u>5.3 Hinweis – Umgang mit dem Niederschlagwasser</u></p> <p>Hier ist die Trinkwasserverordnung §13 (4) zu beachten.</p> <p>Wir bitten Sie uns die Ergebnisse der Untersuchungen zukommen zu lassen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass von der Anregungsträgerin keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben und somit gegen den Bebauungsplan vorliegen.</p> <p><u>Altlasten</u></p> <p>Im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine registrierte Altablagerung Nr. 31400000-234 „Neuwiesenstraße“. Nach Auswertung des Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen handelt es sich bei den abgelagerten Abfällen um Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle.</p> <p>Durch das Ingenieurbüro GfU Dr. Frank GmbH wurde in 2016 eine Baugrunduntersuchung und eine orientierende abfall- und bodenschutzrechtliche Beurteilung für das Baufeld durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchungen wurden drei Rammkernsondierungen sowie eine Mischprobe durchgeführt. Bei einer bodenschutzrechtlichen Beprobung gemäß BBodSchV wurde eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen für den Parameter Blei nach BBodSchV in beiden Mischproben ermittelt. Der Gutachter empfiehlt auf Grundlage der Ergebnisse der bodenschutzrechtlichen Beprobung für den Bereich von Kinderspielflächen eine ausreichende Überdeckung der Auffüllungen oder ein Bodenaustausch. Weitere Maßnahmen für eine Wohnbebauung sind laut Gutachter aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich.</p> <p><u>Immissionsschutz</u></p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich schon heute ein überwiegend dem Wohnen dienendes Gebiet mit Geschosswohnungsbau bzw. Mehrfamilienhausbebauung in der Neuwiesenstraße.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Mit der Errichtung eines Mehrfamilienhauses erfolgt somit eine vergleichsweise unbedeutende Zunahme des Nutzungskonflikts Wohnen mit Sportlärm, zumal das neu geplante Wohngebäude nicht viel näher an die Sportanlage heranrückt als die bestehende Wohnbebauung in der Neuwiesenstraße.</p> <p>Die Nutzungen des Radsportclubs sind auch in Zukunft darauf abzustimmen bzw. die Sportanlage ist so zu betreiben, dass sie mit der 18.BImSchV im Einklang steht.</p> <p>Neue substanzielle Konflikte mit der geplanten Wohnbebauung und dem Sportanlagenlärm werden nicht erwartet, da der geplante Neubau nicht näher an die Sportanlage heranrückt als die bestehende Wohnbebauung in der Neuwiesenstraße.</p> <p><u>Versickerung von Oberflächenwasser</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits heute ausreichend an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden, da es sich innerhalb des bereits erschlossenen Innenstadtgebietes befindet.</p> <p><u>Radonpotenzial</u> 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 auf. 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 kB1/m<sup>2</sup>) auf. Die Durchführung von Radonmessungen obliegt grundsätzlich der Verantwortung der Bauherren und kann nicht im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden. Aus diesem Grund wurde ein entsprechender Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen.</p>



**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Die Anregung wird deshalb bereits angemessen berücksichtigt. Weitere Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht. Werden in weiteren Planungsschritten entsprechende Messungen vorgenommen, liegt es ebenso in der Verantwortung bzw. dem Interesse des Bauherren die Ergebnisse der Anregungsträgerin mitzuteilen.</p> <p><u>Umgang mit Niederschlagswasser</u> Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>
3.	<p><b>Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Stellungnahme vom 29.07.2021</b></p> <p>das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) nimmt Stellung als Träger öffentlicher Belange und unterstützt damit Ihre Vorhaben. Um die steigenden Anforderungen effizient erfüllen zu können, bittet das LGB Sie, zukünftig das zentrale Internetportal des LVerGeo zur Erfassung von Plänen der Offenlagen für das Geportal</p> <p><a href="https://lvermgeo.rlp.de/dc/geodaten/geodateninfrastruktur-rheinland-pfalz/kommunaler-server0/">https://lvermgeo.rlp.de/dc/geodaten/geodateninfrastruktur-rheinland-pfalz/kommunaler-server0/</a></p> <p>zu nutzen.</p> <p>Bitte achten Sie dabei auf die genaue Übereinstimmung aller für das jeweilige Verfahren überplanten Flächen mit den zeichnerischen Festsetzungen (Eingriffs- und Ausgleichsflächen).</p> <p>Aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wird zunächst festgestellt, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung entstehen nicht.</p> <p>Die einschlägigen Regelwerke sind bei der Bauausführung zu beachten. Da es sich um allgemeingültige Vorschriften handelt, ist die Aufnahme in die Bebauungsplanunterlagen demnach nicht erforderlich.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Bergbau / Altbergbau:</b></p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nummer 655 "Neuwiesenstraße" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p><b>Boden und Baugrund</b> – <b>allgemein:</b></p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p>- <b>mineralische Rohstoffe:</b></p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	
4.	<p><b>Pfalzwerke Netz AG, Stellungnahme vom 21.12.2017</b></p> <p>zur Beantwortung Ihrer Anfrage geben wir, unter Berücksichtigung der Belange unseres Aufgaben-/Zuständigkeitsbereiches, folgende Stellungnahme an Sie ab.</p> <p>Auf dem im Betreff genannten Flurstück befindet sich derzeit nachstehend genannte Versorgungseinrichtung der Pfalzwerke Netz AG:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; width: fit-content;"> <p>110-kV-Starkstromfreileitung Pos. XXII, Leitungsabschnitt Mast Nr. 1611 – Mast Nr. 1613</p> </div> <p>Zur Information über den Bestand dieser Versorgungseinrichtung liegt in der Anlage ein aktueller Planauszug unserer Bestandsdokumentation bei. Wir weisen aber ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Diese Auskunft darf nur für Planungszwecke verwendet werden. Vor Baubeginn muss unbedingt eine aktuelle Planauskunft über die Online Planauskunft der Pfalzwerke Netz AG eingeholt werden, die auf unserer Homepage – <a href="http://www.pfalzwerke-netz.de">www.pfalzwerke-netz.de</a> – zur Verfügung steht.</p> <p>Zur rechtlichen Sicherung der Versorgungseinrichtung auf dem Flurstück des Bebauungsplanes ist im Grundbuch eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten unseres Unternehmens eingetragen. Diese Dienstbarkeit sieht unter anderem vor, dass im insgesamt 40 m breiten Schutzstreifen der Freileitung – von der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie senkrecht nach beiden Seiten je 20 m gemessen – keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen (Bauverbot).</p>	<p>Die Anregung und der Hinweis werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme wurde sowohl der Textteil als auch die Planzeichnung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p> <p>Ein 15 m breiter Schutzstreifen, senkrecht von der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie gemessen, wurde zeichnerisch festgesetzt, innerhalb dessen weder bauliche Anlagen, noch Überdachungen oder Balkone zulässig sind. Der Verlauf der Baugrenze wurde somit der Trasse des Schutzstreifens angepasst.</p> <p>Ferner wurde ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht entsprechend der bereits bestehenden beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten festgesetzt.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die überbaubaren Flächen liegen teilweise innerhalb dieses Schutzstreifens der Freileitung.</p> <p>Der sicherheitstechnisch erforderlichen Schutzstreifens der Freileitung beträgt insgesamt 30 m, von der örtlich vorhandenen Leitungsmittellinie senkrecht nach beiden Seiten je 15 m gemessen (in unserem beigefügten Bestandsplan zur Leitungsdokumentation verläuft die Leitungsmittellinie in der Mitte zwischen den beiden blauen Verbindungslinien der Maste).</p> <p><b>Wir stimmen zu, dass dieser Schutzstreifen im Bebauungsplan berücksichtigt wird und dass Bauverbot nur für den festgesetzten Schutzstreifen gilt.</b> Dementsprechend wollen Sie bitte innerhalb des Schutzstreifens dieser Freileitung auch weiterhin keine überbaubaren Grundstücksflächen, über Baugrenzen/Baulinien festsetzen. Auch Überdachungen und Balkone dürfen nicht außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.</p> <p>Zur Berücksichtigung unserer Versorgungseinrichtung im Bebauungsplan bedarf es deren zeichnerischen und textlichen Festsetzung.</p> <p>Zur zeichnerischen Festsetzung dieser Versorgungseinrichtung regen wir an, dass in der Planzeichnung ausgewiesen werden:</p> <p>Außerhalb des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Führung der Versorgungsleitung (Planzeichen Pkt. 8. Planzeichenverordnung, Hauptversorgungsleitungen oberirdisch).</li> <li>• Den Standort des zugehörigen Stromversorgungsmastes Nr. 1612 mit einer kreisförmigen Freihaltefläche, mit einem Radius von 15,00 m Umgrenzung der Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind.</li> <li>• Eine neue Zuwegung zum Mast Nr. 1612 geschottert mit einer Mindestbreite von 2,5 m</li> </ul> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Schutzstreifen über die Eintragung einer mit einem „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ zu Gunsten des Betreibers zu belastenden Fläche festgesetzt wird (gemäß Planzeichenverordnung, Verwendung des Planzeichen 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen) mit einer Gesamtbreite von 30 m, Eintragung der Maßangabe 15 m jeweils beidseitig der Führung der Versorgungsleitung.</li> <li>• Eine neue Zuwegung zum Mast Nr. 1612 geschottert mit einer Mindestbreite von 2,5 m</li> </ul> <p>Für eine lagegenaue Übernahme der Führung unserer Versorgungseinrichtung in die Planzeichnung des Bebauungsplanes können wir digitale Daten zur Verfügung stellen.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Sowohl außerhalb als auch innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches ist eine zeichnerische Festsetzung zum Standort des Mastes, zur Führung der Versorgungsleitung sowie zu Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und zum Schutzstreifen im Bebauungsplan erfolgt.</p> <p>Eine Verlegung der Fahrgasse bzw. neue Zuwegung zum Mast Nr. 1612 wird derzeit überprüft und erfolgt außerhalb/parallel zum Bebauungsplanverfahren. Zugleich ist aber eine Zuwegung zum Mast planungsrechtlich sicherzustellen. Somit wurde eine bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (s.Pkt. 7 der textlichen Festsetzung) festgesetzt, die eine Errichtung baulicher Anlagen nur dann zulässt, wenn die Verlegung bzw. Herstellung der Fahrgasse zum Mast erfolgt ist.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Hierzu wollen Sie sich bitte mit unserer nachstehend genannten Organisationseinheit in Verbindung setzen.</p> <p>Pfalzwerke Netz AG                      Netzbau                      Geografischer-Informations-Service                      Postfach 21 73 65                      67073 Ludwigshafen</p> <p>Herr Griesinger                      Telefon: 0621 585-2928                      Telefax: 0621 585-2906                      GIS-Produktion@pfalzwerke-netz.de</p> <p>Zur textlichen Berücksichtigung dieser Versorgungseinrichtung, regen wir an, dass im Textteil des Bebauungsplanes, unter den <i>Planungsrechtlichen Festsetzungen</i> die nachstehend in Kursiv dargestellten Texte übernommen werden:</p> <p><b>5 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 i.V.m. Nr. 21 BauGB)</b></p> <p><i>Für die innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches bestehende 110-kV-Freileitung wird zugunsten des Betreibers ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Die im Bebauungsplan dargestellte 110-kV-Freileitung kann Abweichungen gegenüber dem tatsächlichen Bestand aufweisen. Die tatsächliche Lage und somit auch die Leitungsrechte ergeben sich allein aus der Örtlichkeit. Innerhalb des ausgewiesenen Schutzstreifens der 110-kV Freileitung ist die Herstellung baulicher Anlagen und Nebenanlagen nicht zulässig. Die Herstellung/Änderung der Verkehrsflächen (Stellplätze, Fahrwege) innerhalb der ausgewiesenen Schutzzone, ist, in Bezug auf einzuhaltende Sicherheitsabstände, mit dem Leitungsbetreiber abzuklären und bedarf dessen Zustimmung.</i></p> <p>Um die Sicherheit der Stromversorgung zu gewährleisten sind Pflanzungen im Bereich von Stromversorgungseinrichtungen nur unter Einschränkungen möglich. Zur Berücksichtigung dieses Sachverhaltes regen wir an, dass im Textteil des Bebauungsplanes, unter den <i>Planungsrechtlichen Festsetzungen</i> der nachstehend in Kursiv dargestellte Text übernommen wird:</p> <p><b>X. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</b></p> <p><i>Innerhalb der im Bebauungsplan ausgewiesenen Schutzzone der 110-kV Freileitung ist die Anpflanzung von Bäumen nicht zulässig. Die Anpflanzung von niedrig wachsenden Sträuchern und Gehölzen ist zulässig.</i></p> <p>Wir bitten um Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.</p>	<p>Die Hinweise werden entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme im Textteil zum Bebauungsplan ergänzt.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p><b>Pfalzwerke Netz AG,</b> Stellungnahme vom 26.07.2021</p> <p>im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Die Ihnen zur Wahrung der Belange unseres Unternehmens im Rahmen der Vorabstimmung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 21.12.2017, Zeichen: BG105-2017-728-17137-00 bereits mitgeteilten Anregungen wurden im Verfahren <u>größtenteils</u> berücksichtigt und haben weiterhin Gültigkeit.</p> <p>Zur mitgeteilten Planung bestehen auch weiterhin keine Bedenken, wir möchten aber noch einmal explizit um Berücksichtigung folgender Anregungen bitten:</p> <p>Unsere Versorgungseinrichtung wurde zwar ausreichend zeichnerisch berücksichtigt, wir möchten allerdings darauf hinweisen, dass der Standort (und somit auch Freihaltebereich) des Mast-Nr. 1612 <u>nicht lagegenau</u> eingezeichnet ist und bitten um entsprechende Korrektur in der Planzeichnung.</p> <p>Ergänzend regen wir erneut an, innerhalb und auch außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, eine neue Zuwegung zum Mast Nr. 1612 geschottert mit einer Mindestbreite von 2,5 m festzusetzen.</p> <p>Bei Bedarf können wir zur zeichnerischen Ausweisung der Versorgungseinrichtung auch digitale Daten zur Verfügung stellen. Hierzu wollen Sie sich bitte mit unserer nachstehend genannten Organisationseinheit in Verbindung setzen.</p> <p>Pfalzwerke Netz AG Netzbau Geografischer-Informations-Service Postfach 21 73 65 67073 Ludwigshafen</p> <p>Herr Louis Telefon: 0621 585-2858 Telefax: 0621 585-2906 GIS-Produktion@pfalzwerke-netz.de</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird.</p> <p>Bereits zu diesem Zeitpunkt bitten wir Sie, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen.</p>	<p>Die PFALZKOM GmbH wurde im Rahmen der Vorabstimmung zur Aufstellung des Bebauungsplanes bereits beteiligt. Eine entsprechende Stellungnahme liegt vor und wurde bei der Abwägung und Weiterführung des Verfahrens berücksichtigt.</p> <p>Entsprechend der nebenstehenden Stellungnahme wurde sowohl der Textteil als auch die Planzeichnung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt.</p> <p>Eine Verlegung der Fahrgasse bzw. neue Zuwegung zum Mast Nr. 1612 wird derzeit noch überprüft und erfolgt außerhalb/parallel zum Bebauungsplanverfahrens. Zugleich ist aber eine Zuwegung zum Mast planungsrechtlich sicherzustellen. Somit wurde eine bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (s.Pkt. 7 der textlichen Festsetzung) festgesetzt, die eine Errichtung baulicher Anlagen nur dann zulässt, wenn die Verlegung bzw. Herstellung der Fahrgasse zum Mast erfolgt ist.</p> <p>Im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erhält die Anregungsträgerin eine Mitteilung über die Stellungnahme der Verwaltung zu ihrer vorgebrachten Anregung im Verfahrensschritt gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	<p><b>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Stellungnahme vom 27.07.2021</b></p> <p>vielen Dank für Ihre E-Mail vom 29. Juni 2021. Zu Textliche Festsetzungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen</li> <li>• Anzahl der erforderlichen Stellplätze (Dateien "655 Textliche Festsetzungen.pdf" und "BP 655 - Planzeichnung Juni 2021.pdf")</li> <li>• zu Begründung – 5.2 Örtliche Bauvorschriften, Unterkapitel "Anzahl der erforderlichen Stellplätze und ihre Gestaltung" (Datei "655 Begründung Offenlage.pdf")</li> </ul> <p>Im stetig steigenden Interesse nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zur Reduzierung von Verkehr, Schadstoffausstoß und Lärm (Stichwort Verkehrswende) ist nach der Errichtung der Bauten u.E. unbedingt anzustreben, dass Bewohner und Besucher möglichst häufig die vorhandenen Angebote des ÖPNV sowie die übrigen umweltfreundlichen Verkehrsmittel (Fahrrad, Fußweg) nutzen. Das Baugebiet ist durch die nahegelegene Bushaltestelle Friesenheim Riedsaumpark schon heute gut und die Erschließungsvorgaben des Nahverkehrsplans der Stadt Ludwigshafen an den ÖPNV angebunden.</p> <p>Daher erscheint uns die Festsetzung, je Wohneinheit mehr als einen Stellplatz (hier: eine Stellplatzanzahl von 1,5 entsprechend der Obergrenze für Mehrfamilienhäuser gem. der in der Verwaltungsvorschrift über "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz vom 24.07.2000 formulierten Richtzahl) als notwendig anzusehen und daher 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>Des Weiteren vermissen wir einen Hinweis auf die ÖPNV-Anbindung des hier gegenständlichen Baugebiets in der Begründung zum Bebauungsplan, eine geeignete Stelle für eine entsprechende Ergänzung in der Begründung wäre in Kapitel 3.2 Planungsziele und -grundsätze, Unterkapitel "Verkehrliche Erschließung".</p>	<p>Die Stellplatzberechnung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Stellplatzverordnung RLP.</p> <p>Das Thema „Stellplätze“ wurde im Rahmen des Verfahrens stark diskutiert, analysiert sowie Stellplatzerhebungen durchgeführt, weshalb hinsichtlich des Stellplatznachweises auf eine Festsetzung analog anderer großer aktueller Wohnbauprojekte zurückgegriffen wurde. Dieser Stellplatzschlüssel hat sich auch bereits bei anderen Wohnprojekten im Geschosswohnungsbau bewährt.</p> <p>Zudem würde ein Stellplatzschlüssel von 1:1 nicht alleine ausreichen die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft zu erhöhen. Hier bedarf es u.a. auch einer Attraktivitätssteigerung des ÖPNV und der weiteren Sensibilisierung der Bevölkerung. Ohne den Nachweis eines vernünftigen Maßes an privaten Stellplätzen würden sich der Druck auf öffentliche Parkplätze erhöhen, weshalb entsprechende Konflikte vor allem in bereits bebauten innerstädtischen Wohngebieten in der Neuwiesenstraße entstehen können.</p> <p>Dem Hinweis auf die ÖPNV-Anbindung wird gefolgt und im Kapitel 3.2 „Verkehrliche Erschließung“ der Begründung entsprechend ergänzt.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	<p><b>SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht,</b> Stellungnahme vom 15.07.2021</p> <p>aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes: <span style="float: right;">17-18.</span></p> <p>1. Einwendungen: Nach den textlichen Festsetzungen des Plangebiets - Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“- ist für die Art der Baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) vorgesehen. Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Beurteilung ist die Vereinbarkeit mit der nachbarschaftlichen Nutzung zu Prüfen. Im nördlichen und im nordwestlichen Teil des Plangebiets befinden sich diverse Sportanlagen. In unmittelbarer Nähe ist der Radsportclub Ludwigshafen e.V. Es ist möglich, dass Lärmemissionen dieser Anlagen schädliche Umwelteinwirkungen im Plangebiet verursachen können.</p> <p>2. Rechtsgrundlagen: § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG</p> <p>3. Möglichkeiten der Überwindung: Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens ist die Vereinbarkeit der Ansiedlung eines Allgemeinen Wohngebietes in der Nachbarschaft zu den vorhanden Sportanlagen mittels eines Lärmgutachtens zu beurteilen und entsprechende Forderungen zu konkretisieren.</p> <p>4. Hinweise: Die Immissionsrichtwerte für das geplante Allgemeine Wohngebiet sind anzuwenden. Ermittlungs- und Beurteilungsgrundlage ist die 18. Bundes-Immissionsschutzverordnung – BImSchV. Eventuell auch die von der Bund-/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI) erarbeiteten Freizeitlärm-Richtlinie.</p>	<p>Außerhalb, im nördlichen und nordwestlichen Teil des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nähe der Radsportclub Ludwigshafen e.V.</p> <p>Der Regelbetrieb des Radsportclubs hat in den vergangenen Jahren keine Nutzungskonflikte zwischen Wohnen und Sportlärm ausgelöst. Die geplante Wohnbebauung, die nicht näher an die Sportanlage heranrückt als die Umgebungsbebauung, löst keine entsprechende Schutzbedürftigkeit aus.</p> <p>Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG nach dem für bestimmte Nutzungen vorgesehene Flächen so einander zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf dem Wohnen dienenden Gebiet vermieden werden, wird somit Rechnung getragen. Darüber hinaus sind die Nutzungen darauf abgestimmt bzw. die Sportanlage ist so zu betreiben, dass sie mit der 18.BImSchV im Einklang steht.</p> <p>Ferner wird auf Kapitel 3.2 „Immissionsschutz“ der Begründung zum Bebauungsplan verwiesen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
8.	<p><b>SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,</b> Stellungnahme vom 17.08.2021</p> <p>gemäß dem o.g. Bebauungsplan im Außenbereich / Ortsrand soll im Bereich der Neuwiesenstraße ein Allgemeines Wohngebiet ermöglicht werden.</p> <p>Hierzu nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Versorgung</b></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 kann das Plangebiet an den vorhandenen Wasseranschluss</p> <p><b>2. Niederschlagswasserbewirtschaftung</b></p> <p>Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die <b>Wasserbilanz</b> als Jahresdurchschnittswert zu <b>erhalten</b> und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.</p> <p>1/6</p>	<p><b>Versorgung</b></p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Plangebiet ist bereits heute ausreichend an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden, da es sich innerhalb des bereits erschlossenen Innenstadtgebietes befindet.</p> <p><b>Niederschlagswasserbewirtschaftung</b></p> <p>Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird der bereits vorhandene Hinweis „Umgang mit dem Niederschlagswasser“ ergänzt. Im Rahmen des Bauvorhabens wird der Anteil an versiegelter Fläche erhöht, wodurch zusätzliches Regenwasser im Geltungsbereich anfällt. Durch die geplanten Tiefgaragen- sowie Dachbegrünungen der Gebäude werden Niederschläge abgepuffert und Abflussverzögerungen erreicht.</p> <p>Eine abgestimmte Planung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen und mit der SGD Süd frühzeitig abzustimmen. Planungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung betreffen demnach nicht die vorliegende Bauleitplanung. Die Anregung wird demnach zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.</p> <p>Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen. 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.</p> <p>Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt. Im Sinne einer Klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.</p> <p>Eine entsprechende Entwässerungsplanung ist unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und diese frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt /Weinstraße abzustimmen. Es ist ggf. ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.</p> <p>Fremdwasser, z.B. das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.</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!</p> <p>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><b>3. Schmutzwasser</b></p> <p>Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den Regeln der Technik-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</p>	<p><b>Starkregen / Hochwasserschutz</b> Ein entsprechender Hinweis zu Starkregenereignissen ist bereits Bestandteil der Textlichen Festsetzungen unter Hinweis „Umgang mit dem Niederschlagswasser“.</p> <p><b>Schmutzwasser</b> Das anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden Schmutzwasserkanal südlich zum geplanten Gebiet in der Neuwiesenstraße eingeleitet werden.</p>

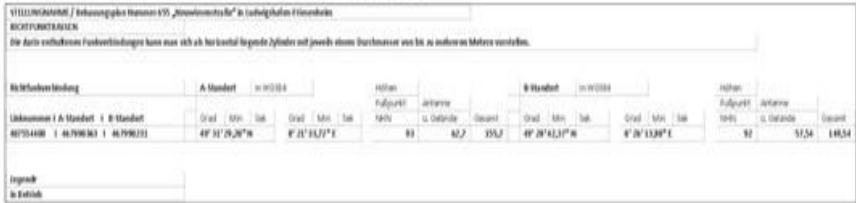
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird. Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt. Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und -leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafteit wird ausgegangen.</p> <p><b>4. Bodenschutz</b></p> <p>Laut Planungsunterlagen ist innerhalb des Planungsgebiets eine wohnbauliche Nutzung vorgesehen. Anfallendes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken direkt versickert werden. Unter Punkt „Altlasten“ der Begründung wird auf eine registrierte Altablagerung (Reg.-Nr.: 314 00 000-234) im südlichen Bereich des Planungsgebiets hingewiesen und dass ein Untersuchungsbedarf und eine Abstimmung mit der SGD Süd erforderlich ist.</p> <p>Seitens der verfahrensführenden Stelle wurde uns darüber hinaus ein Gutachten über durchgeführte Untergrunduntersuchungen innerhalb des Planungsgebiets übersendet (Bericht v. GfU v. 08.07.2016). Bei diesen Untersuchungen handelt es sich um Baugrund- und abfallrechtliche Untersuchungen. Daneben wurden Oberbodenmischproben entnommen und deren Ergebnisse bodenschutzrechtlich bewertet. Die für wohnbauliche Nutzung relevanten Prüfwerte wurden bei den analysierten Oberbodenproben eingehalten. Insofern Kinderspielflächen angelegt werden, wird seitens des Gutachters der Einbau eines Geotextils und das Aufbringen von mind. 50 cm unbelasteten Bodenmaterials empfohlen. Im Rahmen einer Bodenluftprobenahme wurden geringfügig AKW und LHKW in der Bodenluft nachgewiesen (AKW: 0,352 mg/m³, LHKW, 0,01 mg/m³). Eine Gefährdung des Wirkungspfades Bodenluft-Mensch infolge Anreicherung in der Raumluft oder bei der Ausführung der Bauarbeiten ist laut des Gutachters nicht zu erwarten. Im Rahmen der abfallrechtlichen Untersuchung der Mischprobe des Auffüllungshorizonts wurden erhöhte Kupfergehalte (402 mg/kg) ermittelt.</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Der südliche Bereich des Planungsgebiets ist von einem Teilbereich einer im Bodenschutzkataster erfassten Altablagerung betroffen (Reg.-Nr.: 314 00 000-0234/000-00). Dies ist in den Planungsunterlagen bereits berücksichtigt. Bei der Altablagerung handelt es sich laut Erhebungsbogen um einen ehem. Gemeindemüllplatz, der bis etwa 1960 betrieben wurde. Neben Bauschutt und Erdaushub wurden auch Siedlungsabfälle (Hausmüll, Sperrmüll, hausmüllähnlicher Gewerbemüll) abgelagert. Die Abgrenzung der Altablagerung ist unsicher und kann folglich auch benachbarte Grundstücke betreffen. Die durchgeführten Untersuchungen (siehe o.g. Bericht) fanden im Bereich der Altablagerung statt. Die Ergebnisse der Oberbodenbeprobungen waren unauffällig, im Rahmen der abfallrechtlichen Untersuchung wurden jedoch erhöhte Kupfergehalte ermittelt (402 mg/kg), die aufgrund der Höhe der Schadstoffgehalte weiteren Handlungsbedarf erforderlich machen. <b>Aufgrund des orientierenden Charakters der Untersuchungen (Mischprobenanalytik) ist eine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung nicht möglich, die Untersuchungsergebnisse belegen jedoch, dass eine Bodenbelastung vorliegt.</b> Die Ausdehnung der Belastung und ob eine Gefährdung der Wirkungspfade Boden-</p>	<p><b>Bodenschutz</b></p> <p>Im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine registrierte Altablagerung Nr. 31400000-234 „Neuwiesenstraße“. Nach Auswertung des Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen handelt es sich bei den abgelagerten Abfällen um Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle.</p> <p>Durch das Ingenieurbüro GfU Dr. Frank GmbH wurde in 2016 eine Baugrunduntersuchung und eine orientierende abfall- und bodenschutzrechtliche Beurteilung für das Baufeld durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchungen wurden drei Rammkernsondierungen sowie eine Mischprobe durchgeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse der bodenschutzrechtlichen Beprobung wird für den Bereich von Kinderspielflächen eine ausreichende Überdeckung der Auffüllungen oder ein Bodenaustausch empfohlen. Weitere Maßnahmen für eine Wohnbebauung sind laut Gutachter aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Aufgrund der erhöhten PAK- und Schwermetallgehalte in den Auffüllungen ist der Wirkungspfad Boden-Mensch durch geeignete Maßnahmen zu unterbrechen. Erforderliche Maßnahmen sind baubegleitend und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten bzw. zu klären.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zum Bodenschutz wird in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufgenommen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Mensch, Boden-Nutzpflanze, Boden-Grundwasser zu besorgen ist, ist seitens des Gutachters darzustellen und zu bewerten. <b>Sollten Erkenntnisdefizite festgestellt werden, sind weitere Untersuchungen durchzuführen.</b></p> <p><u>Die Klärung der o.g. Punkte steht der geplanten Maßnahme aus Sicht des Bodenschutzes nicht grundsätzlich entgegen, insofern die Klärung baubegleitend oder im Vorfeld der Maßnahme durchgeführt werden können und ggf. erforderliche Sanierungsmaßnahmen nicht erschweren oder verhindern.</u></p> <p>Falls eine gezielte Versickerung im Bereich der Altablagerung vorgesehen ist, ist hierzu anzumerken, dass diese nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich ist. Hierbei sind die oSW1-Werte nach ALEX-02 maßgeblich. Werden diese in der zu durchsickernden Bodenpassage eingehalten, ist der Nachweis der Unbedenklichkeit erbracht. Hierzu sind Freimessungsuntersuchungen nach ALEX-M16 in den geplanten Versickerungsbereichen durchzuführen.</p> <p>Ferner ist im Bodenschutzkataster westlich des Planungsgebiets eine weitere Altablagerung erfasst (Reg.-Nr.: 314 00 000-0233/000-00). Bei der Altablagerung handelt es sich laut Erhebungsbogen um einen ehem. Gemeindemüllplatz, der zwischen 1945 und 1946 betrieben wurden. Neben Bauschutt und Erdaushub wurden auch Siedlungsabfälle (Hausmüll, Sperrmüll, hausmüllähnlicher Gewerbemüll) abgelagert. Die Abgrenzung der Altablagerung ist unsicher und kann folglich auch benachbarte Grundstücke betreffen. <u>Ob eine Betroffenheit bezüglich des geplanten Vorhabens besteht, ist im weiteren Verfahren zu klären.</u></p> <p><b>5. Rheinniederung</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.</p> <p>Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hier hinzuwirken.</p> <p>Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; <a href="http://www.wasser.rlp.de">www.wasser.rlp.de</a> &gt;Hochwasser)</li> <li>• Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (August 2016) Hrsg: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat; <a href="http://www.fib-bund.de">www.fib-bund.de</a></li> </ul> <p><b>6. Auffüllungen</b></p> <p>In Bezug auf <u>mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen</u> ist folgendes zu beachten:</p>	<p><b>Rheinniederung</b></p> <p>Ein entsprechender Hinweis zur Überschwemmungsgefährdung ist bereits Bestandteil der Textlichen Festsetzungen. Die angemerkten Anregungen sind demnach bereits bekannt und wurden bei der Planung berücksichtigt. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind demnach nicht erforderlich.</p> <p><b>Auffüllungen</b></p> <p>Die entsprechenden Vorgaben und Vorschriften sind im Rahmen der Bauausführung zu berücksichtigen.</p>


Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<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 <a href="http://www.mueef.rlp.de">www.mueef.rlp.de</a>) hingewiesen.</p> <p><b>7. Grundwasser</b></p> <p>In dem Gebiet des Bebauungsplanes ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Infolge der hohen Grundwasserstände empfehlen wir die Keller / Tiefgaragen wasserdicht auszubilden (oder auf eine Unterkellerung zu verzichten); <b>eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.</b></p> <p><b>8. Temporäre Grundwasserabsenkungen</b></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><b>9. Starkregen / Hochwasser</b></p> <p>Die Überflutungsflächen für den Rhein finden Sie in den Hochwassergefahrenkarten des Landes (z.B. unter <a href="https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/">https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/</a>). Das Planungsgebiet liegt in den berechneten überfluteten Bereichen bei Extremhochwasser des Rheins oder bei einem HQ100 Ereignis bei gleichzeitigem Versagen eines Teils des Schutzsystems. In beiden Szenarien liegt das Plangebiet bis zu 4 Meter unter Wasser. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird zwingend angeraten, in den gefährdeten Gebieten keine Neubebauung vorzusehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung ist mit der ausgewiesenen Hochwassergefahr nicht gegeben.</p> <p>Aus der Karte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen (Karte 5 – Starkregenmodul oder <a href="https://wasserportal.rlp.de/servlet/is/10081/">https://wasserportal.rlp.de/servlet/is/10081/</a>) aus dem vom Land Rheinland-Pfalz erstellten Hochwasser- und Starkregen-Infopakete sind keine Entstehungsgebiete für Sturzfluten oder Abflusskonzentrationen ausgewiesen, die für das Plangebiet eine Bedrohung darstellen können. Jedoch sind Tiefenlinien mit potentieller Überflutung bei Starkregen rund um das Bebauungsgebiet vorhanden. So ist nicht 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 im Starkregenfall in Gebäude, insbesondere Keller oder Tiefgaragen - so vorhanden - eindringen kann, sofern keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen wurden.</p>	<p><b>Grundwasser</b> Eine Kennzeichnung zum „hohen Grundwasserstand“ ist bereits Bestandteil des Bebauungsplanes, welche Empfehlungen zur Ausführung von Gebäuden (hierzu zählen auch Keller oder Tiefgaragen) gibt. Weitergehende Regelungen im Bebauungsplan sind demnach nicht erforderlich.</p> <p><b>Temporäre Grundwasserabsenkung</b> Erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse sind gegebenenfalls durch den Vorhabenträger/Bauherren einzuholen.</p> <p><b>Starkregen / Hochwasser</b> Ein entsprechender Hinweis zu Starkregenereignissen/Hochwasser ist bereits Bestandteil der Textlichen Festsetzungen unter Hinweis „Umgang mit dem Niederschlagswasser“.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Für die Erstellung eines Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes wird aktuell von der Stadt Ludwigshafen vorbereitet. Bei der Erstellung des Konzeptes könnte sich die Gefahrensituationen durch Starkregen und Hochwasser weiter konkretisieren.</p> <p><b>Abschließende Beurteilung</b></p> <p>Unter Beachtung der Punkte 1 – 9 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 unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange aufzustellen und rechtzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB in Neustadt /Weinstraße abzustimmen.</u></p> <p>Insbesondere wird auch auf die o.g. Punkte 2 und die bodenschutzrechtliche Bewertung Punkt 3 verwiesen.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass grundsätzlich keine Einwände gegen den Bebauungsplan bestehen.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und zum Teil in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung entstehen nicht.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise betreffen vielmehr die spätere Ausführungsplanung.</p> <p>Ein Niederschlagswasserkonzept ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen. Bodenschutzrechtliche Belange sind dementsprechend zu berücksichtigen.</p>
9.	<p><b>Technische Werke Ludwigshafen am Rhein, Stellungnahme vom 22.07.2021</b></p> <p>— unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Leitungsauskunft</b></p> <p>Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.</p> <p><b>2. Asset Management</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 655 „Neuwiesenstraße“ verläuft eine Wasserversorgungsleitung (siehe beigefügten Bestandsplan) der Technische Werke Ludwigshafen AG. Diese Leitung wurde 2008 verlegt, um die Friesenheimer Gärten, im vorliegenden Fall, der Bereich „In den Neuwiesen“ mit Wasser zu versorgen. Diese Leitung ist notwendig, um die Kleingartenanlage mit Trinkwasser zu versorgen. Sie darf nicht überbaut oder mit tiefwurzelnden Pflanzen oder Bäumen bepflanzt werden.</p> <p><b>3. Grundstücksmanagement</b></p> <p>Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“ liegende städtische Teilfläche des Grundstückes Fl.Nr. 1246/6 bestehen keine Grundstücksrechte für Versorgungseinrichtungen zugunsten der Technische Werke Ludwigshafen AG.</p> <p>Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrerinrichtungen erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Wasserversorgungsleitung verläuft in einer öffentlichen Verkehrsfläche, die in die Überplanung nicht mit einbezogen wird und demnach eine Bebauung ausgeschlossen ist.</p> <p>Es erfolgt keine Veränderung der städtischen Verkehrs-/Parkfläche, weshalb diese Anregung keine Auswirkung auf die vorliegende Bauleitplanung hat.</p> <p>Die Anregung zur Berücksichtigung der Richtlinien und Vorschriften etc. wird zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften welche zu berücksichtigen</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>4. Allgemein</b></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>	<p>sind, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist. Die Hinweise werden an den Bauherren weitergeleitet.</p>
10.	<p><b>Telefonica,</b> Stellungnahme vom 30.07.2021</p> 	<p>Bereits in der Umgebung, bzw. im Verlauf der Richtfunktrassen befinden sich Gebäude, welche eine ähnliche Gebäudehöhe aufweisen (ca. 14 m Gebäudehöhe), als die geplanten neuen Gebäude (max. 15 m Gebäudehöhe).</p> <p>Damit kann sichergestellt werden, dass sich die Richtfunkverbindung in einem ausreichenden Abstand zu den geplanten Gebäuden befindet, weshalb es zu keinen Störungen kommen sollte. Die Belange der Anregungsträgerin bestehen somit nicht mehr.</p> <p>Dennoch ist bei der Platzierung notwendiger Baukräne darauf zu achten, dass diese die Richtfunkverbindung nicht abschatten. Dieser Hinweis wird an die Bauherren weitergeleitet.</p>

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p data-bbox="286 316 1214 354"><b>Bebauungsplan Nummer 655 „Neuwiesenstraße“ in Ludwigshafen-Friesenheim</b></p>  <p data-bbox="277 900 1214 975">Die fortgeleitete Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Verbindung der Telefonie Germany GmbH &amp; Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer durchgehenden Linie angedeutet.          Man kann sich diese Telefonmühlenspitze als einen horizontal über die Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 20 Kilometern (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die folgende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufs. Alle gegebenen Informationen sind notwendig für die Beurteilung der Belange.          Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der i.g. Ausführungen in die Überplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) und entsprechende Baubeherrschungen (z. B. Notausstieg, Brand- und Rauchschutzeinrichtungen) nicht beantragt wird.</p> <p data-bbox="277 1002 1214 1023">Es muss daher ein horizontaler Schutzstreifen zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens 4,50 m und ein vertikaler Schutzstreifen zur Mittellinie von mindestens 4,50 m eingehalten werden.</p> <p data-bbox="277 1042 1214 1062">Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsfächen ergeben, so würden wir Sie bitten um die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p> <p data-bbox="277 1070 1214 1091">Bei Fragen, stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
11.	<p><b>Stadt Ludwigshafen, Bereich Bauaufsicht (4-17), Stellungnahme vom 03.08.2021</b></p> <p>Den o.g. Bauleitplan haben wir zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aus der Sicht der Bauordnung nehmen wir zum Bebauungsplan und dessen Festsetzungen wie folgt dazu Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Ein Standort für einen Kleinkinderspielplatz fehlt. Im Rahmen des Nachweises innerhalb der sog. privaten Grünfläche haben wir gesundheitliche Bedenken bezüglich der in unmittelbaren Nähe befindlichen Hochspannungsmasten.</li> <li>2. Beim Buchstaben B unter Ziffer 1.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wird die Zulässigkeit von Flachdächern mit einem Neigungswinkel zwischen 0 und 10 Grad benannt. Dies sollte nicht in den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen genannt sein und stattdessen in der Nutzungsschablone mit der Abkürzung „FD“ ergänzt werden.</li> <li>3. Unter Ziffer 3.1 der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen kann die Formulierung in Klammer „3 Wohnungen und mehr“ entfallen, da 26 Wohneinheiten geplant sind und die aktuellen Vorgaben aus der Stellplatzverordnung einzuhalten sind.</li> <li>4. In Ziffer 3.2 bedeutet das Wort in der Formulierung „Pro Wohneinheit ist eine der Größe der Wohnung <u>angemessene</u> Anzahl von Fahrradstellplätzen vorzusehen“ ein unbestimmter Rechtsbegriff, welcher näher definiert werden sollte. Bei Mehrfamilienhäusern werden pro Wohneinheit jeweils 30m<sup>2</sup> für einen Fahrradstellplatz zugrunde gelegt.</li> <li>5. Unter Ziffer 3.2 Satz 2 wird von „außen leicht zugänglich“ gesprochen. Hier sollte man die Formulierung „im Eingangsbereich“ verwenden.</li> </ol>	<p>Der Standort für einen Kleinkinderspielplatz wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen. Die Hochspannungsleitung der Pfalzwerke Netz AG verläuft über sämtliche innerstädtische Wohnbereiche, in der sich heute schon aufgehalten und gewohnt wird. Daher bestehen hier nicht mehr gesundheitliche Gefährdungen als in anderen Wohngebieten und Grünflächen (Spielplätzen).</p> <p>Den Anregungen Pkt. 2-5 werden gefolgt und in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen bzw. ergänzt.</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
12.	<p><b>Stadt Ludwigshafen, Bereich Tiefbau (4-14),</b> Stellungnahme vom 02.08.2021</p> <p>Abteilung Straßenbau (Herr Neuschwander, Tel.: 6607)</p> <p>Innerhalb der Bebauungsplanfläche befindet sich keine öffentliche Verkehrsfläche. Allerdings grenzen der südwestliche und der südöstliche Rand des Bebauungsplanes direkt an die Fahrbahn /Parkplatzanlage der Neuwiesenstraße und sieht dort keine Erweiterung der Verkehrsanlage durch einen Gehweg vor.</p> <p>Auch heute ist in diesem Bereich kein Gehweg vorhanden. Dies konnte bisher akzeptiert werden, da diese Straßenseite nicht bebaut war. Da jedoch auf dieser Seite künftig eine Bebauung (B-Plan 655) vorgesehen ist, ist auch deren fußläufige Erschließung/Anbindung an die bestehende Verkehrsanlage sicherzustellen und darzustellen. Die fußläufige Erreichbarkeit der vorhandenen Parkplätze an Rand des Bebauungsplanes ist ebenfalls sicherzustellen. Hierüber ist in der Begründung noch der textlichen Festsetzung oder der Planzeichnung eine Aussage zu finden.</p> <p>Eine Überprüfung der Planzeichnung anhand der Darstellung im GIS lässt keine Fläche für eine Anlage für Fußgänger erkennen. Auch sind hierfür keine Fläche ausgewiesen, um die öffentliche Verkehrsanlage entsprechend erweitern zu können. Eine Reduzierung des Fahrbahnquerschnittes der Neuwiesenstraße erscheint uns zu diesem Zweck nicht zielführend.</p> <p>Wir fordern daher die Berücksichtigung eines Gehweges in ausreichender Breite (B= 2,50m) gemäß RAST 06, Bild 70 zwischen dem heutigen Fahrbahnrand bzw. dem Rand der vorhandenen Parkplätze und der Bebauungsgrenze. Diese Fläche könnte dann in Richtung Weiherstraße an den dort entlang der Neuwiesenstraße bereits vorhandenen Gehweg angeschlossen werden.</p> <p>Wir halten die Darstellung eines Konzeptplanes für die künftige fußläufige Erschließung der im Rahmen des Bebauungsplanes zu realisierenden Bebauung für zwingend erforderlich und bitten um die Zusendung dieser Konzeptplanung mit der Darstellung der Anlage für Fußgänger.</p> <p>Die Herstellung dieser Gehweganlage ist, wie alle durch den Bebauungsplan erforderlich werdende Änderungen an der bestehenden Verkehrsanlage zu Lasten des Bauträgers zu finanzieren, da es sich hierbei um die Erweiterung einer bestehenden Anlage zugunsten eines Einzelnen handelt.</p> <p>Abschließend möchten wir noch darauf hinweisen, dass unsere beigefügte Stellungnahme an den Bereich 2-13 zu dem Vorgang "Bauareal Neuwiesenstraße - Planung der GAG" vom 3.12.2019 nach wie vor Bestand hat und zu berücksichtigen ist.</p>	<p>Die an den Geltungsbereich angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen werden durch das Bauvorhaben nicht verändert. Auch bleiben die öffentlichen Stellplätze in der Neuwiesenstraße erhalten; nur für notwendige Grundstückszufahrten, wie hier die Tiefgaragenzufahrt oder Zugang zum Hauseingang können ausnahmsweise öffentliche Stellplätze wegfallen. Die dafür anfallenden Umbaumaßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit dem Bereich 4-14 abzustimmen; entstehende Kosten sind vom Vorhabenträger zu zahlen.</p> <p>Schon heute ist das Grundstück im Norden an einen öffentlichen Gehweg angebunden; die fußläufige Erschließung ist somit sichergestellt. Da die öffentlichen Parkplätze am südlichen Rand des Geltungsbereiches erhalten bleiben, ist auch dort die fußläufige Erreichbarkeit gewährleistet. Denn wie auch heute schon bedienen sich die Fahrzeugnutzer des gegenüberliegenden Gehweges.</p> <p>Im Rahmen der Objektplanung erfolgt eine funktionale Organisation des Hauszugangs auf dem Privatgrundstück und wird im späteren Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen.</p> <p>Aus diesem Grund werden die nebenstehenden Anregungen zur Kenntnis genommen, es ergeben sich allerdings keine Änderungen der Planung. Denn durch das Bauvorhaben sind keine Beeinträchtigungen der öffentlichen Verkehrsflächen erkennbar.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
13.	<p><b>Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt (4-15), Stellungnahme vom 09.08.2021</b></p> <p>Als Behörde wurde die Untere Naturschutzbehörde der Stadt Ludwigshafen vom Bereich Stadtplanung der Stadt Ludwigshafen als Verfahrensträger aufgefordert, eine Stellungnahme zum o.g. Bebauungsplan bis zum 02.08.21 abzugeben. Aufgrund der Urlaubszeiten erfolgt die Abgabe etwas verspätet.</p> <p>Wir nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Für die Fläche gab es in einem anderen Zusammenhang einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag und eine artenschutzrechtliche Betrachtung (Juli 2016). Da die Fläche sich seither nicht wesentlich verändert hat, kann grundsätzlich auf die damaligen Ergebnisse zugegriffen werden. Festgestellt wurde, dass keine hochwertigen Vegetationsbestände betroffen sind und weder besonders noch streng geschützte Pflanzen – und Tierarten betroffen sein dürften. Lokale Populationen waren in keinem Fall gefährdet. Zur Vermeidung einer eventuellen artenschutzrechtlichen Problematik soll ca. ein Jahr vor Baubeginn die artenschutzrechtliche Untersuchung durch eine Fachkraft Naturschutz/Artenschutz auf Grundlage der 2016er Untersuchung wiederholt werden (Begehung(en), Kurzdokumentation).</p> <p>Bezüglich des Artenschutzes ist bei eventuellen Rodungsarbeiten auf den Rodungszeitraum 1.Oktober bis 28. Februar zu achten. Außerhalb dieses Zeitraums sind Rodungen nicht zulässig.</p> <p>Bestehende Baumbestände, die eventuell durch die Planung wegfallen oder umgestaltet werden, sollen auch über das vorgeschriebene Baumpflanzgebot hinaus im Hinblick auf eine qualitätsvolle Gestaltung ersetzt werden.</p> <p>Auch auf Tiefgaragen mit geringer Substratstärke sind qualitätsvolle Bepflanzungen möglich, z. B. auch Baumpflanzungen auf punktuellen Erdanhäufungen mit entsprechender Bewässerung.</p> <p>Ein qualifizierter Freiflächenplan soll spätestens mit den Bauantragsunterlagen eingereicht werden.</p>	<p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Es wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet bzw. eine artenschutzrechtliche Betrachtung (MODUS CONSULT, Juli 2016) vorgenommen.</p> <p>Die Hinweise zu artenschutzrechtlichen Untersuchungen durch eine Fachkraft Naturschutz/Artenschutz vor Baubeginn sowie eventuelle Rodungsarbeiten betreffen nicht das Bauleitplanverfahren, sondern vielmehr die nachgelagerte Ausführungsplanung. Die Hinweise werden somit an den Bauherren weitergeleitet.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
14.	<p><b>Stadt Ludwigshafen, Bereich Bodenschutz/Altlasten (4-15), Stellungnahme vom 08.07.2021</b></p> <p><b>Stellungnahme Bodenschutz / Altlasten</b></p> <p>Nach Auswertung des Bodenschutzkatasters Rheinland-Pfalz ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 655 im südlichen Bereich von der registrierten Altablagerung Reg. Nr. 314 00 000 - 0234 / 000 – 00, „Ablagerungsstelle Neuwiesenstraße (2)“ betroffen (Lage siehe gelbes Raster auf beigefügtem Katasterauszug). Diese ist im Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz als „Altablagerung, altlastverdächtig“ aufgeführt, ihre genaue Abgrenzung ist unsicher. Abgelagert wurden hier laut städtischem Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle.</p> <p>Durch das Ingenieurbüro GfU Dr. Fank GmbH wurde in 2016, im Auftrag der Stadtverwaltung Ludwigshafen, für den Bau zweier Wohnhäuser auf dem Gelände des aktuell vorgesehenen Bebauungsplanes eine Baugrunduntersuchung und eine orientierende abfall- und bodenschutzrechtliche Beurteilung für das damals vorgesehene Baufeld durchgeführt und dies mit Bericht vom 08.07.2016 dokumentiert.</p> <p>Es wurden im Zuge dieser Untersuchungen drei Rammkernsondierungen bis drei Meter u. GOK niedergebracht (zwei im Randbereich der o.g. registrierten Altablagerung Nr. 314 00 000 – 0234 und eine (RKS 2) etwas nördlich davon). Hierbei wurden in allen drei Sondierungen von GOK bis zur Endteufe künstliche Auffüllungen, welche Fremdbestandteile wie Ziegel- und Betonbruch aufwiesen, festgestellt. Auffällig war zudem eine 10 cm mächtige Asphaltenschicht mit starkem PAK-Geruch bei 1,4 m Tiefe bei RKS 2. Es wurde zur orientierenden, abfallrechtlichen Deklaration der Auffüllungen eine Mischprobe der Auffüllungen bis maximal einen Meter Tiefe aus allen drei Rammkernsondierungen gebildet und auf die Parameter nach LAGA TR Boden 2004 analysiert. Die Mischprobe wurde in Einbauklasse &gt; Z2 (gefährlicher Abfall) nach LAGA TR Boden 2004 eingestuft. Grund für die Einstufung war ein erhöhter Kupfergehalt im Feststoff.</p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht (eine bodenschutzrechtliche Bewertung der Mischprobe ist in dem Gutachten nicht erfolgt) weist diese Mischprobe im Feststoff eine deutliche Überschreitung des oPW2 (Prüfwert für Wohnbebauung) nach ALEX-Merkblatt 02 für Kupfer, sowie eine Überschreitung des oPW2 für PAK<sub>11-16</sub> auf. Ferner wurde ein Zinkgehalt größer oPW1 (Prüfwert für multifunktionelle Nutzung, wie Kinderspielflächen) ermittelt. Im Eluat ist außerdem eine geringfügige Überschreitung des Prüfwerts nach BBodSchV für den Parameter Arsen festzustellen, der oPW (für Eluat) nach ALEX-Merkblatt 02 für Arsen wird allerdings unterschritten. Eine Beprobung der Bodenluft bei RKS 2 ergab nur geringe Gehalte an AKW und LHKW.</p> <p>Bei einer bodenschutzrechtlichen Beprobung gemäß BBodSchV im Bereich der damals geplanten Wohnhäuser und der Außenanlage (eine Mischprobe aus 0-0,1 m und eine Mischprobe aus 0,1-0,35 m Tiefe, bei welchen ebenfalls der Randbereich der registrierten Altablagerung Reg. Nr. 314 00 000 - 0234 miteinbezogen wurde) wurde eine Überschreitung des Prüfwerts für Kinderspielflächen für den Parameter Blei nach BBodSchV in beiden Mischproben ermittelt. Nach Abgleich mit den Prüfwerten des ALEX-Merkblatt 02 (was in dem Gutachten nicht erfolgt ist) ist für den Parameter PAK<sub>11-16</sub> eine Überschreitung des oPW2 in den Mischproben 0-0,1 m und 0,1-0,35 m, sowie eine</p> <p style="text-align: right;">1</p>	<p>Im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine registrierte Altablagerung Nr. 31400000-234 „Neuwiesenstraße“. Nach Auswertung des Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen handelt es sich bei den abgelagerten Abfällen um Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle.</p> <p>Durch das Ingenieurbüro GfU Dr. Frank GmbH wurde in 2016 eine Baugrunduntersuchung und eine orientierende abfall- und bodenschutzrechtliche Beurteilung für das Baufeld durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchungen wurden drei Rammkernsondierungen sowie eine Mischprobe durchgeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse der bodenschutzrechtlichen Beprobung wird für den Bereich von Kinderspielflächen eine ausreichende Überdeckung der Auffüllungen oder ein Bodenaustausch empfohlen. Weitere Maßnahmen für eine Wohnbebauung sind laut Gutachter aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Aufgrund der erhöhten PAK- und Schwermetallgehalte in den Auffüllungen ist der Wirkungspfad Boden-Mensch durch geeignete Maßnahmen zu unterbrechen. Erforderliche Maßnahmen</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Überschreitung des oPW1 für den Parameter PAK<sub>1-16</sub> in der Mischprobe 0,0-0,1 m festzustellen und eine Überschreitung des oPW1 für Blei in den beiden Mischproben. Eine Betrachtung der Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Nutzpflanze wurde im Zuge des Gutachtens nicht durchgeführt.</p> <p>Der Gutachter empfiehlt auf Grundlage der Ergebnisse der bodenschutzrechtlichen Beprobung für den Bereich von Kinderspielflächen eine ausreichende Überdeckung der Auffüllungen oder einen Bodenaustausch. Über den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch sei keine Gefährdung für den Menschen zu erwarten. Weitere Maßnahmen für Wohnbebauung seien aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Aufgrund der Überschreitung des oPW2 für PAK<sub>1-16</sub> in den oberflächennahen Bodenproben ist unseres Erachtens grundsätzlich eine Unterbrechung des Wirkungspfades Boden-Mensch in unversiegelten Bereichen notwendig (speziell im Bereich von Kinderspielflächen).</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Aus bodenschutzrechtlicher Sicht bestehen unseres Erachtens keine Bedenken gegen die Planaufstellung. Aufgrund der erhöhten PAK- und Schwermetallgehalte in den Auffüllungen ist der Wirkungspfad Boden-Mensch durch geeignete Maßnahmen zu unterbrechen. Wegen der registrierten Altablagerung Reg Nr. 314 00 000 - 0234 ist jedoch die zuständige obere Bodenschutzbehörde (SGD Süd) miteinzubinden. Wir empfehlen, in die Begründung die Ergebnisse des vorliegenden Gutachtens der GfU Dr. Fank GmbH aufzunehmen. Wir weisen aber darauf hin, dass das Gutachten von 2016 nur orientierenden Charakter hat. Wir weisen außerdem darauf hin, dass es durch die langjährige Nutzung als unversiegelter Parkplatz punktuell zu Verunreinigungen durch Betriebsstoffe von KFZ gekommen sein kann. Bei Aushubarbeiten kann es aufgrund der festgestellten Bodenbelastungen zu erhöhten Entsorgungskosten kommen.</p> <p><u>Wir empfehlen, vorbehaltlich der Stellungnahme der SGD Süd, folgende Punkte als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Bereich des nachweislich belasteten Oberbodens ist der Wirkungspfad Boden-Mensch durch geeignete Maßnahmen zu unterbrechen.</li> <li>• Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt) und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Referat 34 in Neustadt) abzustimmen. Alle Entsiegelungs- und Tiefbaumaßnahmen sind durch einen qualifizierten Altlasten-Sachverständigen zu begleiten.</li> <li>• Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnliche gefahrenverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.</li> <li>• Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.</li> <li>• Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach §7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach §7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.</li> </ul>	<p>sind baubegleitend und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten bzw. zu klären.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise zum Bodenschutz werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufgenommen und entsprechend ergänzt.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.</li> <li>• Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in nachweislich unbelastetem Untergrund zulässig.</li> </ul>	
15.	<p><b>Stadt Ludwigshafen, Bereich Bodenschutz/Altlasten (4-15), Stellungnahme vom 14.10.2021</b></p> <p><b>Stellungnahme Bodenschutz / Altlasten</b></p> <p>Nach Auswertung des <i>Bodenschutzkatasters Rheinland-Pfalz</i> ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 655 im südlichen Bereich von der registrierten Altablagerung Reg. Nr. 314 00 000 - 0234/000 - 00, „Ablagerungsstelle Neuwiesenstraße (2)“ betroffen (Lage siehe gelbes Raster auf beigefügtem Katasterauszug). Diese ist im <i>Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz</i> als „Altablagerung, altlastverdächtig“ aufgeführt, ihre genaue Abgrenzung ist unsicher. Abgelagert wurden hier laut <i>städtischem Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen</i> Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle. Weiter westlich des Planungsgebietes liegt die registrierte Altablagerung Reg. Nr. 314 00 000 - 0233/000-00 („Ablagerungsstelle Radrennbahn Friesenheim“, abgelagerte Abfallarten: Bauschutt und Erdaushub, Siedlungsabfälle). Ihre Abgrenzung ist ebenfalls unsicher.</p> <p>Durch das Ingenieurbüro GfU Dr. Fank GmbH wurde in 2016, im Auftrag der Stadtverwaltung Ludwigshafen, für den Bau zweier Wohnhäuser auf dem Gelände des aktuell vorgesehenen Bebauungsplanes eine Baugrunduntersuchung und eine orientierende abfall- und bodenschutzrechtliche Beurteilung für das damals vorgesehene Baufeld durchgeführt und dies mit Bericht vom 08.07.2016 dokumentiert.</p> <p>Es wurden im Zuge dieser Untersuchungen drei Rammkernsondierungen bis drei Meter u. GOK niedergebracht (zwei im Randbereich der o.g. registrierten Altablagerung Reg. Nr. 314 00 000 - 0234/000 - 00 und eine (RKS 2) etwas nördlich davon). Hierbei wurden in allen drei Sondierungen von GOK bis zur Endteufe künstliche Auffüllungen, welche Fremdbestandteile wie Ziegel-, und Betonbruch aufwiesen, festgestellt. Auffällig war zudem eine 10 cm mächtige Asphalttschicht mit starkem PAK-Geruch bei 1,4 m Tiefe bei RKS 2. Es wurde zur orientierenden, abfallrechtlichen Deklaration der Auffüllungen eine Mischprobe der Auffüllungen bis maximal einen Meter Tiefe aus allen drei Rammkernsondierungen gebildet und auf die Parameter nach LAGA TR Boden 2004 analysiert. Die Mischprobe wurde in Einbauklasse &gt; Z2 (gefährlicher Abfall) nach LAGA TR Boden 2004 eingestuft. Grund für die Einstufung war ein erhöhter Kupfergehalt im Feststoff. Eine Beprobung der Bodenluft bei RKS 2 ergab nur geringe Gehalte an AKW und LHKW.</p> <p>Die Beprobung gemäß BBodSchV im Bereich der damals geplanten Wohnhäuser und der Außenanlage (eine Mischprobe aus 0-0,1 m und eine Mischprobe aus 0,1-0,35 m Tiefe, bei welchen ebenfalls der Randbereich der registrierten Altablagerung Reg. Nr. 314 00 000 - 0234/000 - 00 miteinbezogen wurde) wurde eine Überschreitung des Prüfwertes für Kinderspielflächen für den Parameter Blei nach BBodSchV in beiden Mischproben ermittelt. Nach Abgleich mit den Prüfwerten des ALEX-Merkblatt 02 (was in dem Gutachten nicht erfolgt ist) ist für den Parameter PAK<sub>1-16</sub> eine Überschreitung des oPW2 in den Mischproben 0-0,1 m und 0,1-0,35 m, sowie eine Überschreitung des oPW1 für den Parameter PAK<sub>1-16</sub> in der Mischprobe 0-0,1 m festzustellen und eine Überschreitung des oPW1 für Blei in den beiden Mischproben. Eine Betrachtung der Wirkungspfade Boden-Grundwasser und Boden-Nutzpflanze wurde im Zuge des Gutachtens nicht durchgeführt.</p>	<p>Im südlichen Randbereich des Geltungsbereiches befindet sich eine registrierte Altablagerung Nr. 31400000-234 „Neuwiesenstraße“. Nach Auswertung des Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen handelt es sich bei den abgelagerten Abfällen um Bauschutt und Erdaushub sowie Siedlungsabfälle.</p> <p>Durch das Ingenieurbüro GfU Dr. Frank GmbH wurde in 2016 eine Baugrunduntersuchung und eine orientierende abfall- und bodenschutzrechtliche Beurteilung für das Baufeld durchgeführt. Im Zuge dieser Untersuchungen wurden drei Rammkernsondierungen sowie eine Mischprobe durchgeführt. Auf Grundlage der Ergebnisse der bodenschutzrechtlichen Beprobung wird für den Bereich von Kinderspielflächen eine ausreichende Überdeckung der Auffüllungen oder ein Bodenaustausch empfohlen. Weitere Maßnahmen für eine Wohnbebauung sind laut Gutachter aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Aufgrund der erhöhten PAK- und Schwermetallgehalte in den Auffüllungen ist der Wirkungspfad Boden-Mensch durch geeignete Maßnahmen zu unterbrechen. Erforderliche Maßnahmen</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Der Gutachter empfiehlt, auf Grundlage der Ergebnisse der bodenschutzrechtlichen Beprobung für den Bereich von Kinderspielflächen eine ausreichende Überdeckung der Auffüllungen oder einen Bodenaustausch. Über den Wirkungspfad Bodenluft-Mensch sei keine Gefährdung für den Menschen zu erwarten.</p> <p>Im Zuge von baugrundtechnischen und abfallrechtlichen Untersuchungen mittels mehrerer Rammkernsondierungen im Juli und August 2021 auf dem geplanten Baugelände (Berichte der Clayton GmbH vom 13.08.2021 und 01.09.2021) wurden die Ergebnisse der oben genannten Untersuchung von GFU Dr. Fank GmbH weitestgehend bestätigt: Auf dem Gelände wurden künstliche Auffüllungen bis 3,2 m u. GOK sowie u.a. erhöhte Gehalte von PAK<sub>11-16</sub> und zum Teil erhöhte Kupfergehalte in entnommenen Bodenproben festgestellt (es wurden hierzu drei Mischproben aus jeweils mehreren Einzelproben gebildet). Abfallrechtlich wurden die Mischproben in Einbauklasse Z2 und &gt; Z2 nach LAGA TR Boden 2004 eingestuft (&gt; Z2 wegen des erhöhten Kupfergehaltes im Feststoff). Eine bodenschutzrechtliche Bewertung für das Vorhaben erfolgte hierbei allerdings nicht.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Im Rahmen der bisher durchgeführten Untersuchungen wurde festgestellt, dass eine Bodenbelastung vorliegt. Aufgrund des nur orientierenden Charakters der bisher durchgeführten Untersuchungen ist eine abschließende bodenschutzrechtliche Bewertung nicht möglich. Die Abgrenzung der festgestellten Bodenbelastung und eine Gefährdungsabschätzung für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser sind seitens des Gutachters noch darzustellen und zu bewerten. Bei Erkenntnisdefiziten sind weitere Untersuchungen durchzuführen. Ferner ist hierbei zu klären, ob das Vorhaben auch von der westlich des Planungsgebietes liegenden, registrierten Altablagerung Reg. Nr. 314 00 000-0233/000-00 betroffen ist. <b>Die noch offenen Punkte stehen der Maßnahme aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht grundsätzlich entgegen. Wir weisen aber darauf hin, dass die Klärung spätestens bis zur Bauantragsstellung erfolgen sollte, um Verzögerungen im Bauablauf bzw. Baustillstände zu vermeiden. Es ist zudem sicherzustellen, dass 4-15 im Bauantragsverfahren beteiligt wird.</b></p> <p>Wir empfehlen, in die Begründung die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten aufzunehmen. Wir weisen außerdem darauf hin, dass es durch die langjährige Nutzung als unversiegelter Parkplatz punktuell zu Verunreinigungen durch Betriebsstoffe von KFZ gekommen sein kann.</p> <p><u>Wir empfehlen, folgende Punkte als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die Ausdehnung der festgestellten Bodenbelastung und ob eine Gefährdung der verschiedenen Wirkungspfade zu besorgen ist, ist seitens eines Altlasten-Sachverständigen im Vorfeld der Baumaßnahmen darzustellen und zu bewerten. Sollten hierbei Erkenntnisdefizite festgestellt werden, sind weitere Untersuchungen durchzuführen. Hierbei ist auch zu klären, ob das Vorhaben von der registrierten Altablagerung Reg. Nr. 314 00 000-0233/000-00 betroffen ist.</li> <li>• Wird ein Gefährdungspotential für die betroffenen Schutzgüter festgestellt, sind Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Diese sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Referat 34 in Neustadt) abzustimmen.</li> <li>• Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der Unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) und der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Referat 34 in Neustadt) abzustimmen. Alle Entsiegelungs- und</li> </ul>	<p>sind baubegleitend und im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens abzuarbeiten bzw. zu klären. Dies betrifft auch die registrierte Altablagerung Reg. Nr. 31400000-0233/000-00.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Ergebnisse des Bodengutachtens sind in der Begründung unter Kap.3.2 aufgeführt.</p> <p>Die nebenstehenden Hinweise zum Bodenschutz werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan mit aufgenommen und entsprechend ergänzt.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Tiefbaumaßnahmen oder sonstige Eingriffe in den Untergrund sind durch einen qualifizierten Altlasten-Sachverständigen zu begleiten und zu dokumentieren.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrenverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt (4-15) der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.</li> <li>• Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z.B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.</li> <li>• Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.</li> <li>• Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.</li> <li>• Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in nachweislich unbelastetem Untergrund zulässig.</li> </ul>	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
16.	<p><b>Stadt Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung, Straßenunterhalt (4-24),</b> Stellungnahme vom 28.07.2021</p> <p>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass das o.g. Areal entwässerungstechnisch noch nicht erschlossen ist.</p> <p>Das anfallende Schmutzwasser kann in den bestehenden Schmutzwasserkanal (DN 250) südlich zum geplanten Gebiet in der Neuwiesenstraße eingeleitet werden. Für diesen Anschluss wird gemäß Abwassersatzung der Stadt Ludwigshafen ein Schmutzwasserbeitrag erhoben.</p> <p>Wie in der Begründung zum Bebauungsplan unter Punkt 5.3 „Hinweise/Umgang mit Niederschlagswasser“ und den textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 Ihrerseits schon beschrieben wurde, sollen die Grundsätze der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz in Bezug auf Niederschlagswasser eingehalten werden. Das auf den Grundstücken und Straßenflächen anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt bzw. über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Erforderliche Flächen für Rückhalte- und Versickerungsanlagen sind bei der Bebauung entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Der vorhandene Regenwasserkanal (DN 500) in der Neuwiesenstraße steht zum Ableiten von Niederschlagswasser nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird auch von der Stadt Ludwigshafen kein Oberflächenwasserbeitrag erhoben.</p> <p>Da sich der Regenwasserkanal im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes befindet, muss dieser über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit mit einem 5 m breiten Freihaltestreifen abgesichert werden.</p> <p>Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollte der Schutz von Grundstücken und Gebäuden vor Überflutungen gesondert betrachtet werden. Anhand der topografischen Lage und Geländeform lassen sich besondere Gefährdungen identifizieren und eingrenzen. Die Überflutungssicherheit kann durch die Kombination von verschiedenen baulichen Maßnahmen und ggfs. auch technischen Einrichtungen nachhaltig verbessert werden.</p> <p>Auskünftige zur Überflutungsgefährdung und objektsbezogenem Überflutungsschutz erteilt beim Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) das Team Grundstückentwässerung.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Sie betrifft im Wesentlichen nicht die möglichen Inhalte des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Entwässerungsplanung zu berücksichtigen.</p> <p>Eine abgestimmte Planung zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens darzulegen und mit der SGD Süd frühzeitig abzustimmen. Planungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung betreffen demnach nicht die vorliegende Bauleitplanung. Die Hinweise werden demnach zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Regenwasserkanal befindet sich in der öffentlichen Verkehrsfläche, die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befindet.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis zu Starkregenereignissen ist bereits Bestandteil der Textlichen Festsetzungen unter Hinweis „Umgang mit dem Niederschlagswasser“.</p>



### 10.2.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB


Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 03.02.2022 bis 07.03.2022 durchgeführt wurde, sind parallel die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie auch die städtischen Stellen mit Schreiben vom 02.02.2022 informiert worden. Dabei gingen folgende Stellungnahmen ein:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Pfalzwerke Netz AG,</b> Stellungnahme vom 07.03.22</p> <p>im Rahmen des im Betreff genannten Auslegungsverfahrens geben wir folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Die Ihnen zur Wahrung der Belange unseres Unternehmens im Rahmen der Vorabstimmung zur Aufstellung des Bebauungsplanes mit Schreiben vom 21.12.2017, Zeichen: BG105-2017-728-17137-00 sowie im Rahmen unserer regulären Beteiligung mit Schreiben vom 26.06.2022, Zeichen: BG198-2021-728-17137-00 bereits mitgeteilten Anregungen wurden im Verfahren <u>größtenteils</u> berücksichtigt und haben weiterhin Gültigkeit. Zur mitgeteilten Planung bestehen weiterhin keine Bedenken.</p> <p>In Bezug auf die erforderliche Zufahrt zu unserem Mast Nr. 1612 der 110-kV-Hochspannungsfreileitung fand am 28.02.2022 ein Abstimmungstermin vor Ort zwischen dem Vorhabenträger und der Pfalzwerke Netz AG statt. Eine endgültige Festlegung des Zufahrtsverlaufes sowie eine rechtliche Sicherung steht noch aus. Allerdings wurde eine erforderliche Mindestbreite für die Zuwegung von <b>3 m</b> festgelegt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund möchten wir anregen, im Textteil des Bebauungsplanes, unter den <b>Planungsrechtlichen Festsetzungen</b> den Punkt 8. entsprechend anzupassen und den nachstehend durchgestrichen dargestellten Text gegen den in Kursivschrift dargestellten Inhalt zu ersetzen:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Eine endgültige, notwendige Breite der Fahrgasse/Zufahrtsverlauf soll jedoch erst im Rahmen der nachgelagerten Ausbauplanung festgelegt und im Rahmen der rechtlichen Sicherung erfolgen. Die mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche lässt eine ordentliche Bewirtschaftung des Mastes zu.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>8. <b>Bedingte Zulässigkeit von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)</b></p> <p>Die Errichtung von baulichen Anlagen (Wohngebäude) ist erst zulässig, wenn eine ca-2,5 mind. 3 m breite Fahrgasse zum Mast Nr. 1612 der Pfalzwerke Netz AG gesichert und hergestellt ist.</p> <p>Wir bitten um weitere Beteiligung am Verfahren und Mitteilung, inwieweit aufgrund unserer geäußerten Anregungen eine Anpassung der Unterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgenommen wird.</p> <p>Bereits zu diesem Zeitpunkt bitten wir Sie, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen.</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																																																																																																																		
2.	<p><b>Telefonica,</b> Stellungnahme vom 18.02.22</p> <p>aus Sicht der Telefonica Germany GmbH &amp; Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen auch weiterhin die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- durch das Plangebiet führt eine Richtfunkverbindung hindurch</li> <li>- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 46 m und 76 m über Grund</li> </ul> <p><b>STELLUNGNAHME / Bebauungsplan Nummer 655</b> <b>„Neuwiesenstraße“ in Ludwigshafen-Friesenheim</b></p> <p><b>RICHTFUNKTRASSEN</b></p> <p>Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils eir Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Richtfunkverbindung</th> <th>A-Standortin</th> <th>Höhen</th> <th>B-Standortin</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>WGS84</td> <td></td> <td>WGS84</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>FußpunktAntenne</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Linknummer</th> <th>I</th> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th>NHN</th> <th>ü.</th> <th>Gesam</th> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> <th>Grad</th> <th>Min</th> <th>Sek</th> </tr> <tr> <th>A-Standort</th> <th>I</th> <th colspan="3"></th> <th colspan="3">n</th> <th></th> <th>Geländet</th> <th></th> <th colspan="3"></th> <th colspan="3">n</th> </tr> <tr> <th>B-Standort</th> <th></th> <th colspan="3"></th> <th colspan="3"></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th colspan="3"></th> <th colspan="3"></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>407554400</td> <td>I</td> <td>49°</td> <td>31'</td> <td>29,20"</td> <td>8°</td> <td>21'</td> <td></td> <td>93</td> <td>62,7</td> <td>155,7</td> <td>49°</td> <td>28'</td> <td>42,37"</td> <td>8°</td> <td>26'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>467990363</td> <td>I</td> <td>N</td> <td></td> <td></td> <td>33,72"</td> <td>E</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>N</td> <td></td> <td></td> <td>13,98"</td> <td>E</td> <td></td> </tr> <tr> <td>467990231</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p><b>Legende</b> in Betrieb</p> <p>Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.</p>	Richtfunkverbindung	A-Standortin	Höhen	B-Standortin		WGS84		WGS84			FußpunktAntenne		Linknummer	I	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü.	Gesam	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	A-Standort	I				n				Geländet					n			B-Standort																	407554400	I	49°	31'	29,20"	8°	21'		93	62,7	155,7	49°	28'	42,37"	8°	26'		467990363	I	N			33,72"	E					N			13,98"	E		467990231																	<p>Bereits in der Umgebung, bzw. im Verlauf der Richtfunktrassen befinden sich Gebäude, welche eine ähnliche Gebäudehöhe aufweisen als die geplanten neuen Gebäude.</p> <p>Damit kann sichergestellt werden, dass sich die Richtfunkverbindung in einem ausreichenden Abstand zu den geplanten Gebäuden befindet, weshalb es zu keinen Störungen kommen sollte. Die Belange der Anregungsträgerin bestehen somit nicht mehr.</p> <p>Dennoch ist bei der Platzierung notwendiger Baukräne darauf zu achten, dass diese die Richtfunkverbindung nicht abschatten. Dieser Hinweis wird an die Bauherren weitergeleitet.</p>
Richtfunkverbindung	A-Standortin	Höhen	B-Standortin																																																																																																																	
	WGS84		WGS84																																																																																																																	
		FußpunktAntenne																																																																																																																		
Linknummer	I	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	NHN	ü.	Gesam	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek																																																																																																				
A-Standort	I				n				Geländet					n																																																																																																						
B-Standort																																																																																																																				
407554400	I	49°	31'	29,20"	8°	21'		93	62,7	155,7	49°	28'	42,37"	8°	26'																																																																																																					
467990363	I	N			33,72"	E					N			13,98"	E																																																																																																					
467990231																																																																																																																				

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p data-bbox="293 280 996 331"><b>Bebauungsplan Nummer 655 „Ne</b></p>  <p data-bbox="264 1118 996 1177">Die farbige Linie versteht sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.</p> <p data-bbox="264 1182 996 1265">Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegende Skizze mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen.</p> <p>Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s.o. festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>Es muss daher ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m eingehalten werden.</p> <p>Sollten sich noch Änderungen der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.</p>	
3.	<p><b>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Stellungnahme vom 28.02.22</b></p> <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung.</p> <p>zu Textliche Festsetzungen – B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – 3. Anzahl der erforderlichen Stellplätze – Abschnitt 3.1 (Dateien "textliche_festsetzungen.pdf" und "planzeichnung.pdf") sowie zu Begründung – 5.2.3 "Anzahl der erforderlichen Stellplätze / Fahrradabstellplätze" (Datei "begrueundung.pdf")</p> <p>Die Anregung von rnv zum Thema "Anzahl nachzuweisender Stellplätze" aus dem Verfahren der Beteiligung der Behörden im Sommer 2021 wurde zurückgewiesen. Wir erneuern, präzisieren und bekräftigen diese Anregung daher nunmehr wie folgt:</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 der Bauten u.E. unbedingt anzustreben, dass Bewohner und Besucher möglichst häufig die vorhandenen Angebote des ÖPNV sowie die übrigen umweltfreundlichen Verkehrsmittel (Fahrrad, Fußweg) nutzen. Das Baugebiet ist durch die nahegelegene Bushaltestelle Friesenheim Riedsaumpark schon heute gut und die Erschließungsvorgaben des Nahverkehrsplans der Stadt Ludwigshafen erfüllend an den ÖPNV angebunden. Die Attraktivität des ÖPNV ist somit entsprechend der Vorgaben der Stadt gegeben, hier besteht kein Nutzungshemmnis.</p> <p>Ein gesicherter Stell-/Parkplatz über eine hohe Anzahl verfügbarer Stellplätze erleichtert dauerhaft die Pkw-Nutzung und erschwert damit, die Ziele der Verkehrswende zu erreichen. Ein reduziertes Stellplatz-/Parkraumangebot ist dagegen ein Baustein, um die Bereitschaft zu erhöhen, alternative, umweltfreundliche Verkehrsmittel zu benutzen. Daher erscheint uns die Festsetzung, je Wohneinheit mehr als einen Stellplatz (hier: bis zu 2 Stellplätze) als erforderliche nachzuweisende Stellplatzanzahl anzusetzen, kontraproduktiv (vgl. auch Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, § 47, Abs. 1) und nicht mehr zeitgemäß. Insofern sind auch aus der Vergangenheit stammende "bewährte" Werte kritisch zu hinterfragen. Wir regen an, die Anzahl der pro Wohneinheit nachzuweisenden Stellplätze grundsätzlich auf 1 zu beschränken. In diesem</p>	<p>Die Stellplatzberechnung richtet sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Stellplatzverordnung RLP.</p> <p>Das Thema „Stellplätze“ wurde im Rahmen des Verfahrens stark diskutiert, analysiert sowie Stellplatzerhebungen durchgeführt, weshalb hinsichtlich des Stellplatznachweises auf eine Festsetzung analog anderer großer aktueller Wohnbauprojekte zurückgegriffen wurde. Dieser Stellplatzschlüssel hat sich auch bereits bei anderen Wohnprojekten im Geschosswohnungsbau bewährt.</p> <p>Zudem würde ein Stellplatzschlüssel von 1:1 nicht alleine ausreichen die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft zu erhöhen. Hier bedarf es u.a. auch einer Attraktivitätssteigerung des ÖPNV und der weiteren Sensibilisierung der Bevölkerung. Ohne den Nachweis eines vernünftigen Maßes an privaten Stellplätzen würden sich der Druck auf öffentliche Parkplätze erhöhen, weshalb entsprechende Konflikte vor allem in bereits bebauten innerstädtischen Wohngebieten in der Neuwiesenstraße entstehen können.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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>Außerdem haben wir festgestellt, dass eine Einarbeitung unserer weiteren Anregung - die Aufnahme eines Hinweises zur bestehenden ÖPNV-Anbindung des Baugebiets in Kapitel 3.2 Planungsziele und -grundsätze, Unterkapitel "Verkehrliche Erschließung" der Begründung zum Bebauungsplan - zwar zugesagt, aber bisher nicht umgesetzt wurde.</p> <p>Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Sollte es zu Bautätigkeiten kommen, sind wir erneut, zur Klärung technischer Einzelheiten, anzufragen.</p> <p>Die Stellungnahme wird digital an <a href="mailto:bauleitplanung@ludwigshafen.de">bauleitplanung@ludwigshafen.de</a> verschickt. Sollten Sie diese in Papierform wünschen, reichen wir sie gerne nach.</p> <p>Für weitere Fragen stehen wir gerne zu Verfügung.</p>	<p>Dem Hinweis auf die ÖPNV-Anbindung wurde gefolgt und ist im Kapitel 3.2 „Verkehrliche Erschließung“ der Begründung ergänzt worden.</p>
4.	<p><b>Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer</b> Stellungnahme vom 07.02.22</p> <p>mit der Festlegung unserer Belange, wie sie 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>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p><b>Stellungnahme eines Bürgers mit Schreiben vom 01.08.21</b></p> <p>zum o.a. Bebauungsplan habe ich folgende Anmerkungen um deren Prüfung/ Berücksichtigung ich die Stadtverwaltung bitten möchte.</p> <p>Zu Punkt 3.2                      - Altlasten:                      Besteht die Gefahr, dass nach Ausheben der Baugrube grundwasserschädliche Stoffe aus der verzeichneten Altlast in den Grundwasserleiter ausgewaschen werden?                      - Immissionsschutz:                      Werden schallgedämmte Fenster zumindest auf der zur Sportstätte gewandten Seite für den Neubau zwingend vorgeschrieben?                      -Planziele:                      Aus meiner Sicht darf ein mind. 50%-Anteil von preisgünstigen Wohnungen bei diesem Projekt nicht unterschritten werden, da dies der ursprüngliche Wunsch der Ortsbeiräte bei Planungsbeginn war.</p> <p>Zu 5.1.1.                      Die Zulässigkeit von Arztpraxen, Schankbetrieben und Pflegediensten ist aus meiner Sicht kontraproduktiv, da damit sowohl die Parkplatz- als auch die Verkehrssituation negativ beeinflusst werden würde. Der Focus sollte auf reiner Wohnbebauung liegen, daher ist auch nur die Ansiedlung einer Hausverwaltung für den Neubau sinnvoll.</p> <p>Zu 5.1.2 und 5.1.4                      Ein Begrünung sollte für alle Dächer des Objektes, Flachdach- wie Tiefgaragen- Teil, vorgeschrieben werden. Bei den Kfz-Stellplätzen würde sich die Verwendung von wasserdurchlässigen Rasengittersteinen anbieten.</p> <p>Zu 5.2                      In wie weit wurde die o.a. Ansiedlung von Arztpraxen bei der Anzahl zusätzlicher Autostellplätze berücksichtigt?                      Können die Fahrradstellplätze in die Tiefgarage integriert oder ein abschließbarer Fahrradunterstand realisiert werden?</p> <p>Zu 5.3                      Besteht die Gefahr, dass Niederschlagswasser in Richtung der Radrennbahn abläuft? Wie soll dies dauerhaft, auch bei Starkregen, verhindert werden? Ist z.B. die Anlage eines zusätzlichen Grabens denkbar?</p>	<p>Zu 3.2                      Altlasten:                      Durch das Ingenieurbüro GfU Dr. Frank GmbH wurde in 2016 eine Baugrunduntersuchung und eine orientierende abfall- und bodenschutzrechtliche Beurteilung für das Baufeld durchgeführt. Ein entsprechender Hinweis wurde im Bebauungsplan aufgenommen. Darüber hinaus soll im Vorfeld der Baumaßnahmen seitens eines Altlasten-Sachverständigen dargestellt und bewertet werden, ob eine Gefährdung der verschiedenen Wirkungspfade zu erwarten ist. Sollten hierbei Erkenntnisdefizite festgestellt werden, sind weitere Untersuchungen durchzuführen.                      Zudem ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit den betroffenen Fachdienststellen abzustimmen. Da es bei starken Regenfällen zeitweise zu erhöhten Grundwasserständen oder stauendes Oberflächenwasser kommen kann, werden vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen. Dazu wurde ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Immissionsschutz:                      Schon heute wird die Sportanlage so betrieben, dass die von der Sportanlage verursachten Geräuschimmissionen mit der 18.BImSchV im Einklang stehen. Auch löst die geplante Wohnbebauung, die nicht näher an die Sportanlage heranrückt als die Umgebungsbebauung, keine entsprechende Schutzbedürftigkeit aus. Planungsrechtliche Auflagen zum Schallschutz sind darum nicht zu begründen. Dies entbindet dem Bauherrn jedoch nicht vom Schallschutz entsprechend gesetzlicher Bestimmungen, die im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen sind.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>6. Umweltbericht Soweit mir bekannt ist, wurden in der Luitpold- und Neuwiesenstraße Fledermausvorkommen nachgewiesen. Ist durch den großen Neubau mit einer Beeinträchtigung der bestehenden Tierpopulation zu rechnen? Wurden andere Kleinsäuger in dem Bereich Neuwiesenstraße/Kleingärten schon früher nachgewiesen?</p> <p>7. Klimaanpassung: Neben der bereits angesprochenen Begrünung aller Dachflächen, wäre aus meiner Sicht eine Begrünung der Fassade und der Balkone sinnvoll und prüfenswert. Ebenso wie die Realisierung einer Solar- oder Photovoltaikanlage und die Anbindung an das in Richtung Freibad verlaufende Fernwärmenetz.</p> <p>Für Ihre Bemühungen möchte ich mich bereits an dieser Stelle bedanken!</p>	<p>Planziele: Bereits in der Begründung wird dargelegt, dass das städtische Baugrundstück, das überplant werden soll, sehr kompakt und nur mit einer aufwendigen Tiefgarage zu erschließen ist. Damit sind hohe Kosten verbunden, die den geförderten Wohnungsbau erschweren. Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann eine Sozialquote nicht vorgeschrieben werden. Der Bebauungsplan steht dem aber auch nicht entgegen. Eine Einflussnahme müsste im Rahmen des Grundstücksverkaufs erfolgen.</p> <p>Zu 5.1.1 Es handelt sich bei den genannten Nutzungen um Standardnutzungen in Allgemeinen Wohngebieten (WA) gemäß §4 BauNVO. Diese ebenfalls auszuschließen würde das Gebiet zu einem Reinen Wohngebiet (WR) mit erhöhtem Schutzbedarf klassifizieren. Dies wäre angesichts der Nachbarschaft nicht ratsam. Sollte eine solche ergänzende Nutzung vorgesehen werden, würde dies automatisch einen erhöhten Stellplatzbedarf auslösen, der auch auf dem Grundstück nachzuweisen wäre. Die bisherigen Konzepte der GAG sehen neben der Wohnnutzung keine ergänzende Nutzung vor. Die Stadt hätte darüber hinaus die Möglichkeit als Grundeigentümerin Einfluss zu nehmen.</p> <p>Zu 5.1.2 und 5.1.4 Für das Grundstück ist ein maximaler Versiegelungsgrad festgesetzt worden. Somit sind nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen, u.a. ist das Garagendach der TG extensiv zu begrünen. Zur Herstellung von Stellplätzen wurde eine Festsetzung aufgenommen (4.5), dass diese aus wasserdurchlässigem Material herzustellen sind. Da die Stadt Eigentümerin des Grundstückes ist, erfolgt eine enge Abstimmung mit dem Bauherrn hinsichtlich Dachbegrünung und Solaranlagen. Somit wird bei dem Projekt und der Vergabe auf eine klima- und umweltpositive Dachgestaltung geachtet und ist im Rahmen der Projektkonkretisierung zu definieren.</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Zu 5.2                      Da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt, wurde lediglich die Anzahl der Fahrradabstellplätze geregelt. Um eine gewisse Flexibilität bei der Unterbringung und Organisation der Fahrradabstellplätze zu wahren, wurden keine spezielleren Festsetzungen getroffen. Der Bebauungsplan schließt jedoch eine Unterbringung von Fahrrädern in der Tiefgarage nicht aus. Dabei muss bedacht werden, dass es unterschiedliche Bedürfnisse gibt. Insgesamt ist ein schneller, barrierefreier und geschützter Unterbringungsort wünschenswert und für die Akzeptanz förderlich. Die Organisation/Unterbringung der Fahrradabstellplätze ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären und zu prüfen.</p> <p>Zu 5.3                      Hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser bestehen allgemeingültige Regelungen und Vorschriften. Ein Hinweis ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Sogar eine entsprechende Festsetzung, dass das Oberflächenwasser auf dem Grundstück zu versickern ist, wurde getroffen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept zu erstellen und mit dem Bereich Stadtentwässerung abzustimmen.</p> <p>Zu 6                      Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 655 „Neuwiesenstraße“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13b BauGB i.V.m. §13a und § 13 BauGB. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend sind die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich. Für das Plangebiet wurde eine artenschutzrechtliche Betrachtung durch das Büro Modus Consult vorgenommen, in dem die artenschutzrelevanten Tier- und Pflanzenarten im Plangebiet betrachtet wurden. Aufgrund der vorhandenen Vegetation, Biotopstrukturen und Standortbedingungen wie auch aufgrund der bisherigen Nutzungen und Lage bietet das Grundstück keinen geeigneten Lebensraum für streng geschützte Insekten und Tierarten.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 655 „Neuwiesenstraße“

---

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Zu 7 Bezüglich Fassadenbegrünung oder Solartechniken sind keine Festsetzungen getroffen worden, um einen gestalterischen Spielraum für Bauherren und Architekten zu ermöglichen und wirtschaftliches Bauen zu erleichtern. Es obliegt dem Bauherrn sich mit dem entsprechenden Versorgungsträger in Verbindung zu setzen.</p>