

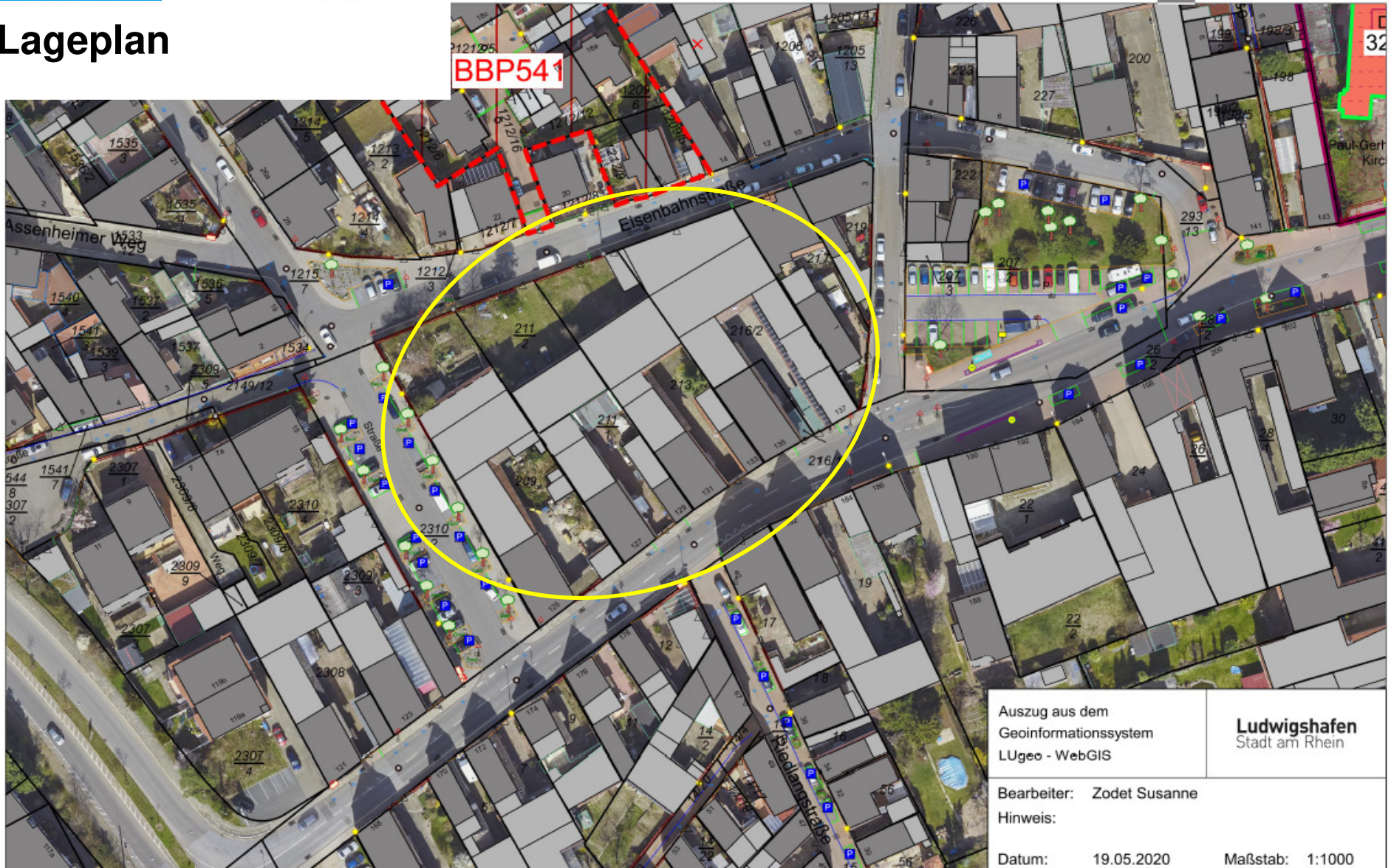


BPlan 662 „Eisenbahnstr. – Hauptstraße“

Satzungsbeschluss



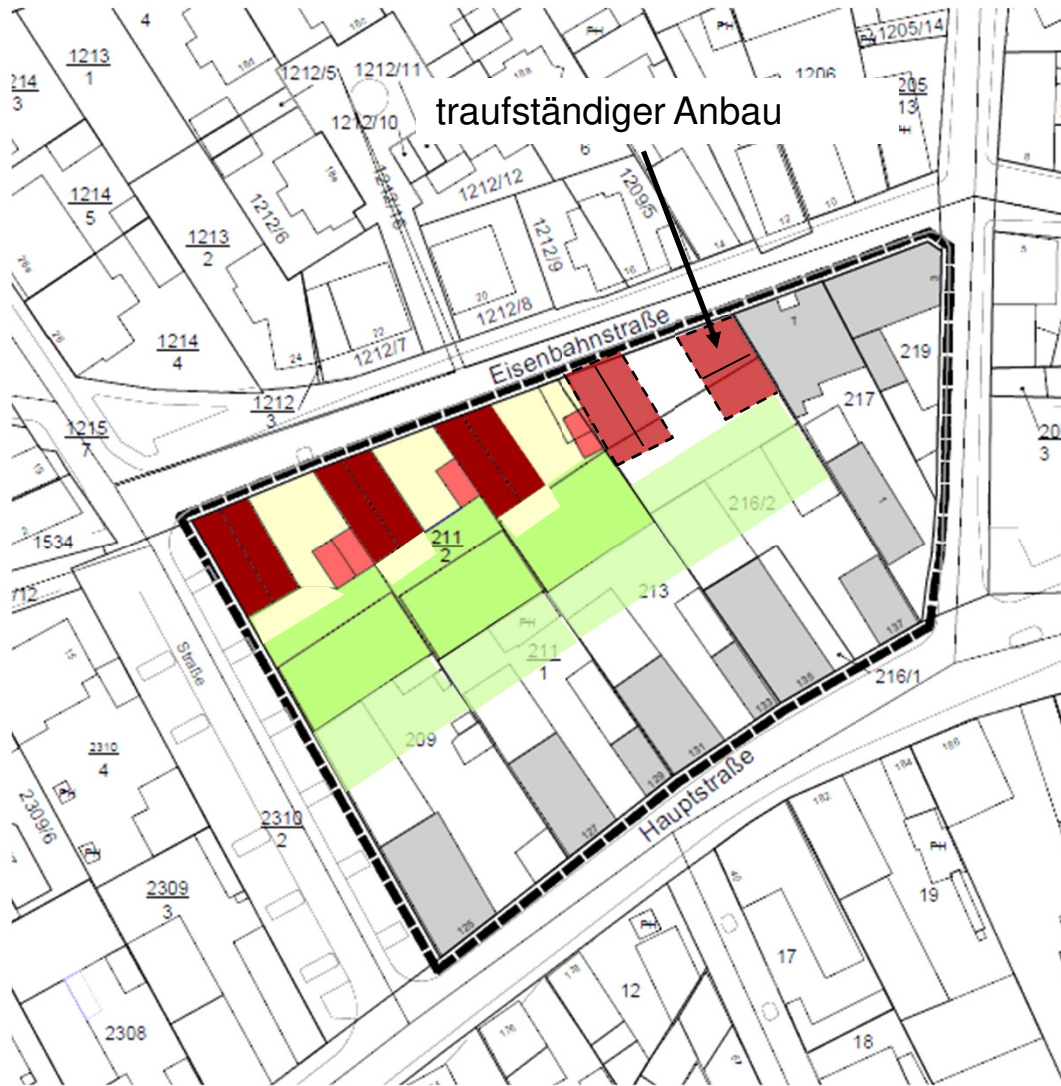
Lageplan



2 Bplan 662 „Eisenbahnstraße – Hauptstraße“
Bereich Stadtplanung

Ludwigshafen
Stadt am Rhein

Städtebauliche Konzeption



Wesentliche planerische Ziele

- Aufgreifen ortstypischer Baustruktur
- geordnete Entwicklung – auch bei zeitversetzter Realisierung
- keine geschlossene Raumkante an der Eisenbahnstraße
- verträgliche bauliche Dichte
- angemessene Wohnqualität (Belichtung, Belüftung, Grünanteil)



**Neubauung an der Eisenbahnstraße
nach Abriss der Scheunen**

**→ Haus-Hofbauweise, giebelständige
Ein- bis Zweifamilienhäuser**

Bebauungsplan – wesentliche Inhalte

Teilfläche 1: Eisenbahnstraße

→ Bauen erst nach Abriss der Scheuen

- max. 2 Wohneinheiten
- Freiflächenanteil mind. 40%

- Keine Festlegung der Gebietsart
- Maß der baul. Nutzung, Bauweise, bauliche Gestaltung → in Anlehnung an ortstypische Baustrukturen
- Regelung der Anzahl der Wohneinheiten
- Mindestgrundstücksgrößen (400m²)
- nachzuweisende Stellplätze (2 /WE)
- Anforderungen für passiven Schallschutz

Teilfläche 2: Hauptstraße

→ Absicherung des Bestandes

- Freiflächenanteil mind. 20%



Beteiligungsverfahren

Ortsbeirat Rheingönheim wurde zu Beginn des Verfahrens und bei der Erarbeitung der Planungsziele und des Planentwurfes eingebunden. Information über vorgesehenen Satzungsbeschluss am 11.05.2022

Nach erster **Trägerbeteiligung** gem. §4 Abs. 2 BauGB (08 / 09 - 2021)

→ geringfügige Ergänzung der Planung: → Pflicht zur Begrünung von Flachdachgaragen

→ Danach erneute Beteiligung der Behörden und Träger öff. Belange parallel zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Insgesamt gingen **keine Stellungnahmen ein, die eine weitere Änderung der Planung erforderlich machen**. Es wurden einige Hinweise gegeben, die in den Hinweisen des Bebauungsplans berücksichtigt wurden.

Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 2 BauGB (16.12.2021 bis 22.01.2022 und 27.02. bis 02.03.2022) → **keine Stellungnahmen** von Bürgern oder Grundstückseigentümern

Beteiligungsverfahren – Behörden und Träger öffentlicher Belange

Stellungnahmen der Generaldirektion Kulturelles Erbe:

→ Hinweis auf archäologische Fundstellen und entsprechende Vorgehensweise und Informationspflichten bei Durchführung von Bauarbeiten.

Stellungnahme der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH:

- Reduzierung des Stellplatzschlüssels zur Förderung der ÖPNV-Nutzung
- Nachzuweisende Stellplätze (2 Stpl. je Wohneinheit) entspricht tatsächlich anzunehmendem Bedarf (ausdrücklicher Wunsch des Ortsbeirates)
- nachträgliche, unkontrollierbare Versiegelungen und neue Konflikte, Druck auf öffentl. Verkehrsraum sollen vermieden werden.

Stellungnahmen von SGD Süd, Regionalstelle Wasser, Boden Abfall sowie Stadtentwässerung:

- Niederschlagsentwässerung: Einleitung in den Kanal darf sich nicht erhöhen → Hinweis; Entwässerungskonzept im jeweiligen Bauantrag, entsprechend bestehendem Baurecht
- Hinweise in Bezug auf Hochwasserschutz, Starkregen, wasserrechtliche Belange

Vielen Dank.