

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) 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>7</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB .....	7
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.....	9
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>10</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	14
5.3	Nachrichtliche Übernahme .....	15
5.4	Hinweise .....	15
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>16</b>
<b>7</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>16</b>
7.1	Allgemeine Umweltbelange .....	17
7.2	Wohnungsmarkt und sozialer Wohnungsbau .....	17
7.3	Wasserwirtschaftliche Belange.....	18
7.4	Verkehr .....	18
7.5	Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten und Schulen .....	18
<b>8</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>19</b>
8.1	Bodenordnung.....	19
8.2	Flächen und Kosten .....	19
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>20</b>
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	20

## **1 VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	09.03.2023
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	08.05.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 33/2023 am	24.05.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	07.03.2024
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 673 „Siedlung Notwende“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Von der Planung betroffen sind bereits überplante Bereiche innerhalb der geschlossenen Ortschaft, für die bereits heute Baurecht gemäß Bebauungsplan 175 „Siedlung Notwende“ besteht. Es besteht keine Absicht den sich aus dem Bebauungsplangebiet 175 „Siedlung Notwende“ ergebenden Zulässigkeitsmaßstab wesentlich zu vergrößern, vielmehr geht es um eine Steuerung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Sicherung vorhandener Grün- und Freibereiche, Begrenzung der Anzahl von Wohnungen, erforderliche Stellplatznachweise).

Durch die Änderungen und Ergänzungen von Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes 175 „Siedlung Notwende“ wird das der bisherigen Planung zu Grunde liegende städtebauliche Leitbild – Sicherung der homogenen Baustruktur der Siedlungshäuser – nicht geändert; der planerische Grundgedanke bleibt erhalten. Das vereinfachte Planänderungsverfahren ist daher mit den Grundzügen der Planung vereinbar (vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 91. Aufl. 2009, § 13 Rn. 16, 18).

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG unterliegen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Schutzgebiete) kann ausgeschlossen werden.

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Das überplante Gebiet befindet sich insbesondere außerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen.

Aufgrund dessen kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 673 „Siedlung Notwende“ das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB verwendet werden. Bezugnehmend auf die in § 13 Abs. 2 und 3 BauGB vorgesehenen Vereinfachungen wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht nach § 2a BauGB enthält. Zudem wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Ungeachtet dessen werden die möglichen (positiven) Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange benannt und erläutert.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

# RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 15.02.2024

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

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

Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),

zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

(BBodSchV)

Vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),

zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202).

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540),

zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 4.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344).

#### **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. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

#### **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. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

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

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

#### **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 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).

#### **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 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 18 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die Flurstücke 3455/4 und 3455/13 der Gemarkung Oppau
- im Osten: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 554 „Melm“
- im Süden: durch die Sudetenstraße und Rosenwörthstraße
- im Westen: durch das Flurstück 3389/6 der Gemarkung Oppau und der Straße „Am Brückelgraben“



Geltungsbereich des Bebauungsplanes 673 „Siedlung Notwende“

### 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] Hochwassergefahrenkarte HQ10, HQ100, HQextrem; Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz; <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>, Zugriff am 01.08.2023

### 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Wohnsiedlung im Osten des Stadtteils Oggersheim, welche in den 1930er Jahren als Werkssiedlung der BASF entstanden ist. Kennzeichnend für diese damalige Werkssiedlung waren kleine Siedlungshäuser mit geneigten Satteldächern und großen Nutzgärten für die private Selbstversorgung.

Aufgrund der starken Nachfrage an Erweiterung der Siedlungshäuser trat 1968 der Bebauungsplan 175 „Siedlung Notwende“ in Kraft, der einerseits eine bauliche Erweiterung ermöglichte, andererseits Nebenanlagen bzw. Versiegelungen in den großen rückwärtigen Gartenbereichen ausschloss.

Das Plangebiet ist auch heute noch durch eine äußerst homogene Bebauungsstruktur geprägt, die einen städtebaulich bedeutsamen eigenen Charakter besitzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 673 „Siedlung Notwende“ zeichnet sich weiterhin durch großteilige Grundstücksverhältnisse aus. Durch die offene Bauweise in Form von Einzelhäusern ergibt sich auch heute noch ein aufgelockertes Straßenbild. Des Weiteren lässt sich feststellen, dass sich gerade entlang der Erschließungsstraßen eine einheitliche Gebäudehöhe und Dachlandschaft der Siedlungshäuser aufzeigt.

Insgesamt ist in dem Plangebiet ein Generationswechsel erkennbar, der sich durch die starke Nachfrage nach baulichen Erweiterungsmöglichkeiten der kleinen, zum Teil schmalen Siedlungshäuser sowie Nachverdichtung zeigt. Viele bestehende Gebäude entsprechen nicht mehr den neuen Bedürfnissen, aufwendige Kernsanierungen oder Abbruch und Neubau sind die Folge. Ebenfalls stark nachgefragt sind Wohnangebote für Familien.

Das Plangebiet ist zwar von einem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst, diese Rechtsgrundlage reicht jedoch nicht aus, um eine den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ludwigshafen entsprechende Bebauung sicherzustellen – insbesondere hinsichtlich der Kriterien Bebauungsdichte, Anzahl von Wohneinheiten und nachzuweisender Stellplätze sowie verbleibender Grün- und Freiflächen. Vor diesem Hintergrund gewährleistet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 673 „Siedlung Notwende“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung und schafft die Rahmenbedingungen für eine angemessene sowie nachbarverträgliche bauliche Ausnutzung. Gleichzeitig wird der städtebaulich bedeutsame Charakter der Siedlung langfristig gesichert...

#### 3.2 Planungsziele und -grundsätze

##### Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Wohnraumgewinnung im Innenbereich unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards und Sicherung der Wohn- und Lebensqualität in dem Bestandsgebiet zu ermöglichen. Dabei sollen Potentiale und Grenzen für die bauliche Entwicklung herausgearbeitet und Rahmenbedingungen für diese entwickelt werden. Folgende wesentlichen Ziele und Grundsätze werden dabei verfolgt und beschlossen:

- *Art der baulichen Nutzung*  
Festgesetzt wird ein Wohngebiet.

### - *Maß der baulichen Nutzung*

Festgesetzt werden soll eine maximale Gesamtversiegelung für alle baulichen Anlagen, einschließlich Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze.

Die genauen Festsetzungen zum Maß sollen in einer statistischen Analyse des Bestands ermittelt werden.

Die bestehende Zweigeschossigkeit soll grundsätzlich beibehalten werden.

### - *Anzahl der Wohneinheiten*

Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden soll auf zwei Wohneinheit begrenzt werden. In rückwärtigen Anbauten (innerhalb des Baufensters) sind maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

### - *Grün- und Freiflächen*

Regelungen zur Gestaltung von Vorgartenflächen; Stellplätze sind zukünftig im Vorgartenbereich zulässig

### - *Stellplätze und Garagen*

Festsetzung eines Stellplatzschlüssels differenziert nach Wohnflächengröße (1,0 ST/WE bis 2,0 ST/WE)

### - *Dachgestaltung*

Dem Charakter der Bestandsbebauung entsprechend sollen entlang der Erschließungsstraßen Firstrichtungen und Dachformen geregelt werden.

## **Verkehrliche Erschließung**

Die Grundstücke des Plangebietes sind durch die örtlichen Erschließungsstraßen bereits erreichbar. Die Straßenraumverhältnisse in der Siedlung Notwende sind sehr beengt. Parken im öffentlichen Raum ist in weiten Teilen nur irregulär möglich, wird aber zumeist „geduldet“. Die Notwendigkeit weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen besteht nicht. Es sind derzeit auch keine weiteren Erschließungsanlagen geplant.

Darüber hinaus ist das Plangebiet auch mit dem **öffentlichen Personennahverkehr** zu erreichen. Die Bushaltestelle "Karl-Dillinger-Straße" sowie „Am Brückelgraben“, die Haltestelle „Im Schelmenhersch“ des RNV liegen in unmittelbarer Nähe.

## **Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, weshalb grundsätzlich keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas kann durch die vorhandene Leitungsinfrastruktur gewährleistet werden. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Grundschutzes sichergestellt.

Um eine Überlastung der örtlichen Kanalisation durch übermäßige Regenwassereinleitung zu vermeiden, soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich vor Ort versickert werden. Ist dies nur mit einem unvermeidbaren Aufwand möglich, so soll der Regenwasserabfluss in den öffentlichen Kanal durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge für Wege und Stellplätze) zumindest reduziert oder verzögert werden.

### **Immissionsschutz**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 673 „Siedlung Notwende“ wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht erweitert. Demnach ergibt sich keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen rechtlichen Situation.

### **Umweltschutz- und verträglichkeit**

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich die Planung auf ein bereits vollständig bebautes Gebiet bezieht. Der Zulässigkeitsmaßstab wird gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich erweitert. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes 175 „Siedlung Notwende“ zulässig gewesen wären. Demnach begründet der Bebauungsplan keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig.

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

### **4.1 Regional- und Landesplanung**

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 stellt die betroffene Fläche als Siedlungsfläche im Bestand dar. Der Bebauungsplan gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst; die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein aus dem Jahr 1999 stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 673 „Siedlung Notwende“ ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der rechtskräftige Bebauungsplan 175 „Siedlung Notwende“ von 1968 wird durch dieses Verfahren überplant/ersetzt.

...

### 5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

#### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

##### **Art der baulichen Nutzung**

Bei dem festgelegten Plangebiet handelt es sich um eine vollständig bebaute, innerörtliche Fläche, welche von Wohnnutzung geprägt ist. Im ursprünglichen BP war ein reines Wohngebiet festgesetzt. Die tatsächliche Entwicklung weicht hiervon jedoch ab. So haben sich beispielsweise kleine, nichtstörende Gewerbebetriebe angesiedelt. Unter Berücksichtigung der aktuellen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Dies soll sowohl dem Hauptnutzungszweck des Wohnens gerecht werden als auch wohnumfeldverträgliche Entwicklungen ermöglichen.

Um weiterhin das Siedlungsensemble vorwiegend für eine Wohnnutzung sicherzustellen, wird festgesetzt, dass nur Wohngebäude, der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind. Ausnahmsweise können die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, die sich der Wohnnutzung deutlich unterordnen, zugelassen werden. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden künftig vollständig ausgeschlossen. Demnach sind Gartenbaubetriebe und Anlagen für Verwaltungen nicht zulässig, da sich diese Nutzungen nicht in die Umgebung einfügen. Tankstellen werden aufgrund ihres Störpotentials ausgeschlossen. Um das ruhige Wohnumfeld im Plangebiet vor nachbarschaftlichen Konflikten (wie wechselhafte Nachbarschaften, erhöhter Stellplatzbedarf) mit Beherbergungsbetrieben bzw. Monteurswohnungen/Arbeitnehmerunterkünfte zu bewahren sowie eine zunehmende Verdichtung in Form von Verkehr und Bebauung (steigende Anzahl von Wohneinheiten) zu vermeiden, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, aber auch Ferienwohnungen nicht zulässig.

Die bereits im Bebauungsplan Nr. 175 „Siedlung Notwende“ festgesetzte Gemeinbedarfsfläche wird als solche übernommen und dient weiterhin der Standortsicherung einer Kindertagesstätte.

Soweit vorhandene Nutzungen, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes materiell rechtmäßig genehmigungsfähig waren, nun aber von der Feinsteuerung der Planung betroffen sind, werden diese mit Rechtskraft des Plans unter Bestandsschutz gestellt. Das bedeutet, dass rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen nicht rechtswidrig werden, auch wenn sich im Nachhinein das öffentliche Recht ändert. Der genehmigungsfähige bauliche Zustand nach altem Recht ist von der berechtigten Person nachzuweisen.

##### **Maß der baulichen Nutzung**

###### Grundflächenzahl (GRZ)

Ziel der Festsetzung ist es, auch in Bestandsgebieten mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Überbauungen steuernd ökologisch, klimaregulierend und nachhaltig einzuwirken. Einerseits ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke im bereits bebauten Innenbereich sinnvoll, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu wahren und dem Vorrangprinzip der Innenentwicklung Rechnung zu tragen. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass auch hier Freiflächenschutz, lokalklimatische Erwärmung oder zunehmende Starkregenereignisse eine wesentliche Rolle spielen und zu beachten sind.

Gemäß Bebauungsplan Nr. 175 „Siedlung Notwende“ galt bisher nur für den Bereich des Kindergartens eine GRZ von 0,4. Um künftig bauliche Maßnahmen / Verdichtungen zu regulieren

und somit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verringern, wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung einer Gesamt-GRZ auf 0,4 für alle Hauptanlagen einschließlich untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports (GRZ I + GRZ II) bestimmt. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO findet keine Anwendung. Die Gesamt-GRZ von 0,4 lässt somit eine maßvolle und verträgliche Innenentwicklung der überwiegend großen Grundstücke zu; beschränkt aber auch gleichzeitig den Bebauungs- bzw. Versiegelungsgrad im Planungsraum.

Erschließungsflächen wie Zufahrten und Wege bleiben bei der Ermittlung der Gesamtversiegelung unberücksichtigt, um die Unterbringung von Stellplätzen auch im rückwärtigen Grundstücksbereich (längere Zufahrten) nicht zu erschweren. Denn häufig reichen die Vorgarten- oder seitlichen Grundstücksbereiche nicht aus, um anfahrbare Stellplätze dort unterzubringen.

Für Grundstücke bis zu einer Größe von 550 qm, wird angesichts ihrer kleineren Grundstücksanteile eine Gesamt-GRZ von 0,35 festgesetzt. Ziel ist es den insgesamt gebietstypisch geringen Versiegelungsgrad auch auf den kleineren Grundstücken beizubehalten. So wird der Bebauungs- und Versiegelungsgrad deutlich reduziert und ausreichend Freiflächen geschützt.

Deutlich hervorgehoben sei noch einmal, dass mit dieser Planung das Maß der baulichen Nutzung und der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber dem heutigen rechtlichen Rahmen nicht erhöht, sondern im Sinne eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ordnend und abwägend begrenzt wird.

### Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die Zahl der Vollgeschosse sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, um das Orts- und Landschaftsbild langfristig zu erhalten.

Im Hinblick auf die im Kern gewollte Baustruktur (Einfamilienhäuser) und die harmonische Erhaltung der Gebäudekubatur der Siedlungshäuser wird die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt und die Höhe der baulichen Anlagen gegenüber den bisher fehlenden Regelungen des B-Plan 175 „Siedlung Notwende“ definiert. Es wird eine differenzierte Höhenfestsetzung je nach Straßenzügen festgesetzt und somit auf die jeweilige Baustruktur der Siedlungshäuser reagiert. Im Hinblick auf künftige Neu- und Umbauten kann weiterhin eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung der Baustruktur im Plangebiet garantiert werden.

Zugleich soll die Begrenzung der Gebäudehöhen zu einem einheitlichen Ortsbild beitragen und eine übermäßige vertikale Nachverdichtung verhindern.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzte offene Bauweise beruht weiterhin auf den vorgegebenen Baufluchten und Abständen zur Verkehrsfläche.

Die allgemeinen Baufenstertiefen ergeben sich auf der Grundlage des B-Planes 175 „Siedlung Notwende“.

Grundsätzlich beträgt der Mindestabstand zwischen Baufenster und Straßenbegrenzungslinie 5 Meter. Dieses Maß ergibt sich auch aus der Erforderlichkeit heraus, im Zusammenhang mit der Bebauung eine ausreichende Vorgartentiefe für den Nachweis von Stellplätzen zu sichern. Die vorderen Baulinien nehmen die Baufluchten der historisch gewachsenen Baustruktur entlang der Erschließungsstraßen auf; dabei ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß (bis maximal 1 m) möglich.

Bereits vorhandene Hauptgebäude, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen, stehen unter Bestandsschutz. Handelt es sich bei diesen um vor Bebauungsaufstellung zulässigerweise errichtete Anlagen, so wird über den Bestandsschutz hinaus eine bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung zugesprochen, sofern die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 673 eingehalten werden.

Auch die bereits vorhandenen Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und gemäß B-Plan 175 „Siedlung Notwende“ unzulässig gewesen sind, stehen unter Bestandsschutz. Bauliche Veränderungen können zugesprochen werden, sofern die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 673 eingehalten sind.

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 673 werden Errichtungen von Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Pergola, etc.) außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig und ermöglichen somit den Anwohnern größere Spielräume bei der Gestaltung und Nutzung ihrer Grundstücksfreiflächen bzw. ihrer großen rückwärtigen Gärten.

Entlang der Erschließungsstraßen werden Hauptfirstrichtungen festgesetzt, um eine Harmonisierung der bestehenden Baustruktur und in ihren wesentlichen Elementen wiederkehrende Dachlandschaft weiterhin gewährleistet wird. Somit soll langfristig, auch bei Neu- oder Umbauten ein städtebaulich einheitliches Straßenbild erreicht werden.

### **Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten**

Die Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten ist einer der Faktoren, die maßgeblich zur Steuerung der sozialen Dichte beitragen. Grundsätzlich ist die Schaffung oder Aufwertung von Wohnraum in bereits vorhandenen Siedlungskörpern ein wichtiges Ziel der Planung und folgt der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist es allerdings notwendig, ein angemessenes Maß der Wohnungsdichte zu finden und mögliche begrenzende Faktoren im Auge zu behalten. Wesentliche Aspekte sind neben den klimatischen, die insbesondere bei der GRZ einfließen, die Leistungsfähigkeit der Infrastrukturen und das vorhandene Bebauungsgefüge.

Im Zuge eines Generationswechsels war in den vergangenen Jahren zunehmend zu beobachten, dass bestehende Einfamilienhäuser erworben, als Mehrfamilienhäuser umgenutzt, ausgebaut oder neu errichtet wurden. Somit sind teilweise empfindliche Eingriffe in Wohnnachbarschaften entstanden, die ihrerseits vergleichbare Änderungen anstoßen. Ohne einen steuernden Eingriff entwickelt sich hieraus schleichend eine dem Quartierscharakter unangemessene Überverdichtung, zumal ein realistisches Stellplatzangebot auf dem eigenen Grundstück bei mehr als drei Wohneinheiten kaum vorgehalten werden kann.

Darüber hinaus erschweren die engen Straßenquerschnitte das Parken bzw. die Abstellmöglichkeiten für Besucherverkehr im öffentlichen Raum und schon heute können bei Weitem nicht alle Wohneinheiten einen eigenen Stellplatz nachweisen. Hieraus ist abzuleiten, dass zusätzliche Wohneinheiten stets in einem schlüssigen Verhältnis zu dem möglichen Stellplatzangebot und der Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung stehen sollen.

Somit wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten (WE) begrenzt. In rückwärtigen Anbauten (innerhalb des Baufensters) sind maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig. Auf diesem Wege werden mit der Planung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Spielräume gewahrt ohne bodenrechtliche Spannungen in Kauf zu nehmen.

### **Bestandsschutz**

Da in einigen Fällen die für diesen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen (z. B. GRZ, max. Gebäudehöhe, überbaubare Grundstücksfläche, Dachneigung) durch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtete Gebäude und Nebenanlagen nicht eingehalten werden, werden diese Haupt- und Nebengebäude auf Bestandsschutz gesetzt. Weiterhin sollen auch Modernisierungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie Umnutzungen an diesen baulichen Anlagen zulässig bleiben. Bauliche Erweiterungsmaßnahmen und die Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten sind nur dann zulässig, wenn die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

### **Flächen für Stellplätze und Garagen**

Der für die Siedlung Notwende zugrundeliegende Bebauungsplan 175 „Siedlung Notwende“ lässt derzeit keine Stellplätze im Vorgarten zu, sondern trifft stattdessen Vorgaben zur Begrünung.

Die Straßenraumverhältnisse in der Siedlung sind sehr beengt. Parken im öffentlichen Raum ist in weiten Teilen nur irregulär möglich, wird aber zumeist „geduldet“. Durch Grundstückszufahrten gehen Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum verloren.

Dahingehend sollen künftig Stellplätze in den Vorgartenflächen zulässig sein, sofern eine offene Pflanzfläche von ca. 2qm gepflanzt bzw. erhalten wird (gemäß Punkt 6.5 textliche Festsetzungen). Somit wird auch den Bedürfnissen der Anwohner nach mehr Parkraum auf den eigenen Grundstücksflächen gerecht.

Darüber hinaus sind Garagen als bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten ist. Diese Regelung ist jedoch für einige Eckgrundstücke, die an zwei Grundstücksseiten an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, unverhältnismäßig, so dass für solche Garagenwände ein Mindestabstand von 1 m zum öffentlichen Raum bestimmt wird.

Lediglich Stellplätze und Carports können als „offene“, bauliche Anlagen bis zu maximal 6 m die hinteren Baugrenzen überschreiten, um die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen, insbesondere bei 3 Wohneinheiten, flexibler auf den Grundstücken gestalten, aber gleichzeitig das Hineinrücken des ruhenden Verkehrs in die ruhigen Gartenbereiche verhindern zu können.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und den damit einhergehenden Auswirkungen (Hitzeperioden, Trocken- bzw. Hitzestress für Pflanzen, Starkwetterereignisse, etc.) sollen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen ergriffen werden, welche der Klimaanpassung sowie der Verbesserung des lokalen Klimas dienen. So sind nicht überbaute Grundstücksflächen bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dabei sicherzustellen (Vermeidung von wasserundurchlässigem Unkrautfließ o.ä.). Grundstücksteile, die nicht flächendeckend begrünt sind (z. B. Schottergärten), werden der GRZ entsprechend angerechnet. Dies soll den Anreiz schaffen, dass vorhandene Freiflächen im gesamten Plangebiet begrünt und somit die festgelegten Versiegelungsgrenzen eingehalten werden.

Des Weiteren sind auf den privaten Grundstücksfreiflächen standortgerechte Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als weitere Maßnahme müssen neue Stellplätze, Zufahrten und Zuwege aus wasserdurchlässigen Belägen (bspw. Rasengittersteine) befestigt werden.

Die Festsetzung einer vorgeschriebenen Flachdachbegrünung soll dazu beitragen Wärmehückstrahlung zu vermindern, Regenwasser zu speichern und somit einen positiven stadtklimatischen Einfluss zu nehmen. Zur Förderung von erneuerbaren und klimafreundlichen Energiequellen im Plangebiet dürfen auf begrünten Dachflächen entsprechende Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen installiert werden („Solar-Gründach“).

Um die Einhaltung und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen überprüfen bzw. sicherstellen zu können, ist bei Bauanträgen und Anträgen zur Nutzungsänderung ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

### **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

#### **Dachform**

Bezugnehmend auf die einheitliche, straßenständige Bestandsbebauung sind bei den Hauptgebäuden entlang der Erschließungsstraßen ausschließlich Satteldächer zulässig. Je nach Straßenzug unterscheiden sich die Gebäudetypologien, so dass differenzierte Festsetzungen zu Dachneigungen im WA 1 und 2 getroffen worden sind. So unterscheiden sich die Neigungen von mindestens 25° bis maximal 50°/55°. In rückwärtigen Anbauten sind auch Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von min. 15° bis max. 45° oder als Mansarddächer mit einer Dachneigung von bis zu 80° zulässig.

Darüber hinaus müssen bei aneinandergebauten Doppelhäusern die Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt sein, um das einheitliche Straßenbild langfristig sicherzustellen.

Neben der Festsetzung der Dachform sind auch die baugestalterischen Regelungen zur Dachneigung wie auch zu den Dachaufbauten aus dem Bestand und den typischen Gestaltungsmerkmalen abgeleitet. Diese sollen den Charakter des Straßenbildes wahren und ein einheitliches Erscheinungsbild im Geltungsbereich sichern.

#### **Einfriedungen**

In den Vorgartenbereichen sind Einfriedungen als Hecken, als in Hecken eingebundene Zäune oder als hintergrüne Zäune mit Rankpflanzen bis zu einer Höhe von maximal 1 m zum öffentlichen Raum hin zulässig. Damit wird einerseits dem Bedürfnis nach Einfriedung des Vorgartenbereichs Rechnung getragen, andererseits soll zum öffentlichen Raum hin eine gestalterische Einheit der Vorgärten sichergestellt werden.

#### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Trotz der angestrebten Verkehrswende ist ein Ende des zunehmend wachsenden Motorisierungsgrads nicht absehbar. Mit der Festsetzung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen soll somit gewährleistet werden, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Vor allem vor dem Hintergrund der bereits angespannten Park- und Verkehrssituation im öffentlichen Straßenraum soll so ein weiterer Parkdruck vermieden werden. Aus diesem Grund wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze 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 bis 120 m<sup>2</sup> Wohnfläche = 1,5 Stellplätze und  
je Wohnung über 120 m<sup>2</sup> = 2 Stellplätze.

Der Stellplatzschlüssel basiert auf einem diesbezüglich einschlägigen Urteil des OVG Koblenz vom 27.06.2001 (AZ 8 C 11919/00).

### 5.3 Nachrichtliche Übernahme

#### Hochwasserschutz (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten)

Durch die geographische Lage am Rhein, in den Rheinniederungen, ist das Stadtgebiet von Ludwigshafen grundsätzlich einem erhöhten Hochwasserrisiko ausgesetzt. Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt (100-jährig = HQ 100). Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Ca.  $\frac{3}{4}$  der Siedlungsflächen des Stadtgebietes sind daher als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten in den Gefahrenkarten des Landes gemäß § 78b WHG dargestellt. Auch das Plangebiet liegt vollständig in einem solchen Risikogebiet, weshalb diese Information als nachrichtliche Übernahme (in Textform) in den Plan aufgenommen wird. Den im Internet verfügbaren Informationen zum Hochwassermanagement des Landes kann Näheres dazu entnommen werden. Danach können bei einem extremen Hochwasserereignis Wassertiefen von bis zu 2 m im Bereich des Plangebietes erreicht werden. Die Bauherren werden auf diese Gefahrenlage aufmerksam gemacht, um sie bei der Vorhabenplanung frühzeitig zu bedenken und entsprechende Maßnahmen zur Minimierung von Schäden in Bezug auf ihr Bauvorhaben zu treffen. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

Da es sich hier um ein bestehendes Baugebiet handelt, welches bereits bebaut ist, ist die Aufnahme weitergehender Regelungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht sinnvoll möglich.

### 5.4 Hinweise

#### Wasserrechtliche Belange

Es wird auf die vom Bauherrn unabhängig vom Bauplanungsrecht zu beachtenden wasserrechtlichen Anforderungen und Verpflichtungen hingewiesen. Ebenso wird auf Vorkehrungen und Möglichkeiten des Objektschutzes im Falle von Starkregenereignissen hingewiesen.

#### Niederschlagswasser

Der Bauherr ist verpflichtet, das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser nach Möglichkeit am Ort der Entstehung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen (Versickerung, Verdunstung). Eine Erhöhung der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet ist aus wasserrechtlichen Gründen nicht zulässig.

Auf unversiegelten Grundstücken, im Bestand oder auf durch Grundstücksteilung entstehenden, unversiegelten Grundstücken soll daher bei einer Erstbebauung eine 100%ige Versickerung des Niederschlagswassers in Kombination mit grünblauer Infrastruktur (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) umgesetzt werden.

Zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts, zur Verminderung der Folgen von Starkregenereignissen und im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung wird zudem angestrebt, die befestigten, abflusswirksamen Flächen um 20 % zu reduzieren. Dies kann durch Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung erreicht werden, wie durchlässiges Pflaster, Dach- und Fassadenbegrünung, Brauchwassernutzung, Anlagen zur Versickerung / Verdunstung etc. Jede Reduzierung der abflusswirksamen Fläche trägt zu einer Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas bei, entlastet die Kanalisation und mindert somit das Überflutungsrisiko. Eine Reduzierung über die 20 % hinaus wären daher sinnvoll und aus umwelttechnischer Sicht zu begrüßen.

#### Starkregen

Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen.

Bei der Hinweiskarte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Landes Rheinland-Pfalz sind die Siedlungsgebiete ausgenommen (siehe <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10080/>).

Aus Datenschutzgründen wurde der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein die Veröffentlichung der erstellten Starkregengefahrenkarte für das Stadtgebiet Ludwigshafens untersagt. Erste Einschätzungen können jedoch der veröffentlichten Muldenkarte entnommen werden. Zudem kann jede\*r Grundstückseigentümer\*in einen Auszug aus der Starkregengefahrenkarte für das eigene Grundstück bei dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung, auf Antrag erhalten.

### **Kampfmittel**

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

### **Natürliches Radonpotential**

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 Radonpotential (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 Radonpotential“ 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 100 kBq/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.

### **Barrierefreies Bauen**

Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen.

### **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, Halbergstraße 1, einsehbar.

## **6 UMWELTBERICHT**

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 673 „Siedlung Notwende“ erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend sind die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

## **7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Allgemeine Umweltbelange**

Mit Inkrafttreten des EAG Bau am 20.07.2004 sind zahlreiche Änderungen des BauGB, daneben u. a. auch Änderungen des Raumordnungsgesetzes (ROG) und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) verbindlich geworden. Anlass für das EAG Bau war die Umsetzung der EU-Richtlinien über die Prüfung der Umweltauswirkungen bestimmter Pläne und Programme (Plan-UP-Richtlinie). Die Umsetzung der Plan-UP-Richtlinie im Bereich der Bauleitplanung erfolgt in der Weise, dass grundsätzlich alle Bauleitpläne einer Umweltprüfung zu unterziehen sind. Eine Ausnahme besteht nur für bestandssichernde bzw. -ordnende Bauleitpläne, die z. B. im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bebaute innerstädtische Wohnbaufläche; die Aufstellung des Bebauungsplanes zählt somit zu den bestandssichernden / -ordnenden Bauleitplänen, die im vereinfachten Verfahren aufgestellt werden können. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB entsprechend wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt; die Umweltbelange werden dennoch berücksichtigt:

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt, vielmehr stellt sie sicher, dass eine Nachverdichtung des bestehenden Gebietes maßvoll bleibt, um vor allem die vorhandenen Freibereiche, welche derzeit als Ausgleich der versiegelten Fläche dienen, auch zukünftig zu erhalten.

Aufgrund der verschiedenen Festsetzungen zur maximalen Grundstücksversiegelung, der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten und der Dachform wird das bestehende Siedlungsbild nicht negativ beeinflusst oder verändert, zudem entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Siedlungsklima.

Die maximale Versiegelung wird anhand des tatsächlichen derzeitigen Bestandes jeweils quartiersbezogen festgesetzt. Die grünordnerischen Festsetzungen, wie zum Beispiel Flachdachbegrünung, Baumpflanzungen sowie Festsetzungen zur maximalen Versiegelung führen gegenüber dem derzeitigen Bestand zu einer Verbesserung der klimatischen Situation innerhalb des Plangebietes.

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der bereits vollständig bebauten Fläche des Geltungsbereiches sowie der Planungskonzeption einer flächensparenden Bebauung im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) treten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf.

### **7.2 Wohnungsmarkt und sozialer Wohnungsbau**

Ludwigshafen wird als Stadt mit erhöhtem Wohnraumbedarf eingestuft. Schwankungen der Marktlage sind innerhalb der einzelnen Marktsegmente auf dem Wohnungsmarkt bei langfristiger Betrachtungsweise einzukalkulieren. Grundsätzlich verfolgt die städtische Wohnungspolitik das Ziel, Angebote für alle Bedarfsgruppen zu schaffen. Aus Gründen der Nachhaltigkeit und des begrenzten Flächenangebotes liegt der Fokus dabei auf der Innenentwicklung. Dabei ist in besonderem Maß auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen im Umfeld Rücksicht zu nehmen und darauf hinzuwirken, dass vorhandene Infrastrukturen und bestehende Nachbarschaften nicht überfordert werden. Genau hier setzt der vorliegende Bebauungsplan an. Er ermöglicht Neubau und Bestandsentwicklung sowohl hinsichtlich Qualität, als auch Quantität in Abhängigkeit von Grundstücksgegebenheiten. Dabei sind sowohl Ein- als auch Zweifamilienhausbebauungen möglich. Aufgrund der Zielsetzung des Planes die besondere Siedlungsstruktur zu erhalten ist die Schaffung geförderten Wohnraums im Plangebiet nicht sinnvoll. Hinzu kommt, dass es weder öffentliche Grundstücke gibt noch städtebauliche Verträge, mit

der die Entwicklung von gefördertem Wohnraum beeinflusst werden könnten. Privaten Entscheidungen einzelne Wohnungen mit Fördermitteln zu errichten oder zu modernisieren steht dieser Plan nicht entgegen.

### **7.3 Wasserwirtschaftliche Belange**

Gemäß Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 (Regenwetterabflüsse: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers) ist bei der Neuerrichtung zusätzlich befestigter Flächen von größer als 800 m<sup>2</sup> im kanalisiertem Einzugsgebiet die Erstellung einer Wasserbilanz erforderlich. Analog gilt dies für Bebauungspläne, die ein entsprechendes Recht begründen.

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen qualifizierten Bebauungsplan. Der Gesetzgeber sieht diese Form der Planung für Bestandsgebiete im BauGB explizit vor und verbindet sie ausdrücklich mit einer Freistellung von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht sowie der Erfüllung von zahlreichen förmlichen und materiellen Vorgaben, wie sie für die Planung von Neubaugebieten definiert werden. Damit trägt der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung, dass in diesen Fällen durch diese Pläne kein neues Baurecht begründet, sondern lediglich vorhandenes Baurecht geordnet oder gesteuert wird.

Bezugnehmend auf den vorliegenden Bebauungsplan wird innerhalb des Plangebietes kein neues Baurecht für zusätzliche abflusswirksame Flächen begründet. Eine Wasserbilanz ist auf der Ebene der Bauleitplanung somit nicht erforderlich.

Gleichwohl wird angestrebt, die versiegelte Fläche um mindestens 20 % gegenüber dem Bestand (Kataster der befestigten Flächen) zu reduzieren. Ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan sensibilisiert für die weiterreichenden landesrechtlichen Bestimmungen und benennt geeignete Maßnahmen. Im Rahmen der Bauberatung werden diese Maßnahmen noch zusätzlich hervorgehoben und beworben.

Darüber hinaus werden in der Planung Festsetzungen zu Dachbegrünungen und Oberflächenmaterialien getroffen und Anreize geschaffen, diese möglichst abflussarm zu wählen.

### **7.4 Verkehr**

Durch die Planung wird kein zusätzliches Bebauungspotential geschaffen, sondern lediglich vorhandenes Potential umfeldverträglich gesteuert. Bei Nachverdichtungen kann es naturgemäß punktuell zu Erhöhungen des ruhenden und fließenden Verkehrs kommen. Diese Entwicklungen treten voraussichtlich nicht gebündelt auf, sondern verteilen sich über das gesamte Plangebiet. Durch Festsetzungen zum Stellplatznachweis wird der Zuwachs an ruhendem Verkehr im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten gesteuert. Auf den bestehenden Sammelstraßen können je nach Entwicklung langfristig Mehrverkehre nicht ausgeschlossen werden. Zugleich befindet sich die Mobilität im Wandel; inwieweit Veränderungen im Modal Split, mögliche Verkehrszuwächse wieder auffangen ist nicht prognostizierbar.

### **7.5 Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten und Schulen**

Der Geltungsbereich betrifft ein bereits bebautes Gebiet, in dem sich bereits eine Kindertagesstätte befindet. Durch die Planungsziele werden keine Änderungen in der Nutzungsstruktur gezielt herbeigeführt. In Abhängigkeit zur heutigen Bevölkerungs- und Altersstruktur ist ein sukzessiver demographischer Wandel naheliegend. Da der Plan keinen Anlass für einen schnellen, konzentrierten Bevölkerungszuwachs gibt, ist es Aufgabe der standardisierten statistischen Beobachtung im Blick zu behalten, ob langfristig zusätzlicher Bedarf für Kindertagesstätten- und Schulplätze entsteht oder die bestehende Kindertagesstätte zusätzlichen Bedarf aufnehmen kann.

## **8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 673 „Siedlung Notwende“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

### **8.2 Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 673 „Siedlung Notwende“ keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

## 10 ANLAGEN

### 10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



