

## **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>8</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplanung .....	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
4.4	Informelle Planungen .....	9
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>9</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5.3	Nachrichtliche Übernahme .....	13
5.4	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	Allgemeine Umweltbelange .....	15
7.2	Wasserwirtschaftliche Belange.....	16
7.3	Wohnungsmarkt und sozialer Wohnungsbau .....	16
7.4	Verkehr .....	16
7.5	Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten und Schulen .....	17
<b>8</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>20</b>
8.1	Bodenordnung.....	20
8.2	Flächen und Kosten .....	20
<b>9</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>21</b>
9.1	Belange die für die Planung sprechen.....	21
9.2	Belange die gegen die Planung sprechen .....	21
9.3	Abwägung der Belange.....	21
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>22</b>
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	22
10.2	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren.....	24

## **1 VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information / Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	08.06.2021
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	12.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 56/2021 am	17.07.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	04.01.2024
Information / Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	30.01.2024
Offenlagebeschluss am	13.05.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 38/2024 am	22.05.2024
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	31.05.2024 bis 03.07.2024
Information / Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	27.08.2024
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Von der Planung betroffen sind unbeplante Bereiche innerhalb der geschlossenen Ortschaft, für die bereits heute Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Es besteht keine Absicht den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB auszuweiten, vielmehr geht es um eine Steuerung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

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. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB verwendet werden. Bezugnehmend auf die in § 13 Abs. 2 und 3 BauGB vorgesehenen Verfahrenserleichterungen 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

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“**

---

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 Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ befindet sich im Norden des Stadtteils Edigheim und umfasst eine Fläche von ca. 11,0 ha. Er ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage 10.1) und wird begrenzt:

- im Norden: durch die südliche Grenze des öffentlichen Weges Flurstücke 3095/3 und 3087 der Gemarkung Edigheim sowie die Rheinrugenstraße,  
im Osten: durch die Kranichstraße, die nördliche Grenze des Flurstücks 1311/3, der westlichen Grenze des Flurstücks 1311/4, durch die Verlängerung der nördlichen Grenze des Flurstücks 2933/2 bis zum Auftreffen auf den Fußweg, die westliche Grenze der Flurstücke 1287/95 und 1364/2 der Gemarkung Edigheim sowie durch die Brühlstraße,  
im Süden: durch die Anglerstraße, die nördliche Grenze der Flurstücke 1295/15, 1295/16, 1296/32, 1296/31 und durch das Flurstück 1287/93 der Gemarkung Edigheim,  
im Westen: durch den Münchbuschweg, durch die östliche Grenze der Flurstücke 1287/37, 1287/39, 1287/41, 1287/43, 1287/45, 1287/47, 1287/49, 1287/51, 1287/53, 1287/55, 1287/57, 1287/59, 1287/61, 1287/63, 1287/65, 1287/67, 1287/69, 1287/80 sowie 1287/81 der Gemarkung Edigheim.

### **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 Norden Edigheims, welche in den 1960er Jahren von der - BASF Wohnen und Bauen - entwickelt wurde und auf der Grundlage des mittlerweile rechtsunwirksamen Bebauungsplanes Nr. 78 entstanden ist. Der Bereich ist durch eine äußerst homogene Bebauungsstruktur geprägt, welche einzigartig für das Stadtgebiet von Ludwigshafen ist und somit einen durchaus städtebaulich bedeutsamen Charakter besitzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ zeichnet sich weiterhin durch kleinteilige Grundstücksverhältnisse aus. Durch die Bebauung überwiegend mit Reihen- bzw. Kettenhäusern ergibt sich schon heute eine in Teilen hohe bauliche Dichte. Lediglich im Bereich des Schwanenweihers wurden Einzelhäuser auf großzügigeren Grundstücken errichtet. Des Weiteren lässt sich feststellen, dass gerade die Reihenhausbebauung eine einheitliche Gebäudehöhe und Dachlandschaft aufweist.

Das Ladenzentrum, das damals zur Versorgung der Anwohner diente, wurde überwiegend aufgegeben; der unmittelbar angrenzende öffentliche Platz hat seine Funktion als Zugang zu Ladeneinheiten weitgehend eingebüßt. Eine Neuorganisation der Flächen und Sicherung der Wegebeziehungen ist sinnvoll und notwendig. Dabei ist zu beachten, dass sich die Flächen

zum jetzigen Zeitpunkt nicht in städtischem Eigentum befinden und die öffentliche Nutzung nicht dinglich gesichert ist.

Da das Plangebiet von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst wird, sind Bauvorhaben planungsrechtlich auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen. Diese Rechtsgrundlage reicht jedoch nicht aus, um die den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ludwigshafen entsprechenden Bauvorhaben, insbesondere hinsichtlich der Kriterien Bebauungsdichte, Gebäudehöhen sowie Geschossigkeiten, sicherzustellen sowie das Siedlungsensemble mit seiner homogenen Baustruktur und Dachlandschaft zu erhalten.

Vor dem Hintergrund schon gestellter Bauanträge, die eine Steuerung nötig machen, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ notwendig und schafft Rahmenbedingungen für eine angemessene 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 Erhaltung des Siedlungsensembles, aber auch eine gemäßigte Wohnraumentwicklung im Innenbereich unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards und Sicherung der Wohn- und Lebensqualität zu ermöglichen. Dabei sollen Potentiale und Grenzen für die bauliche Erhaltung und Entwicklung (u. a. Dachaufstockungen, Wohnraumerweiterungen) herausgearbeitet und Rahmenbedingungen für diese entwickelt werden.

Darüber hinaus soll die öffentliche Parkanlage mit ihren fußläufigen Verbindungen bzw. Wegebeziehungen sowie die Flächen des ehemaligen Ladenzentrums gesichert und die rechtliche Grundlage für eine Neuordnung gelegt werden.

Da die interne Erschließung des Quartiers ausschließlich fußläufig erfolgt und die den Wohngebäuden zugeordneten Stellplätze in sogenannten Quartiersgaragen nachgewiesen sind, wurden zwei Sammelgaragen mit Erweiterungsflächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes eingebunden.

Zur Sicherung der Erschließung des Grundstücks 2928/5 der Gemarkung Edigheim wurde ferner das Flurstück 1287/35 der Gemarkung Edigheim in das Bebauungsplangebiet mit einbezogen.

#### **Verkehrliche Erschließung**

Die Grundstücke des Plangebietes sind bereits durch die örtlichen Erschließungsstraßen erreichbar. Als stadtweite Besonderheit erfolgt die interne Erschließung des Quartiers ausschließlich fußläufig. Der ruhende Verkehr ist zentral in Quartiersgaragen bzw. zwei Sammelgaragen mit Erweiterungsflächen organisiert. 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. So befindet sich im Süden des Geltungsbereiches, in der Anglerstraße, eine Bushaltestelle der Linie 86 (Straßenbahndaltestelle Oppau). Des Weiteren bestehen in südöstlicher Richtung am Ostringplatz Haltepunkte der Buslinien 83 und 87 (ebenfalls Straßenbahndaltestelle Oppau bzw. MA-Sandhofen).

### **Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, weshalb grundsätzlich keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind. Sollte sich im Einzelfall herausstellen, dass einzelne Grundstücke noch nicht an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen sind, so wären – unabhängig vom Bebauungsplan – im Falle einer Bebauung oder Nutzung des Grundstücks und Herstellung der erforderlichen Anschlüsse entsprechende Beiträge zu entrichten.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas kann durch die vorhandene Leitungsinfrastruktur gewährleistet werden; eine Fernwärmeversorgung ist jedoch nicht vorhanden. Die Planung stünde einer möglichen künftigen Fernwärmeversorgung aber auch nicht entgegen. 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 unvertretbaren 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. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht erweitert. Demnach ergibt sich keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen rechtlichen Situation.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet weder im Achtungs-, noch im angemessenen Sicherheitsabstand bekannter Störfallbetriebe.

### **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 erweitert. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Demnach begründet der 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 betroffenen Flächen 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. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Rechtskräftige Bebauungspläne werden durch dieses Verfahren nicht überplant.

### **4.4 Informelle Planungen**

Das Plangebiet basiert auf dem Bauungs- bzw. Durchführungsplan Nr. 78 von 1960. Zielsetzung war die ganzheitliche Entwicklung eines reinen Wohngebietes inkl. detaillierter Festlegungen, z. B. hinsichtlich seitlicher Grenzabstände, welche nicht zu überbauen sind. Aufgrund dieser Vorgaben ist ein Siedlungsensemble mit einer außergewöhnlich homogenen Baustruktur entstanden, mit besonderer städtebaulicher Prägung und stadtweiter baugeschichtlicher Bedeutung.

Der Bebauungsplan Nr. 78 hat seine Rechtskraft zwischenzeitlich aufgrund eines Ausfertigungsmangels verloren. Die städtebaulichen Zielsetzungen sollen jedoch weiterhin aufrechterhalten werden.

## **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 und bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB einzustufen war. Soweit vorhandene Nutzungen, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes materiell rechtmäßig genehmigungsfähig waren, nun aber von der Feinsteuerung und den Nutzungsausschlüssen 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.

Bezugnehmend auf die bereits vorhandenen Nutzungen sowie die städtebauliche Zielsetzung, Erhalt des Bestandsquartiers und Möglichkeiten für Innenentwicklungen zu steuern, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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 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. Vor allem in den Stadtteilen Edigheim und Oppau ist eine zunehmende Nachfrage nach Beherbergungsbetrieben bzw. Monteurswohnungen / Arbeitnehmerunterkünften einhergehend mit nachbarschaftlichen Konflikten (wie wechselhafte Nachbarschaften, erhöhter Stellplatzbedarf) auf das Wohnumfeld festzustellen. Um das ruhige Wohnumfeld im Plangebiet 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, aber auch Ferienwohnungen nicht zulässig. Angesichts des hohen Wohnraumbedarfs widerspräche die Umnutzung von Wohnungen zu gewerblichen Zwecken außerdem dem Ziel die Wohnraumversorgung zu sichern.

### **Maß der baulichen Nutzung**

#### Zulässige Grundfläche (GR)

Ziel der Festsetzung ist es, auch in einem Bestandsgebiet mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Überbauungen steuernd ökologisch, klimaregulierend und nachhaltig einzuwirken. Einerseits ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke im bereits bebauten Innenbereich sinnvoll, andererseits sind zunehmend lokalklimatische Belange, Versickerung bzw. Umgang mit Niederschlagswasser zu berücksichtigen.

Um die homogene Baustruktur des Siedlungsensembles langfristig zu erhalten und einer übermäßigen baulichen Verdichtung entgegenzusteuern, wird die zulässige Grundfläche so festgesetzt, dass sich die maximale Grundfläche aus dem Flächeninhalt der überbaubaren Grundstücksfläche ergibt. Somit wird auf die unterschiedlichen Grundstücksgrößen sowie die bestehenden Baustrukturen reagiert. Dennoch können zukünftig bei Bereichen in denen dies möglich ist in Bestandsobjekten kleinere Um- und Anbauten vorgenommen werden, z. B. um durch Anbauten Wohnungszuschnitte zu verbessern oder Wohnraum durch Wintergärten zu vergrößern.

Darüber hinaus werden Regelungen zur maximalen Versiegelung der Grundstücke getroffen, indem die zulässige GR durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden darf. Auch Freiflächen, die nicht flächendeckend begrünt sind (z. B. Schottergärten), sind dabei anzurechnen.

Das Bestandsgebiet ist überwiegend von einer eingeschossigen Bebauung geprägt. Diese Baustruktur soll weiterhin erhalten bleiben und darf nur in einzelnen Gebietsarten (s. Nutzungsschablone) mit maximal 2 Geschossen unterbrochen werden.

#### Gebäudehöhen

Die Höhenfestsetzung gestaltet sich auf Grund der Geländehöhendifferenzen sowie der vorhandenen Baustrukturen (z.T. um halbe Geschosshöhen versetzte Ebenen) äußerst schwierig. So wurden differenzierte Höhenfestsetzungen und verschiedene Bezugspunkte festgelegt, um somit auf das homogene Siedlungsensemble als auch auf künftige Neubauprojekte reagieren zu können.

Überwiegend im gesamten Plangebiet WA 1 und 2 bestimmt sich die Höhenlage baulicher Anlagen gemäß § 34 BauGB nach der Eigenart der näheren Umgebung. Insbesondere innerhalb einer Reihen- / Kettenhausanlage muss sich die Trauf- und Firsthöhe in die Eigenart der unmittelbar angrenzenden Nachbargebäude einfügen. Damit soll bei Abbruch und Neubau eines Reihenhauses der einheitliche Charakter des Siedlungsensembles langfristig gesichert werden.

Damit vorhandene Baustrukturen/Gebäudehöhen erhalten bleiben und sich neue Baukörper in das homogene Siedlungsensemble städtebaulich einfügen, werden im WA 3, 4 und 7 Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Für ihre Bestimmungen kann der Bezugspunkt – öffentliche Verkehrsfläche – nicht eindeutig bestimmt werden (Grundstücke mit mehreren angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen), so dass als Höhenangabe der in der Planzeichnung markierte Bezugspunkt angegeben wird.

Aufgrund der Höhendifferenzen des vorhandenen Geländes werden für WA 5 und 6.1 – 6.2 nur die maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Als Bezugspunkt gilt die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsfläche, die der Grundstückerschließung dient. Damit wird einerseits versucht, die Höhenlage der Bestandsobjekte aufzunehmen und das äußere Erscheinungsbild der Bau-

strukturen auch in Zukunft zu erhalten. Andererseits sollen für Um- und Neubauten Möglichkeiten geschaffen werden, auf einen zeitgemäßen Wohnstandard reagieren zu können, ohne übermäßig in den Charakter des Siedlungsensembles einzugreifen.

Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so sind die festgesetzten zulässigen Höhen um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

Von diesen Festsetzungen sind die bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichteten Gebäuden und Anlagen nicht betroffen; Modernisierungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen sowie Umnutzungen an diesen Gebäuden bleiben weiterhin zulässig.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen bestimmen sich durch die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen und Baulinien und regeln, welche Grundstücksteile mit Hauptanlagen bebaut werden dürfen. Dabei orientieren sich die Baufenster eng an die bestehende Wohnbebauung sowie an die zu erhaltende Baustruktur des Siedlungsensembles; lediglich kleinere Anbauten sind zukünftig möglich (z. B. um durch Anbauten Wohnungszuschnitte zu verbessern). Auch der Erhalt von verwertbarer Bausubstanz ist ein Nachhaltigkeitsziel. Bei den Reihenhausanlagen wurden sogar Baulinien festgesetzt, um langfristig das einheitliche Erscheinungsbild der aus den 60er Jahren stammenden Gebäude zum öffentlichen Raum hin sicher zu stellen.

Durch die Aufgabe der Ladenzone ergibt sich die Möglichkeit, die Grundstücke Nr. 2959/3, 2959 und 2958 der Gemarkung Edigheim planungsrechtlich neu zu ordnen, in dem ein neues Baufenster für potentielle Neubauprojekte ausgewiesen wird.

Des Weiteren ist auf den Flurstücken Nr. 2902 und 2851 der Gemarkung Edigheim analog der Wohnbebauung – Anglerstraße 24a – durch die Ausweisung von Baufenstern eine Einfamilienhausbebauung zukünftig möglich. Grundstücksgröße und die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche bilden hier die Voraussetzung einer städtebaulichen, der Eigenart der näheren Umgebung angepassten Nachverdichtung.

Die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile überschritten werden und ermöglichen somit eine flexiblere Ausnutzung der Baukörper.

Bauliche Veränderungen und / oder Nutzungsänderungen an vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichteten Gebäuden, welche bereits die Baugrenze überschreiten, können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sich die äußere Kubatur nicht verändert und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

### **Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen**

Der besondere Grundstückszuschnitt der Flurstücke 2959/3 und 2959 führt zu einer Verkürzung der Abstandsflächen durch Zulassung einer Abweichung vom Bauordnungsrecht.

Somit können auch bei Abriss der Bestandsgebäude unmittelbar an den Nachbargrenzen neue Baukörper entstehen sowie gegebenenfalls das Planungskonzept einer Mehrfamilienhausbebauung umgesetzt werden.

Die Abweichung von den erforderlichen Abstandsflächen verletzt keine nachbarschaftlichen Belange sowie das Rücksichtnahmegebot.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Zur Sicherung der Wohn- und Freiraumqualität und zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung im Siedlungsensemble mit dem daraus resultierenden Konflikt hinsichtlich Verkehr und

Parkraumbedarf wird die zulässige Zahl der Wohnungen weiterhin auf eine Wohneinheit begrenzt. Ausnahmen bilden nur einige wenige Bestandsobjekte (s. Nutzungsschablone).

Eine weitere Ausnahme für eine Bebauung mit mehreren Wohneinheiten (s. Nutzungsschablone) bildet der Bereich der aufgegebenen Ladenzone. Ein Grund hierfür ist die Lage der Baufelder unmittelbar an einer öffentlichen Verkehrsfläche, die die Unterbringung der notwendigen Stellplätze direkt auf den Baugrundstücken ermöglicht.

### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

A: Zur Sicherung des Zugangs zu den privaten Stellplatzanlagen wird auf dem privaten Grundstück eine Fläche mit Geh- und Fahrrecht zugunsten der Garagenbesitzer/-mieter belegt. Damit wird die Zufahrt zu den privaten, gemeinschaftlichen Garagenanlagen des Wohngebietes sichergestellt.

B: Zur Sicherung der öffentlichen Abwasserleitung ist auf den privaten Baugrundstücken eine Fläche mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Ludwigshafen belegt. Somit wird sichergestellt, dass für Wartungs-oder Bauarbeiten ein Zugangsrecht auf den Privatgrundstücken gewährt wird.

### **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 überbaubare Grundstücksflächen als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dabei sicherzustellen (Vermeidung von wasserundurchlässigem Unkrautfließ o.ä.). Des Weiteren ist im privaten Bereich je 100 qm Grundstücksfreifläche mindestens ein standort-gerechter Laub- oder Obstbaum anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Die Festsetzung einer Dachbegrünung für Garagen und Nebenanlagen, betrifft vor allem Neubauten. Begrünte Dächer tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei, speichern Regenwasser und haben somit einen positiven stadtklimatischen Einfluss.

Um einen „begrünten“ Übergang zwischen Privatgrundstücken und öffentlichen Freibereichen zu sichern, ist auf den privaten Grundstücken des ehemaligen Ladenzentrums ein 1,5 m breiter Grünstreifen anzulegen.

Auf dem privaten Grundstück, westlich des Gewässers, wird zum Erhalt des Grünbestands eine private Grünfläche festgesetzt.

Mit der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen soll die öffentliche Parkanlage mit ihren fußläufigen Verbindungen sowie der Gewässerrandstreifen langfristig erhalten bleiben. Zugleich soll der an dem Ladenzentrum angrenzende Platz, der seine Funktion als Zugang zu den Ladeneinheiten weitgehend verloren hat, neuorganisiert und mit seinen Wegebeziehungen gesichert werden, auch im Hinblick darauf, dass sich die Flächen zum jetzigen Zeitpunkt nicht in städtischem Eigentum befinden und die öffentliche Nutzung nicht dinglich gesichert ist. Eine Verkleinerung der Platzfläche (Reduzierung der Versiegelung durch Begrünung), die Reduzierung der Wegebeziehungen auf ihre Funktionalität sowie der überwiegende Erhalt des Baumbestandes stehen dabei im Vordergrund; eine rechtliche Grundlage für eine Neuordnung soll somit geschaffen werden.

### 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

#### Dachform / Dachgestaltung / Dachaufbauten

Dem Charakter der Bestandsbebauung (Reihen- / Kettenhäuser) entsprechend sollen im WA 1 und 2 lediglich Satteldächer mit einer Dachneigung von 21° zulässig sein.

Die Regelungen zur Dachneigung / -form dienen überwiegend zur Harmonisierung der Reihenhausanlagen, so dass eine homogene Baustruktur und in ihren wesentlichen Elementen wiederkehrende Dachlandschaft gewährleistet wird.

So werden auch Regelungen zu Anbauten getroffen, die mit gleicher Dachneigung dem Hauptgebäude anzuschließen sind. Pult- oder Flachdächer von Anbauten sollen damit verhindert werden sowie die einheitliche Dachlandschaft insbesondere der Reihenhäuser erhalten bleiben.

Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudestrukturen bzw. Haustypen im Bestand sowie im Hinblick auf Neubauten wird die Dachgestaltung im WA 3-7 flexibler gestaltet, indem differenzierte Dachneigungen oder nur bestimmte Dachformen, wie z.B. Flachdach zugelassen sind.

Um das städtebaulich einheitliche Erscheinungsbild des Siedlungsensembles, vor allem der versetzten Reihenhausanlagen, weiterhin zu erhalten, werden zudem Firstrichtungen festgesetzt.

Dachaufbauten wie Gauben, Dacherker sowie Zwerchhäuser sind unzulässig. Damit soll ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft sowie übermäßige Dachausbauten (Verdichtungen im Dachraum) verhindert werden, die das einheitliche Erscheinungsbild der Baustruktur „Siedlung Bannwasserstraße“ zerstören würde.

Bestehende Wohngebäude bleiben geschützt und dürfen weiterhin genutzt werden wie bisher, solange diese Nutzung genehmigt wurde. Zusätzlich können Veränderungen am Gebäude vorgenommen werden, wie zum Beispiel die Umgestaltung des Dachraums oder der Bau von Aufbauten, solange diese nicht im Konflikt mit neuen Bauvorschriften stehen.

### 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.

#### **Gewässer**

Zum Schutz des Gewässerrandstreifens des Gewässers „Schwanenweiher“ wurde ein Hinweis aufgenommen, dass für Baumaßnahmen jeglicher Art ein Mindestabstand von 10 m zum Ufer des Gewässers einzuhalten ist. Bei Baumaßnahmen in weniger als 10 m Abstand zum Gewässer, ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 31 Landeswassergesetz bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Ludwigshafen einzureichen.

#### **Bodenschutz**

Vorsorglich wurde darauf hingewiesen, dass bei allen Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten

ist und unter Umständen eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich macht. Bei Auffälligkeiten des Untergrundes, ist die Untere Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt und Klima) zu informieren.

Da durch den Bebauungsplan keine Nutzungen ermöglicht oder neue Eingriffe in den Boden ausgelöst werden, die nicht auch heute schon möglich wären, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter. Angesichts dieser Voraussetzungen und bisheriger Erfahrungen kann davon ausgegangen werden, dass eine potentielle Altlastenproblematik im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann.

Nach Auswertung des *Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen* ist der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans von folgenden Hinweisen auf potentielle Altlastverdachtsflächen betroffen:

Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es zwei Adressen, unter denen bei der Gewerbemelde-stelle in der Vergangenheit folgende umweltrelevante Betriebe angemeldet waren:

### **Bannwassersraße 38 - ehem. Betriebsfläche ID 04111-038-0:**

Hier war von 1971 bis 1988 ein Betrieb der Branche „Güternahverkehr“ gemeldet.

### **Reinrugenstraße 57-59 – ehem. Betriebsfläche ID 04675-057-59**

Gemeldet war unter dieser Anschrift eine Schnellreinigung (Anmeldung = 02.04.1974, Abmel-dung = 31.07.1977). Hierbei handelt es sich um eine umweltrelevante Nutzung, die bei einer Nutzungsänderung oder Neubebauung (also einer Bauantragstellung) näher zu betrachten wäre.

Ungeordnete Ablagerung ID 5488U011-2 (vgl. Anlage 1)

Quelle: Luftbild 1945, 1953, 1962, 1963, 1964.

Ungeordnete Ablagerung ID 5488U012-2 (vgl. Anlage 1)

Quelle: Luftbild 1953, 1962

Vor diesem Hintergrund sind somit Schadstoffbelastungen des Bodens im Plangebiet nicht auszuschließen.

Da durch den Bebauungsplan keine Nutzungen ermöglicht oder neue Eingriffe in den Boden ausgelöst werden, die nicht auch heute schon möglich wären, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter. Angesichts dieser Voraussetzungen und bisheriger Erfahrungen kann davon ausgegangen werden, dass eine potentielle Altlastenproblematik im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann. Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf einzelnen potentiell altlastenrelevanten Flächen oder Grundstücken Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind dann dort entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotential anzu-stellen und ggf. geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

### **Archäologische Fundstellen**

Im Plangebiet sind zwar keine archäologischen Fundstellen verzeichnet, dennoch ist nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Somit wird trotzdem darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung von Erdarbeiten gesetzlich vor-geschriebene Maßnahmen zu beachten gilt. Weiterhin können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie. z. B. Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen

bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

### **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 Radonprognose-Karte 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, Verkehrsplanung und Stadterneuerung Ludwigshafen, Halbergstraße 1, einsehbar.

## **6 UMWELTBERICHT**

Der Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält.

### 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 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 im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird. 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 das bestehende Siedlungsensemble in seiner Baustruktur gesichert und begründet somit keine zusätzlichen abflusswirksamen Flächen. Lediglich für vereinzelt Grundstücke wird neues Baurecht geschaffen.

Darüber hinaus werden in der Planung Festsetzungen zu Dachbegrünungen und Oberflächenmaterialien getroffen, um eine Verringerung abflusswirksamer Flächen zu erreichen.

Eine Wasserbilanz ist auf der Ebene der Bauleitplanung somit nicht erforderlich.

### **7.3 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 Bestandsentwicklung sowie teilweise Neubauten sowohl hinsichtlich Qualität, als auch Quantität in Abhängigkeit von konkreten Grundstücksgegebenheiten.

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.

### **7.4 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. 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.

Einer elektromobilen Nutzung steht die Planung nicht entgegen. Festsetzungen für den öffentlichen Straßenraum werden nicht getroffen. Vorgaben zu Ladeinfrastrukturen bei gewerblichen Objekten und Wohnnutzungen sind fachgesetzlich geregelt.

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

Der Geltungsbereich betrifft ein bereits bebautes Gebiet. 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.

### **8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **8.1 Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ 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. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ 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 Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ ermöglicht eine geordnete Innenentwicklung innerhalb eines vollständig bebauten Gebietes und wird städtebaulich verträglich gesteuert. Hierdurch wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB) im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Raumentwicklung konsequent Rechnung getragen, da keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Dem städtebaulichen Ziel einer „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) wird damit in vollem Umfang entsprochen.
- Das durch seine äußerst homogene Bebauungsstruktur geprägte Siedlungsensemble ist für das Stadtgebiet Ludwigshafen einzigartig und besitzt einen durchaus städtebaulich bedeutsamen Charakter, der langfristig zu sichern ist. Zugleich sollen aber auch kleinere bauliche Entwicklungen bzw. gemäßigte Wohnraumentwicklung im Innenbereich zu gelassen werden. Die Nutzungs- und Bebauungsdichte sowie der Versiegelungsgrad werden auf ein wohn- und nachbarverträgliches Maß begrenzt. Dadurch werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt und städtebauliche Missstände vermieden.
- Festsetzungen von Begrünungsmaßnahmen in Verbindung mit einer Begrenzung des Versiegelungsgrades dienen dem Natur- und Umweltschutz und tragen zur Verbesserung des Mikroklimas und der Regenwasserrückhaltung sowie der Aufwertung der privaten Freizeite bei.
- Die Festsetzung von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dient der langfristigen Sicherung von örtlichen Wegebeziehung und Freiflächen zur Naherholung.
- Durch die Aufgabe der ehemaligen Geschäfts- und Ladenzone werden neue Bauflächen für eine nachbarverträgliche Wohnnutzung geschaffen.

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

- Durch die Festsetzungen werden die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf den privaten Grundstücken und damit die Grundstücksausnutzung sowie die Möglichkeiten der Gestaltung baulicher Anlagen eingeschränkt. Der Bau- und Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer werden dadurch Grenzen gesetzt.
- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes und den getroffenen Festsetzungen werden manche Haupt- und Nebengebäude auf Bestandsschutz gesetzt und nur noch Modernisierungs-, Sanierungs- und Umbaumaßnahmen zulässig sein.

### **9.3 Abwägung der Belange**

Sowohl im Ortskern von Edigheim, als auch in dessen Umgebung sind kaum noch Flächen verfügbar, die baulich entwickelt und zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum herangezogen werden können. Vor diesem Hintergrund kommt der baulichen Entwicklung im Bestand eine große Bedeutung zu. Hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einem Vorrang der Entwicklung im Siedlungsinernen ist dies städtebaulich auch gewünscht.

Da das Plangebiet durch eine äußerst homogene Bebauungsstruktur geprägt (u.a. einheitlich wiederkehrende Dachlandschaften und Gebäudehöhen) ist, welche einzigartig für das Stadtgebiet von Ludwigshafen ist und somit einen durchaus städtebaulich bedeutsamen Charakter besitzt, ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ notwendig, um einerseits den städtebaulich bedeutsamen Charakter der Siedlung zu wahren und zugleich eine gemäßigte Wohnraumentwicklung im Innenbereich (Nachverdichtung durch u. a. Dachaufstockungen, Anbauten) unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards zu ermöglichen.

Darüber hinaus soll die öffentliche Parkanlage mit ihren fußläufigen Verbindungen bzw. Wegebeziehungen sowie die Flächen des ehemaligen Ladenzentrums zu Gunsten der Allgemeinheit gesichert und die rechtliche Grundlage für eine Neuordnung gelegt werden. Durch die Aufgabe der Ladenzone können die dortigen Grundstücke neu geordnet und so die Möglichkeit geschaffen werden, neuen Wohnraum bzw. Nachverdichtung zu entwickeln.

So werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ klare Vorgaben für eine geordnete Innenentwicklung sowie Umnutzung von Bestandsgebäuden formuliert. Die Festsetzungen gewährleisten, dass vorhandene Potentiale genutzt und gesunde Wohnverhältnisse dauerhaft sichergestellt werden können. Eine hiermit einhergehende Einschränkung der Baufreiheit wird als vertretbar erachtet, da sie für die Umsetzung der Planungsziele notwendig ist.

Insgesamt ist die vorgesehene Planung 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, welche für die Planung sprechen, der Vorrang eingeräumt.

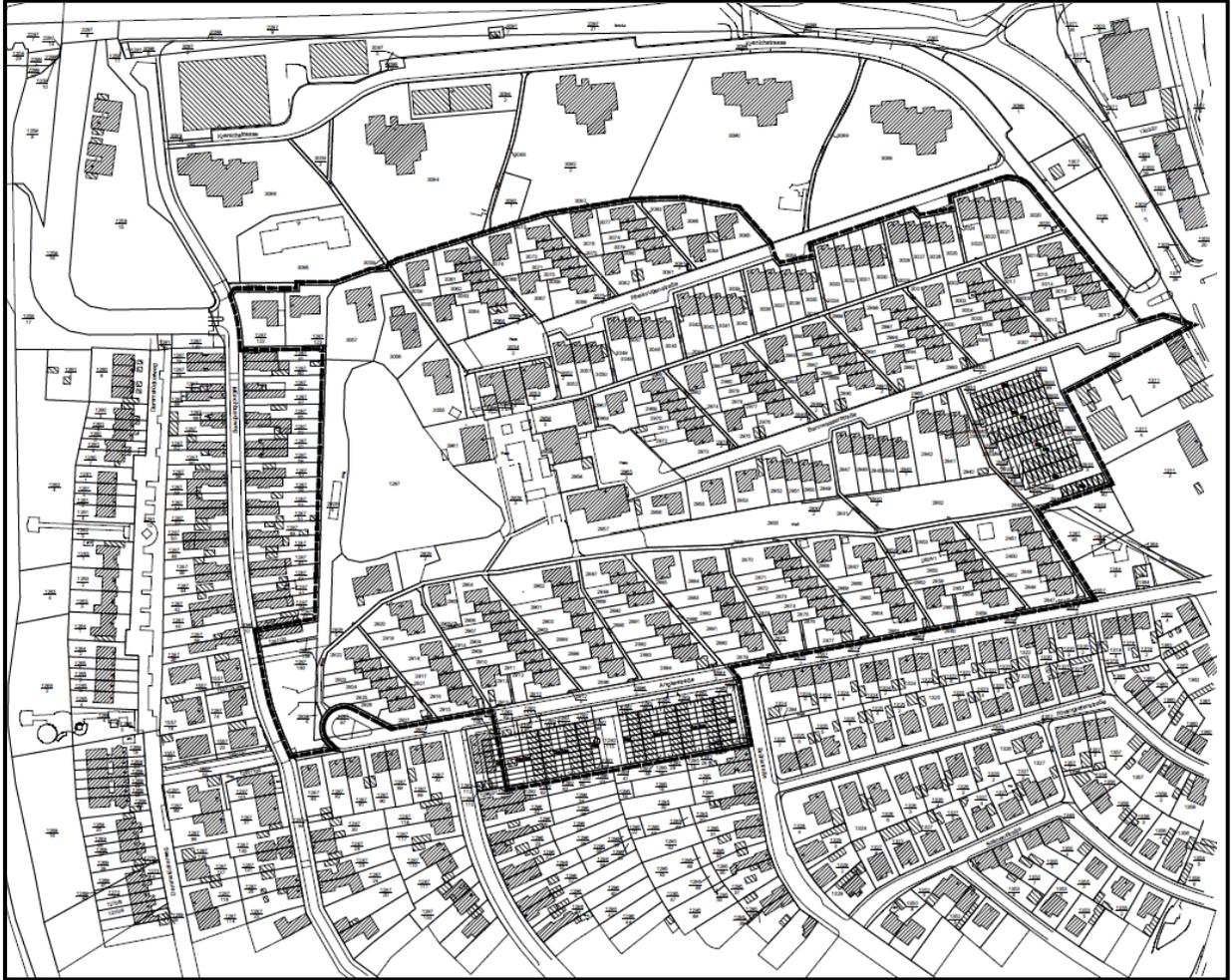
Ludwigshafen am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung, Verkehrsplanung und Stadterneuerung

## 10 ANLAGEN

### 10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“

### 10.2 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

#### 10.2.1 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 04.01.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat Oppau am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1.	Amprion GmbH		X	
2.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
3.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post & Eisenbahnen	X		
4.	Colt Technology Services GmbH – Bereich Süd		X	
5.	CREOS Deutschland GmbH		X	
6.	DB Regio Bus Mitte GmbH	X		
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Telekommunikation)		X	
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH (Richtfunk)	X		
9.	Ericsson Services GmbH	X		
10.	Evonik Operations GmbH		X	
11.	Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH		X	
12.	GASCADE Gastransport GmbH		X	
13.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer			X
14.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte		X	
15.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege	X		
16.	Landesamt für Geologie und Bergbau	X		
17.	Naturschutzbund Rheinland-Pfalz	X		
18.	Open Grid Europe GmbH	X		
19.	PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH		X	
20.	Pfalzwerke Netz AG		X	
21.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH		X	
22.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
23.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle WAB			X
24.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht	X		

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“

25.	Technische Werke Ludwigshafen AG			X
26.	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG	X		
27.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	X		
28.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz	X		
29.	Vodafone GmbH		X	
30.	Wintershall Holding GmbH	X		
31.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Feuerwehr			X
32.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Tiefbau			X
33.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt & Klima (Naturschutz & Landschaftsplanung)	X		
34.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt & Klima (Freiraumplanung & Grünconsulting)	X		
35.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt & Klima (Bodenschutz & Immissionen)	X		
36.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt & Klima (Wasser & Abfall)			X
37.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtvermessung	X		
38.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Bauaufsicht			X
39.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Entsorgungsbetrieb	X		
40.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtentwässerung			X

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 18.12.2023 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer</b> Schreiben vom 02.02.2024</p> <p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die §§ 17 und 18 des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543), hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</li><li>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</li></ol>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Um der Schutzwürdigkeit vorhandener Bodendenkmale, archäologischer Fundstellen sowie Kleindenkmäler Rechnung zu tragen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (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>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p><b>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH</b> Schreiben vom 29.01.2024</p> <p>Unter Beachtung folgender Hinweise und Auflagen stimmen wir Ihrer Maßnahme zu:</p> <p>Das Maßnahmengbiet liegt im direkten Umfeld einer möglichen Stadtbahntrasse von Oppau in Richtung Pfingstweide. Nach Realisierung der Neubaustrecke ist mit diversen Begleiterscheinungen (Schall und Erschütterungen) des Bahnbetriebs zu rechnen. Wir bitten Sie, uns bei den weiteren Planungsschritten zu beteiligen. Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an Frau Goebel, <a href="mailto:d.goebel@mv-online.de">d.goebel@mv-online.de</a> bzw. Tel. 0621 465-1710.</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><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Derzeit gibt es keinerlei Planungsabsichten zur Umsetzung der Maßnahme – Stadtbahntrasse -, die sich fernab Richtung Dammstücklerweg außerhalb des Geltungsbereichs befinden würde.</i></p>
3.	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b> Schreiben vom 06.02.2024</p> <p>zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf mit dem Ziel der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich (Wohnbebauung) zu ermöglichen, nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung.</p> <p>Das Plangebiet wird bisher von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst.</p> <p>Den Unterlagen entnehme ich, dass Neubauten, Gebäudeerweiterungen, Einfamilienhausbebauung vorgesehen sind; die öffentliche Parkanlage soll neu geordnet werden (?), das Ladezentrum mit unmittelbarem angrenzenden öffentlichen Platz sollen zur städtebaulichen Gestaltung und Neuverteilung, Neuordnung zur Verfügung stehen. Konkrete Aussagen und Darlegungen zu Versiegelungen und Bauvorhaben sehe ich nicht.</p>	<p><i>Grundsätzlich umfasst der Bebauungsplan einen bereits vollständig bebauten Bereich innerhalb der bestehenden Ortslage. Die getroffenen Festsetzungen führen zu keiner Erweiterung des Zulässigkeitsmaßstabes, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt. Um die bauliche Entwicklung künftig steuern und städtebauliche Missstände vermeiden zu können, wird dieser eher noch eingeschränkt. Neu Baufelder entstehen lediglich im Bereich Anglerstraße und auf den Flächen der ehemaligen Ladenzone, die bereits auch heute schon versiegelt sind. Auch hier wird der Versiegelungsgrad bzw. bauliche Dichte durch maximal zulässige Grundflächen und Bauvolumen eingeschränkt.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Was die Umsetzung des Bebauungsplanes für den sich innerhalb des Plangebietes befindlichen Schwanenweiher bedeutet und welche Maßnahmen dort vorgesehen sind, wird nicht dargelegt.</p> <p><b>1. <u>Versorgung/Wasserschutzgebiete</u></b></p> <p>Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage weiterhin sicherzustellen.</p> <p>Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den o. g. Bebauungsplanentwurf nicht berührt.</p> <p><b>2. <u>Schmutzwasser</u></b></p> <p>Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA BASF SE) zuzuführen.</p> <p>In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 - 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, dass durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird. Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt.</p>	<p><b>Zu 1. <i>Versorgung / Wasserschutzgebiete</i></b> <i>Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie mit Löschwasser ist durch das bestehende Leitungsnetz gewährleistet. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Zu 2. <i>Schmutzwasser</i></b> <i>Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage i.S. der Abwassersatzung erschlossen. Der Bebauungsplan soll lediglich die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches steuern; die Notwendigkeit für einen Aus- oder Umbau der öffentlichen Abwasseranlage ergibt sich hieraus zum jetzigen Zeitpunkt nicht. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>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>3. <u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></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 Wasserbilanz als Jahresdurchschnittswert zu erhalten und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren. Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den un bebauten 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.</p> <p>Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wiederherzustellen!</p> <p>Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wiederherstellt.</p> <p>Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.</p>	<p><b>Zu 3. Niederschlagswasserbewirtschaftung</b></p> <p><i>Hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser beinhaltet der Bebauungsplan bereits einen entsprechenden Hinweis. Des Weiteren sollen die Festsetzungen des Bebauungsplanes, vor allem zur zulässigen Grundstücksversiegelung, dazu beitragen, den bodenschützenden Anforderungen zu entsprechen. Vorgaben zur Begrünung von Dächern und Pflanzung von Bäumen tragen zur Verdunstung bei.</i></p> <p><i>Ein entsprechender Hinweis zu Abständen von Baumaßnahmen an Gewässern zum Schutz des Gewässerrandstreifens wird im Bebauungsplan aufgenommen.</i></p> <p><i>Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB wird der Schwanenweiher als Wasserfläche im Bestand festgesetzt. Eine Gewässergüte, welche den qualitativen Zustand eines Gewässers hinsichtlich organischer Belastungen (Schadstoffkonzentration, Sauerstoffversorgung, Organismenarten) darstellt, verändert sich saisonal bedingt ständig. Auf einen entsprechenden Hinweis wird daher verzichtet.</i></p> <p><i>Da es sich bei dem Plangebiet lediglich um ein Bestandsgebiet bzw. bestehendes Siedlungsemble handelt und somit die Entwässerung grundsätzlich geklärt bzw. vorhanden ist, wird auf den Hinweis eines GEPs verzichtet.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Fortleitung von Niederschlagswasser über einen Mischwasserkanal entspricht nicht den heutigen/ aktuellen Vorgaben/ Zielsetzungen der EG-WRRL / den Zielsetzungen des § 5 WHG, etc.                      Von einem langfristigen Zukunftskonzept zur Umwandlung des bestehenden Mischsystems in ein Trennsystem gehe ich aus.</p> <p>Ich empfehle zumindest auch Teile der Gebäudefassaden zu begrünen.                      Undurchlässige Flächen sind möglichst zu vermeiden.                      Im Sinne der Nachhaltigkeit ist die Wirksamkeit der Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Hinblick auf den Wasserhaushalt stets zu überprüfen / optimieren.                      Eine „Netto-Null-Versiegelung“ ist anzustreben.</p> <p>Ein Verweis, Bezug zu einem Generalentwässerungsplan (GEP) fehlt.</p> <p>In Bezug auf das im Planbereich vorhandene Gewässer und die Gewässergüte fehlen jegliche Hinweise. Dies ist zu ergänzen.</p> <p><b>4. <u>Sturzfluten/Hochwasservorsorge:</u></b></p> <p>Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen weise ich darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann! Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Ludwigs-hafen 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>Zu 4. Surzfluten / Hochwasserschutz</b>  <i>Die Belange des Hochwasserschutzes wurden bereits im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.                      Hinsichtlich des Umgangs mit Starkregenereignissen beinhaltet der Bebauungsplan bereits einen entsprechenden Hinweis.                      Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Auf die <u>aktuellen</u> Sturzflutgefahrenkarten wird hingewiesen.</b> Die Betroffenheit bei einem <u>außergewöhnlichen Starkregenereignis</u> im Bebauungsplangebiet ist gegeben. Es ist nie ganz auszuschließen, dass das Wasser nach einem Starkregenereignis sich in der Straße oder dem Gelände staut bzw. nicht schnell und ungehindert genug abfließen oder versickern kann. Sofern keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen werden, drohen Gebäuden, die in den betreffenden Bereichen liegen, Schäden durch eindringendes Wasser.</p> <p>Dies zeigt sich insbesondere bei <u>extremen Starkregenereignissen</u>. Hier kann die Betroffenheit noch größer sein.</p> <p>Bei den weiteren Planungen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist dies zu berücksichtigen.</p> <p><b>5. <u>Stellplätze (Pkw)</u></b></p> <p>Stellplätze (Pkw) sind, wie vorgesehen, mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um den Grad der Versiegelung gering zu halten.</p> <p><b>6. <u>Auffüllungen</u></b></p> <p>In Bezug auf mögliche <u>Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen</u> ist folgendes zu beachten:</p> <p>Ab dem 01.08.2023 sind</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen</li> </ul>	<p><b>Zu 5. Stellplätze (Pkw)</b> <i>Es werden keine Anregungen und Bedenken vorgetragen, sondern lediglich Inhalte des Bebauungsplanes bzw. der Begründung zum Bebauungsplan wiedergegeben. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Zu 6. Auffüllungen</b> <i>Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits vollständig erschlossen. Nach derzeitigem Stand sind keine Erschließungsmaßnahmen erforderlich oder vorgesehen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung</li> </ul> <p>zu beachten.</p> <p><b>7. <u>Temporäre Grundwasserabsenkung</u></b></p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p> <p><b>8. <u>Grundwasser</u></b></p> <p>Nach meinen Kenntnissen ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen auf Unterkellerungen, Tiefgaragen zu verzichten; falls diese dennoch vorgesehen sind, so sind diese <b>wasserdicht</b> auszuführen.</p> <p>Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.</p>	<p><b>Zu 7. Temporäre Grundwasserabsenkung</b>  <i>Der Bebauungsplan beinhaltet bereits einen entsprechenden Hinweis.                  Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Zu 8. Grundwasser</b>  <i>Die Bauausführung obliegt den jeweiligen Bauherren. Hohe Grundwasserstände sind im Stadtgebiet von Ludwigshafen am Rhein allgemein bekannt.                  Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>9. <u>Abbruchmaterialien</u></b></p> <p>Ggf. anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten.</p> <p><b>10. <u>Bodenschutz</u></b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen.</p> <p>Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden.</p> <p>Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.</p>	<p><b>Zu 9. Abbruchmaterialien</b></p> <p><i>Bei der Anregung handelt es sich um allgemein gültige Landesvorschriften, die auch außerhalb des Plangebietes Bedeutung finden.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Zu 10. Bodenschutz</b></p> <p><i>Um den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, wurde bereits ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>11. Rheinniederung/ Hochwasser und Starkregengefährdung</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zum Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.</p> <p>Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken.</p> <p>Das Plangebiet 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 Bebauung vorzusehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung ist mit der ausgewiesenen Hochwassergefahr für das Plangebiet nicht gegeben.</p> <p>Gemäß Vorgabe der HWRM-RL sind neue Risiken zu vermeiden, bestehende Risiken sowie die nachteiligen Folgen während und nach einem Hochwasserereignis sind zu verringern!</p> <p>Die Erstellung eines Hochwasser- und Starkregenvorsorgekonzeptes wird aktuell von der Stadt Ludwigshafen vorbereitet. Bei der Erstellung des Konzeptes wird sich die Gefahrensituation durch Starkregen und Hochwasser weiter konkretisieren.</p>	<p><b>Zu 11. Rheinniederung / Hochwasser /Starkregengefährdung</b></p> <p><i>Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes beinhaltet der Bebauungsplan bereits eine entsprechende nachrichtliche Übernahme als Risikogebiet.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>12. <u>Schwanenweiher</u></b></p> <p>Wie bereits unter Punkt 3 dargelegt; in Bezug auf das im Planbereich vorhandene Gewässer und die Gewässergüte fehlen jegliche Hinweise. Dies ist zu ergänzen.</p> <p>Inwieweit im Bereich des Schwanenweiher Bauvorhaben, bauliche Anlagen etc. vorgesehen sind, ist zu präzisieren. Ich weise darauf hin, dass Maßnahmen, die Errichtung von baulichen Anlagen, Auffüllungen, Zaunanlagen etc. innerhalb des 10 m Bereiches des Oberflächengewässers einer wasserrechtlichen Genehmigung gemäß § 31 Landeswassergesetz (LWG) bei der zuständigen Wasserbehörde bedürfen.</p> <p><b><u>Fazit:</u></b></p> <p>Die oben genannten Punkte 1-12 sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.</p> <p>Dem Bebauungsplanentwurf stimme ich aus Sicht der Wasserwirtschaft, der integralen Siedlungswasserwirtschaft derzeit nicht zu. Ich erwarte ergänzende Ausführungen, ggf. einen Fachbeitrag Wasserwirtschaft.</p>	<p><b>Zu 12. Schwanenweiher</b></p> <p><i>Wie unter Pkt. 3 bereits ausgeführt, wird ein entsprechender Hinweis zu Abständen von Baumaßnahmen an Gewässern im Bebauungsplan aufgenommen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Zu Fazit</b></p> <p><i>Es wird auf die Begründung zum Bebauungsplan (siehe Punkt 7. Weitere Auswirkungen der Planung, 7.2 Wasserwirtschaftliche Belange; Seite 24) verwiesen. Wie dort ausgeführt, dient der Bebauungsplan zur Sicherung der bestehenden Siedlungsstruktur. Es wird vorhandenes Baurecht geordnet oder gesteuert; lediglich auf vereinzelt Grundstücken wird neues Baurecht begründet. Durch stringente Regelungen werden zusätzliche Versiegelungen und Nachverdichtung begrenzt. Auch die Festsetzungen zu Dachbegrünungen und Oberflächenmaterialien dienen einer Verringerung abflusswirksamer Flächen. Eine Wasserhaushaltsbilanz ist auf der Ebene der Bebauungsplanung somit <u>nicht</u> erforderlich. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4.	<p><b>Technische Werke Ludwigshafen AG</b> Schreiben vom 13.02.2024</p> <p>unsere Fachabteilung nimmt Stellung wie folgt:</p> <p><b>1. Leitungsauskunft</b></p> <p>Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.</p> <p><b>2. Gebäudemanagement</b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 677 liegt das im <u>TWL-Eigentum</u> stehende Grundstück, mit Trafostation:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Fl.Nr. 3064/2: Trafostation OP009</li> </ul> <p>Die Auszeichnung der Trafostation ☉ ist bereits im Bebauungsplan erfolgt. Für die städtischen Grundstücke Fl.Nrn.: <b>1287/160</b> sowie <b>2965/2</b> bestehen Dienstbarkeiten für Versorgungsleitungen, s. Anlagen. Hier bitten wir jeweils um die zeichnerische Ausweisung  sowie die textliche Ausweisung der jeweiligen Leitungsrechte:</p> <p>„Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).“</p> <p><b>3. Asset Management</b></p> <p>In diesem Bereich befinden sich Gas-, Wasser-, Fernwärme- und Stromversorgungsleitungen der TWL Netze GmbH. Gegen die geplante Maßnahme bestehen seitens TWL keine Bedenken. TWL Netze GmbH plant 2024-2026 in der Rheinrugenstraße, Bannwasserstraße und Anglerstraße Fernwärmeleitungen zu erneuern.</p>	<p><b>Zu 1. Leitungsauskunft</b> <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Zu 2. Gebäudemanagement</b> <i>Die bereits bestehende privatrechtliche Absicherung begründet kein Handlungserfordernis auf öffentlich-rechtlicher Ebene über die Bebauungsplanung. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Zu 3. Asset Management</b> <i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bei Auskofferungsarbeiten ist zum Schutz unserer Leitungen unbedingt darauf zu achten, dass kein schweres Gerät die Leitungen überquert oder unnötig belastet. Die exakte Tiefenlage unserer bestehenden Versorgungsleitungen liegt uns nicht vor. Wenn erforderlich sind die Maße durch Schürfungen festzustellen.</p> <p>Die Erdarbeiten im Abstand von unter 1 m zu unseren Versorgungsleitungen sind nicht maschinell, sondern manuell auszuführen. Alle unsere Leitungen und Kabeltrassen sind in Absprache mit Herrn Schmitt, Tel. 505-2295, abzustimmen und zu sichern. Eventuelle Beschädigungen sind umgehend zu melden und in Abstimmung mit unserer Netzabteilung sach- und fachgerecht zu ersetzen.</p> <p>Die kreuzenden Kabel und Schutzrohre sind durch Holzverschalungen zu sichern, um ein Durchhängen der Kabel und Kabelschutzrohre zu vermeiden. Tiefbauarbeiten im Bereich unserer Kabeltrassen und Straßenquerungen sind nur mit erhöhter Vorsicht durchzuführen.</p> <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><b>Zu 4. Allgemein</b></p> <p><i>Bei der Anregung handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Feuerwehr</b> Schreiben vom 17.01.2024</p> <p><b>Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</b></p> <p>1. Zur Sicherstellung der <b>Löschwasserversorgung</b> ist eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 Die nächste Löschwasserentnahmestelle (z.B. Hydrant) muss in einer Entfernung von max. 80 m zu den einzelnen Objekten (Gebäudeeingang) zu erreichen sein.</p>	<p><i>Der im Regelwerk angegebene Löschwasserbedarf kann grundsätzlich durch das in den Straßen bestehende Leitungsnetz im Rahmen des Grundschutzes bereitgestellt werden. Des Weiteren ist eine ausreichende Anzahl von Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorhanden, um die benötigte Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
6.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Wasser- und Abfallbehörde</b> Schreiben vom 08.01.2024</p> <p><u>Untere Wasserbehörde:</u></p> <p>Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die textlichen Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan.</p> <p>Folgender Punkt ist aus unserer Sicht noch aufzunehmen:</p> <p>"Schwanenweiher / Weiher an der Bannwasserstraße" (Fl.St.Nr. 1287): Für Baumaßnahmen jeglicher Art muss grundsätzlich ein Mindestabstand von 10 m zum Ufer des Gewässers eingehalten werden. Sollten Baumaßnahmen in weniger als 10 m Abstand zum Gewässer erforderlich sein, so ist rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme ein Antrag auf Ausnah-</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zu Abständen von Baumaßnahmen an Gewässern zum Schutz des Gewässerrandstreifens aufgenommen.</i></p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>megenehmigung nach § 36 Wasserhaushaltsgesetz i. V. m. § 31 Landeswassergesetz (Anlage am Gewässer) bei der unteren Wasserbehörde der Stadt Ludwigshafen einzureichen. Bei Anlagen am Gewässer muss jedoch ein Abstand von 3 m zum Ufer in jedem Falle eingehalten werden; hier ist keine Ausnahmegenehmigung möglich.“</p> <p><u>Untere Abfallbehörde:</u></p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen die textlichen Festsetzungen im o.g. Bebauungsplan.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt</b> Schreiben vom 01.02.2024</p> <p>Die Prüfung der mit dem Schreiben vom 04.01.2024 vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung zwar berührt werden, aber im Wesentlichen berücksichtigt wurden. Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Zur Berücksichtigung des Entsiegelungskonzepts der Stadt Ludwigshafen ist bei einer Neubebauung der Grundstücke eine Verringerung der aktuell an die Kanalisation angeschlossenen befestigten Flächen um mindestens 20% vorzusehen. Hierdurch wird einerseits der Novellierung der Richtlinien zur Regenwasserbewirtschaftung Rechnung getragen und andererseits eine Entlastung der Entwässerungssysteme mit Blick auf die gestiegene Niederschlagsbelastung nachhaltig unterstützt.</p> <p>Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke sind vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage i.S. der Abwassersatzung erschlossen. Einmalige Beiträge im Sinne der Entgeltsatzung können jedoch anfallen, wenn neue Entwässerungsanlagen im öffentlichen Raum zu verlegen sind.</p> <p>Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Siedlung Bannwasserstraße“ soll in erster Linie die Ordnung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereich sichergestellt werden; die Notwendigkeit für einen Aus- oder Umbau der öffentlichen Abwasseranlage ergibt sich hieraus zum jetzigen Zeitpunkt nicht.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
8.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Bauaufsicht</b> Schreiben vom 05.02.2024</p> <p>zum o.g. Bauleitplanverfahren nimmt 4-17 wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● 4-17 hat aus bauordnungsrechtlicher Sicht keinerlei Bedenken gegen das Vorhaben.</li> </ul> <p>Bezüglich der nicht geforderten Nachweise im Bauleitplanverfahren von Kfz.- und Fahrradstellplätzen innerhalb der bebaubaren Flächen gehen wir davon aus, dass der § 47 LBauO (Stellplätze und Garagen) Anwendung finden soll.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Da das Plangebiet überwiegend das Siedlungsensemble in seinem Bestand umfasst, dessen Stellplatzbedarf über die Sammelgaragen nachgewiesen ist, wird für einzelne Neubauten der Stellplatznachweis nach § 47 LBauO gefordert.</i></p>
9.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Tiefbau</b> Schreiben vom 26.02.2024</p> <p>Die im BLPV als öffentliche Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen entsprechen nicht den aktuell befestigten Flächen in diesem Bereich. Die Platzfläche wird im BLPV im südlichen Bereich reduziert, der Weg im östlichen Bereich, zudem wird ein Baum "umrundet". Aktuell sind die Flächen wohl schon im Eigentum der Stadt. Weswegen ist eine Änderung der Zuordnung vorgesehen ?</p> <p>Sollten Flächen künftig als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen werden, bitten wir folgende Rahmenbedingungen zu berücksichtigen:</p> <p>* Neue öffentliche Wege sollen eine Breite von mindestens 2,5 m aufweisen. Dies ist im östlichen Abschnitt nicht gegeben.</p>	<p><i>Der im B-Planentwurf als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Bereich betrifft den bestehenden Platzbereich der ehemaligen Ladenzone, der seine Funktion als Zugang zu den Ladeneinheiten weitgehend eingebüßt hat. Eine Neuorganisation dieser Fläche und Sicherung der Wegebeziehungen ist sinnvoll und notwendig, auch wenn dabei zu beachten ist, dass sich die Flächen zum jetzigen Zeitpunkt nicht in städtischem Eigentum befinden und die öffentliche Nutzung nicht dinglich gesichert ist.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>* Eine Wegumrundung eines Baumstandorts befürworten wir nicht. Entweder sollte für eine durchgängige öffentliche Verkehrsfläche der Baum entfernt werden, oder eine alternative Wegeführung gewählt werden.</p> <p>* Es sollte eine klar begreifbare Abgrenzung öffentlicher Verkehrsflächen zu nichtöffentlichen Verkehrsflächen gewählt werden.</p> <p>Die o. g. Punkte bitten wir zu prüfen und uns vor einer Weiterverfolgung zu kontaktieren.</p>	<p><i>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll dieser Bereich nun neu geordnet, auf maximal erforderliche Wegeflächen verkleinert und langfristig für die Öffentlichkeit gesichert werden. Funktionalität und reduzierter Pflegeaufwand spielen dabei eine Rolle. Die Baumstandorte sollen dabei möglichst erhalten bleiben und werden auch schon heute von Pflasterung „umrundet“.</i></p> <p><i>Die bestehenden öffentlichen Fußwege weisen eine Breite von 2,00 m aus. Der Anregung, den neu geplanten öffentlichen Fußweg auf 2,5 m zu verbreitern, wird entsprochen. Die Planzeichnung wurde entsprechend angepasst.</i></p> <p><i>Eine erneute Beteiligung/Information findet im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB statt.</i></p>

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

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 31.05.2024 bis 03.07.2024 durchgeführt wurde, gingen folgende Stellungnahmen ein:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer</b> Schreiben vom 31.05.2024</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>mit der Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt 4 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 Kleindenkmäler (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 Baudenkmalen und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p><i>Ein entsprechender Hinweis, dass bei der Durchführung von Erdarbeiten gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zu beachten bzw. Kleindenkmäler zu berücksichtigen/schützen sind, wurde bereits als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
2.	<p><b>Pfalzwerke Netz AG</b> Schreiben vom 31.05.2024</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>im Rahmen unserer erneuten Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme an Sie weiter.</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich, wie bereits in unserer Stellungnahme vom 15.01.2024, Zeichen: BG09-2024-898-204543-00) mitgeteilt, nach wie vor keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG.</p> <p>Da somit auch weiterhin keine Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches unseres Unternehmens zu berücksichtigen sind, haben wir keine Anregungen und Bedenken zu dem Entwurf des Bebauungsplanes.</p> <p>An dieser Stelle weisen wir allerdings nochmals ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (<a href="https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft">https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft</a>) zur Verfügung steht.</p> <p>Wir bitten Sie, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen (gerne digital per E-Mail an: <a href="mailto:Externe-Planungen_Kreuzungen@pfalzwerke-netz.de">Externe-Planungen_Kreuzungen@pfalzwerke-netz.de</a>).</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
3.	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz</b> Schreiben vom 11.07.2024</p> <p>zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf habe ich mich bereits im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB geäußert.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Bebauungsplanunterlagen Stand April 2024 sowie die Abwägung und Stellungnahme der Verwaltung habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu der Stellungnahme der Verwaltung möchte ich folgendes Bemerken.</p> <p>Auch wenn es sich beim Bebauungsplan um einen bereits „vollständig“ bebauten Bereich innerhalb der Ortslage handelt, es bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu keiner Erweiterung des Zulässigkeitsmaßstabes führt, sich der Versiegelungsgrad bzw. die bauliche Dichte durch die maximal zulässigen Grundflächen und Bauvolumen beschränkt, ist das die Sichtweise Städteplanerischer Überlegungen.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht geht es nicht nur darum, was durch den Bebauungsplan maximal zulässig wäre als gegeben zu akzeptieren, sondern darum einerseits den <u>derzeitigen</u> Baubestand, die <u>derzeitige</u> Versiegelung nicht zu erhöhen gerade wenn die maximal zulässige Grundflächenzahl noch nicht erreicht wurde, und natürlich andererseits um die Entsiegelung von bisher versiegelten Flächen, Gründächer bei Neubauten, Fassadenbegrünungen zur Förderung des lokalen Wasserhaushalts usw.</p> <p>Undurchlässige Flächen sind möglichst zu vermeiden.</p> <p>Im Sinne der Nachhaltigkeit ist die Wirksamkeit der Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung im Hinblick auf den Wasserhaushalt stets zu überprüfen /zu optimieren.</p> <p>Letztendlich auch als langfristiges Zukunftskonzept die Umwandlung des bestehenden Mischsystems in ein Trennsystem.</p> <p>Zu 7.2 der Begründung: Das Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 ist auch in Bestandgebieten anzuwenden.</p>	<p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes mit vorhandener Kanalisation. Die ordnungsgemäße Schmutzwasserableitung ist geklärt und damit nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. Evtl. erforderliche Veränderungen werden bspw. im Rahmen eines nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens durch die zuständige Behörde (Stadtentwässerung) geprüft. Des Weiteren führen die getroffenen Festsetzungen zu keiner Erweiterung des Zulässigkeitsmaßstabes, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt. Um die bauliche Entwicklung künftig steuern und städtebauliche Missstände vermeiden zu können, wird dieser eher noch eingeschränkt.</i></p> <p><i>Mehrere Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Sinne der Wasserwirtschaft getroffen worden und führen zu einer Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes. Vor allem die Begrenzung der zulässigen Grundstücksversiegelung und die Verwendung versickerungsfähiger Materialien hat bodenschützende Wirkung und führt zu mehr Versickerung. Auch Vorgaben zur Begrünung von Dächern und Pflanzung von Bäumen fördern die Verdunstungsleistung. Auf der Ebene der Bauleitplanung wurden damit die wasserwirtschaftlichen Belange ausreichend berücksichtigt und führen zu einer Verbesserung der Situation im Vergleich zu heute.</i></p> <p><i>Daher kommt ein Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzept für das bereits vollständig erschlossene und größtenteils bebaute Plangebiet insgesamt nicht in Frage.</i></p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Einstufung der Planung zu einem qualifizierten Bebauungsplan entbindet nicht von der Prüfung wasserwirtschaftlicher Belange -hin zu einer wasserbewussten Stadt.</p> <p>Zu 5.4 Hinweise Niederschlagswasser:  <i>„Befestigte, abflusswirksame Flächen um 20% zu reduzieren wird angestrebt“</i>, ist nicht verbindlich festgelegt. <i>„Eine Reduzierung über 20 % hinaus wäre sinnvoll und aus umwelttechnischer Sicht zu begrüßen,“</i> ist noch unkonkreter.</p>	<p><i>Zu 7.2 der Begründung:  Die Anwendung von Regelwerken wie die DWA-A 100 und die DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 muss insofern flexibel gehandhabt werden, um den spezifischen Bedingungen und Anforderungen eines Bestandsgebietes gerecht zu werden. Eine starre Anwendung würde den bürokratischen Aufwand und die Kosten für Steuerungspläne massiv erhöhen, ohne einen nennenswerten Mehrwert zu generieren.  In vielen Fällen kann eine pragmatische Herangehensweise, die auf den bestehenden Gegebenheiten aufbaut auch ohne eine Bilanz zu schrittweisen Verbesserungen führen.  Für neue Bauvorhaben ist jedoch ein Entwässerungsantrag im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu stellen, in dem das jeweilige Entwässerungskonzept darzulegen und im Hinblick auf die genannten wasserrechtlichen Anforderungen und Zielstellungen überprüft wird.</i></p> <p><i>Zu 5.4 Hinweise Niederschlagswasser:  Bei einer Neubebauung des jeweiligen Grundstücks wird eine Reduzierung der an den Kanal im Bestand angeschlossenen Fläche (Kataster der befestigten Flächen) um mindestens 20 % gefordert.  Der im Textteil des Bebauungsplanes enthaltene Hinweis macht auf die entsprechenden Anforderungen aufmerksam. Die Stadt handelt im Rahmen der Beratung und Beurteilung von Baumaßnahmen grundsätzlich nach diesen Maßgaben und wirkt auf die größtmögliche Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses hin. In einem bereits überbauten und überplanten Gebiet wie diesem muss jedoch auf bestehende Bau- und Entwässerungsrechte Rücksicht genommen werden.</i></p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ein Fachbeitrag Wasserwirtschaft wurde nicht vorgelegt.</p> <p>Insofern verweise ich auf meine o. g. Stellungnahme.</p>	<p><i>Mit der im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzung zur Dachbegrünung, können die Dächer wirksam zur Verdunstung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses beitragen.</i></p> <p><i>Den Anregungen wird im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplans Rechnung getragen.</i></p> <p><i>Eine zielführende Wasserhaushaltsbilanz ist im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht möglich, da der Plangeber nicht über die rechtlichen und operativen Mittel verfügt, um über die Vielzahl privater, bebauter Grundstücke hinweg eine valide Wasserhaushaltsbilanz zu erstellen.</i></p> <p><i>Die abschließende Festsetzung pauschaler Reduktionsregeln oder fester Quoten für den Niederschlagsabfluss ist in einem Steuerungsbebauungsplan nicht möglich, da eine solche Regel den Grundsätzen der Verhältnismäßigkeit unterworfen ist und im Rahmen der Planung aufgrund der heterogenen und gutachterlich nicht überprüfbaren Gesamtsituation kein Nachweis über die technische Durchführbarkeit erbracht werden kann. Sie kann nach der Rechtssystematik der Bauleitplanung auch nicht pauschal begründet werden, sondern bedarf einer gebietsspezifischen Begründung.</i></p> <p><i>Unbenommen hiervon bleibt die Regelung außerhalb der Bauleitplanung in einer fachspezifischen Norm.</i></p>
4.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Feuerwehr</b> Schreiben vom 04.06.2024</p>	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</p> <p>1. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 Die nächste Löschwasserentnahmestelle (z.B. Hydrant) muss in einer Entfernung von max. 80 m zu den einzelnen Objekten (Gebäudeeingang) zu erreichen sein.</p>	<p>Der im Regelwerk angegebene Löschwasserbedarf kann grundsätzlich durch das in den Straßen bestehende Leitungsnetz im Rahmen des Grundschatzes bereitgestellt werden. Des Weiteren ist eine ausreichende Anzahl von Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorhanden, um die benötigte Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>
5.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt und Klima (Untere Bodenschutzbehörde)</b> Schreiben vom 20.06.2024</p> <p><b>Altlasten / Bodenschutz</b></p> <p>Nach Auswertung des <i>Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen</i> ist der Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplans von folgenden Hinweisen auf potentielle Altlastverdachtsflächen betroffen:</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es zwei Adressen, unter denen bei der Gewerbemeldestelle in der Vergangenheit folgende umweltrelevante Betriebe angemeldet waren:</p> <p><b>Bannwassersraße 38 - ehem. Betriebsfläche ID 04111-038-0:</b> Hier war von 1971 bis 1988 ein Betrieb der Branche „Güternahverkehr“ gemeldet.</p> <p><b>Reinrugenstraße 57-59 – ehem. Betriebsfläche ID 04675-057-59</b></p>	<p>Um den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gemeldet war unter dieser Anschrift eine Schnellreinigung (Anmeldung = 02.04.1974, Abmeldung = 31.07.1977). Hierbei handelt es sich um eine umweltrelevante Nutzung, die bei einer Nutzungsänderung oder Neubebauung (also einer Bauantragstellung) näher zu betrachten wäre.</p> <p>Ungeordnete Ablagerung ID 5488U011-2 (vgl. Anlage 1) Quelle: Luftbild 1945, 1953, 1962, 1963, 1964.</p> <p>Ungeordnete Ablagerung ID 5488U012-2 (vgl. Anlage 1) Quelle: Luftbild 1953, 1962</p> <p>Art und Umfang der im Bereich der ungeordneten Ablagerungen abgelagerten Materialien sind uns nicht bekannt.</p> <p><u>Fazit:</u> Schadstoffbelastungen des Bodens sind im Plangebiet nicht auszuschließen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen jedoch nicht vor.</p> <p>Anders als beispielsweise bei der Ausweisung neuer Bauflächen werden durch den Bebauungsplan hier keine Nutzungen ermöglicht oder neuen Eingriffe in den Boden ausgelöst, die nicht auch heute schon, ohne den Bebauungsplan möglich wären.</p> <p>Angesichts dieser Voraussetzungen und der bisherigen Erfahrungen in baulich ähnlich strukturierten Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass eine potenzielle Altlastenproblematik im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann.</p>	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir empfehlen zu diesem Zweck einen Hinweis zum Umgang mit potenziell altlastenrelevanten Flächen bei Bauvorhaben in den Bebauungsplan aufzunehmen. Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf einzelnen potenziell altlastenrelevanten Grundstücken Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind dann dort entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotenzial anzustellen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.</p> <p><b>Folgende Hinweise sind zu beachten:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen unter Umständen eine umwelttechnische Untersuchung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen.</li> <li>2. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt und Klima, 4-15) abzustimmen.</li> <li>3. Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrverdächtige 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 und Klima (4-15) der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.</li> <li>4. 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>5. Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG</li> </ol>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“

---

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.	