BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

INHALT

1 VERFAHREN 3

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte 3
1.2 Anmerkungen zum Verfahren 3

2 ALLGEMEINES 5

2.1 Rechtsgrundlagen 5
2.2 Geltungsbereich 6
2.3 Quellenverzeichnis 6

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE 7

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB 7
3.2 Planungsziele und -grundsätze 7

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG 9

4.1 Regional- und Landesplanung 9
4.2 Flächennutzungsplanung 9
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne 9

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN 10

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 10
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 14
5.3 Nachrichtliche Übernahme 15
5.4 Hinweise 15

6 UMWELTBERICHT 18

7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 18

7.1 Allgemeine Umweltbelange 18
7.2 Wohnungsmarkt und sozialer Wohnungsbau 19
7.3 Wasserwirtschaftliche Belange 19
7.4 Verkehr 20
7.5 Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten und Schulen 20

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 20

8.1 Bodenordnung 20
8.2 Flächen und Kosten 20

9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE 20

9.1 Belange die für die Planung sprechen 20
9.2 Belange die gegen die Planung sprechen 21
9.3 Abwägung der Belange 21

10 ANLAGEN 23

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes 23
10.2 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren 24

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	09.03.2023
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	08.05.2023
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 33/2023 am	24.05.2023
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	07.03.2024
Offenlagebeschluss am	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 Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	29.08.2024
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 673 „Siedlung Notwende“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Von der Planung betroffen sind bereits überplante Bereiche innerhalb der geschlossenen Ortschaft, für die bereits heute Baurecht gemäß Bebauungsplan 175 „Siedlung Notwende“ besteht. Es besteht keine Absicht den sich aus dem Bebauungsplangebiet 175 „Siedlung Notwende“ ergebenden Zulässigkeitsmaßstab wesentlich zu vergrößern, vielmehr geht es um eine Steuerung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung (Sicherung vorhandener Grün- und Freibereiche, Begrenzung der Anzahl von Wohnungen, erforderliche Stellplatznachweise).
Durch die Änderungen und Ergänzungen von Darstellungen und Festsetzungen des Bebauungsplanes 175 „Siedlung Notwende“ wird das der bisherigen Planung zu Grunde liegende städtebauliche Leitbild – Sicherung der homogenen Baustruktur der Siedlungshäuser – nicht geändert; der planerische Grundgedanke bleibt erhalten Das vereinfachte Planänderungsverfahren ist daher mit den Grundzügen der Planung vereinbar (vgl. Krautzberger, in: Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, 91. Aufl. 2009, § 13 Rn. 16, 18).

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

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

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

Aufgrund dessen kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 673 „Siedlung Notwende“ das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB verwendet werden. Bezugnehmend auf die in § 13 Abs. 2 und 3 BauGB vorgesehenen 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 BauGB enthält. Zudem wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

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

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN Stand: 15.02.2024

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

Baunutzungsverordnung
(BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV)
Vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundesimmissionsschutzgesetz
(BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl I Nr. 202).

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540),
zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 4.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 344).

Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen
(KrWG)
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),
zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

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

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

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

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

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

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

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz
(LKrWG)
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).

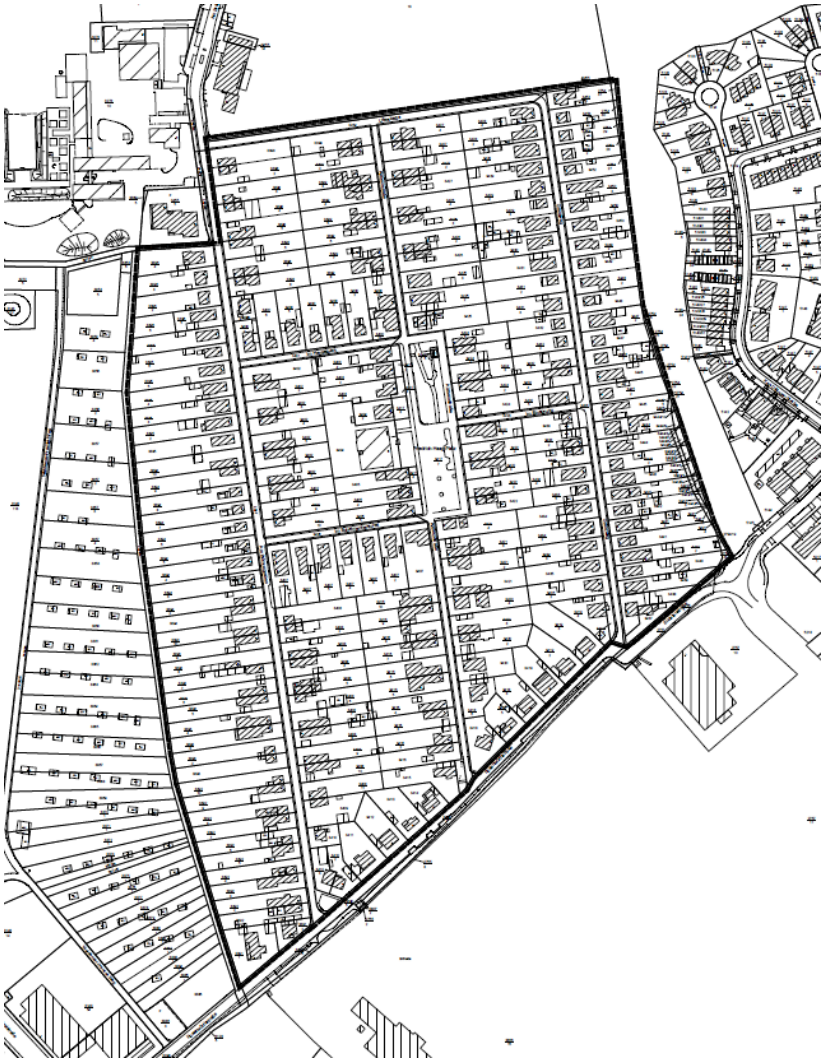
Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG)
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz
(LWG)
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

2.2 Geltungsbereich

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

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



Geltungsbereich des Bebauungsplanes 673 „Siedlung Notwende“

2.3 Quellenverzeichnis

[1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014

[2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999

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

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Wohnsiedlung im Osten des Stadtteils Oggersheim, welche in den 1930er Jahren als Werkssiedlung der BASF entstanden ist. Kennzeichnend für diese damalige Werkssiedlung waren kleine Siedlungshäuser mit geneigten Satteldächern und großen Nutzgärten für die private Selbstversorgung.
Aufgrund der starken Nachfrage an Erweiterung der Siedlungshäuser trat 1968 der Bebauungsplan 175 „Siedlung Notwende“ in Kraft, der einerseits eine bauliche Erweiterung ermöglichte, andererseits Nebenanlagen bzw. Versiegelungen in den großen rückwärtigen Gartenbereichen ausschloss.
Das Plangebiet ist auch heute noch durch eine äußerst homogene Bebauungsstruktur geprägt, die einen städtebaulich bedeutsamen eigenen Charakter besitzt.

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

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

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

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

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

- *Art der baulichen Nutzung*

  Festgesetzt wird ein Wohngebiet.

- *Maß der baulichen Nutzung*

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

Die genauen Festsetzungen zum Maß sollen in einer statistischen Analyse des Bestands ermittelt werden.
Die bestehende Zweigeschossigkeit soll grundsätzlich beibehalten werden.

- *Anzahl der Wohneinheiten*

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

- *Grün- und Freiflächen*

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

- *Stellplätze und Garagen*

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

- *Dachgestaltung*

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

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke des Plangebietes sind durch die örtlichen Erschließungsstraßen bereits erreichbar. Die Straßenraumverhältnisse in der Siedlung Notwende sind sehr beengt. Parken im öffentlichen Raum ist in weiten Teilen nur irregulär möglich, wird aber zumeist „geduldet“. Die Notwendigkeit weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen besteht nicht. Es sind derzeit auch keine weiteren Erschließungsanlagen geplant.
Darüber hinaus ist das Plangebiet auch mit dem ***öffentlichen Personennahverkehr*** zu erreichen. Die Bushaltestelle "Karl-Dillinger-Straße" sowie „Uferstraße“, die Haltestelle „Im Schelmenhersch“ und „Rheinhorststraße“ des RNV liegen in unmittelbarer Nähe bzw. einige Gehminuten entfernt.

Ver- und Entsorgung

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

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

Um eine Überlastung der örtlichen Kanalisation durch übermäßige Regenwassereinleitung zu vermeiden, soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich vor Ort versickert werden. Ist dies nur mit einem 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. 673 „Siedlung Notwende“ wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht erweitert. Demnach ergibt sich

keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen rechtlichen Situation.
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 wesentlich erweitert. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des bisherigen Bebauungsplanes 175 „Siedlung Notwende“ zulässig gewesen wären. Demnach begründet der Bebauungsplan keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

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

4.2 Flächennutzungsplanung

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

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

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

…

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

und somit Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu verringern, wird das Maß der baulichen Nutzung mit der Festsetzung einer Gesamt-GRZ auf 0,4 für alle Hauptanlagen einschließlich untergeordneter Nebenanlagen nach § 14 BauNVO, Garagen und Carports (GRZ I + GRZ II) bestimmt. § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO findet keine Anwendung. Die Gesamt-GRZ von 0,4 lässt somit eine maßvolle und verträgliche Innenentwicklung der überwiegend großen Grundstücke zu; beschränkt aber auch gleichzeitig den Bebauungs- bzw. Versiegelungsgrad im Planungsraum.
Erschließungsflächen wie Zufahrten und Wege bleiben bei der Ermittlung der Gesamtversiegelung unberücksichtigt, um die Unterbringung von Stellplätzen auch im rückwärtigen Grundstücksbereich (längere Zufahrten) nicht zu erschweren. Denn häufig reichen die Vorgarten- oder seitlichen Grundstücksbereiche nicht aus, um anfahrbare Stellplätze dort unterzubringen.

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

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

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

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

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

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

Auch die bereits vorhandenen Nebenanlagen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen und gemäß B-Plan 175 „Siedlung Notwende“ unzulässig gewesen sind, stehen unter Bestandsschutz. Bauliche Veränderungen können zugesprochen werden, sofern die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 673 eingehalten sind.
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 673 werden Errichtungen von Nebenanlagen (z. B. Geräteschuppen, Pergola, etc.) außerhalb der festgesetzten Baufenster zulässig und ermöglichen somit den Anwohnern größere Spielräume bei der Gestaltung und Nutzung ihrer Grundstücksfreiflächen bzw. ihrer großen rückwärtigen Gärten.

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

Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Die Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten ist einer der Faktoren, die maßgeblich zur Steuerung der sozialen Dichte beitragen. Grundsätzlich ist die Schaffung oder Aufwertung von Wohnraum in bereits vorhandenen Siedlungskörpern ein wichtiges Ziel der Planung und folgt der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist es allerdings notwendig, ein angemessenes Maß der Wohnungsdichte zu finden und mögliche begrenzende Faktoren im Auge zu behalten. Wesentliche Aspekte sind neben den klimatischen, die insbesondere bei der GRZ einfließen, die Leistungsfähigkeit der Infrastrukturen und das vorhandene Bebauungsgefüge.
Im Zuge eines Generationswechsels war in den vergangenen Jahren zunehmend zu beobachten, dass bestehende Einfamilienhäuser erworben, als Mehrfamilienhäuser umgenutzt, ausgebaut oder neu errichtet wurden. Somit sind teilweise empfindliche Eingriffe in Wohnnachbarschaften entstanden, die ihrerseits vergleichbare Änderungen anstoßen. Ohne einen steuernden Eingriff entwickelt sich hieraus schleichend eine dem Quartierscharakter unangemessene Überverdichtung, zumal ein realistisches Stellplatzangebot auf dem eigenen Grundstück bei mehr als drei Wohneinheiten kaum vorgehalten werden kann.

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

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

Bestandsschutz

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

Flächen für Stellplätze und Garagen

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

Die Straßenraumverhältnisse in der Siedlung sind sehr beengt. Parken im öffentlichen Raum ist in weiten Teilen nur irregulär möglich, wird aber zumeist „geduldet“. Durch Grundstückszufahrten gehen Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum verloren.
Dahingehend sollen künftig Stellplätze in den Vorgartenflächen zulässig sein, sofern eine offene Pflanzfläche von ca. 2qm gepflanzt bzw. erhalten wird (gemäß Punkt 6.5 textliche Festsetzungen). Somit wird auch den Bedürfnissen der Anwohner nach mehr Parkraum auf den eigenen Grundstücksflächen gerecht.
Darüber hinaus sind Garagen als bauliche Anlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, wobei zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen ein Abstand von mindestens 5 m einzuhalten ist. Diese Regelung ist jedoch für einige Eckgrundstücke, die an zwei Grundstücksseiten an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, unverhältnismäßig, so dass für solche Garagenwände ein Mindestabstand von 1 m zum öffentlichen Raum bestimmt wird.
Lediglich Stellplätze und Carports können als „offene“, bauliche Anlagen bis zu maximal 6 m die hinteren Baugrenzen überschreiten, um die Unterbringung von notwendigen Stellplätzen, insbesondere bei 3 Wohneinheiten, flexibler auf den Grundstücken gestalten, aber gleichzeitig das Hineinrücken des ruhenden Verkehrs in die ruhigen Gartenbereiche verhindern zu können.

Grünordnerische Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und den damit einhergehenden Auswirkungen (Hitzewellen, Trocken- bzw. Hitzestress für Pflanzen, Starkwetterereignisse, etc.) sollen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen ergriffen werden, welche der Klimaanpassung sowie der Verbesserung des lokalen Klimas dienen. So sind nicht überbaute Grundstücksflächen bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dabei sicherzustellen (Vermeidung von wasserundurchlässigem Unkrautflies o.ä.). Grundstücksteile, die nicht flächendeckend begrünt sind (z. B. Schottergärten), werden der GRZ entsprechend angerechnet. Dies soll den Anreiz schaffen, dass vorhandene Freiflächen im gesamten Plangebiet begrünt und somit die festgelegten Versiegelungsgrenzen eingehalten werden.
Des Weiteren sind auf den privaten Grundstücksfreiflächen standortgerechte Laub- oder Obstbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Als weitere Maßnahme müssen neue Stellplätze, Zufahrten und Zuwege aus wasserdurchlässigen Belägen (bspw. Rasengittersteine) befestigt werden.

Die Festsetzung einer vorgeschriebenen Flachdachbegrünung soll dazu beitragen Wärmerückstrahlung zu vermindern, Regenwasser zu speichern und somit einen positiven stadtklimatischen Einfluss zu nehmen. Zur Förderung von erneuerbaren und klimafreundlichen Energiequellen im Plangebiet dürfen auf begrünten Dachflächen entsprechende Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen installiert werden („Solar-Gründach“).
Um die Einhaltung und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen überprüfen bzw. sicherstellen zu können, ist bei Bauanträgen und Anträgen zur Nutzungsänderung ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform

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

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

Einfriedungen

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

Zahl der notwendigen Stellplätze

Trotz der angestrebten Verkehrswende ist ein Ende des zunehmend wachsenden Motorisierungsgrads nicht absehbar. Mit der Festsetzung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen soll somit gewährleistet werden, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Vor allem vor dem Hintergrund der bereits angespannten Park- und Verkehrssituation im öffentlichen Straßenraum soll so ein weiterer Parkdruck vermieden werden. Aus diesem Grund wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 Nr. 8 und § 47 LBauO RLP wie folgt festgesetzt:

Je Wohnung bis 60 m^2 Wohnfläche = 1 Stellplatz,
je Wohnung bis 120 m^2 Wohnfläche = 1,5 Stellplätze und
je Wohnung über 120 m^2 = 2 Stellplätze.

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

5.3 Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserschutz (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten)

Durch die geographische Lage am Rhein, in den Rheinniederungen, ist das Stadtgebiet von Ludwigshafen grundsätzlich einem erhöhten Hochwasserrisiko ausgesetzt. Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt (100-jährig = HQ 100). Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Ca. ¾ 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.

<u>Niederschlagswasser</u>
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.

<u>Starkregen</u>
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 veröffentlichen 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

Das Plangebiet wird durch die Gräben „Notwendegraben“ und in unmittelbarer Nähe durch den „Brückelgraben“ begrenzt, so dass zum Schutz der Gewässerufer ein Hinweis (hinsichtlich Mindestabstände zum Uferbereich, Einbindung der Unteren Wasserbehörde bei geplanten Baumaßnahmen) aufgenommen wurde.

Kampfmittel

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

Bodenschutz

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.

Die Auswertung des *städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen* ergab, dass für verschiedene Grundstücke des Plangebietes Hinweise auf ehemalige gewerbliche Nutzungen vorliegen. Es handelt sich hierbei um Daten aus einer Ersterhebung (Quelle: Gewerbekarteien), die nicht weiter verifiziert worden sind. Über Art und Umfang der Betriebstätigkeiten liegen keine Informationen vor. Es ist nicht auszuschließen, dass im Zuge dieser damaligen Nutzungen auch mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Die Auswertung des *städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen* ergab, dass das Plangebiet außerdem von folgenden Altlastverdachtsflächen betroffen ist (Lage siehe Anlage):

- Ehemalige Wasserfläche ID 5484W001-1 (vorhanden auf topographischer Karte 1953, am Nordrand des Plangebietes)
- Ungeordnete Ablagerung ID 5484U003-2 (vorhanden auf Luftbildern 1969 und 1978, am Nordostrand des Plangebietes)

Art und Umfang der bei der ungeordneten Ablagerung abgelagerten Abfälle sind nicht bekannt. Ebenso ist nicht bekannt, mit welchen Materialien die ehemalige Wasserfläche (Südrand der Melm) verfüllt wurde.

Es sei außerdem noch darauf hingewiesen, dass gemäß Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz südlich an das Plangebiet die registrierte Altablagerung Reg. Nr. 314 00 000 - 0226 / 000 – 00 („Ablagerungsstelle Fa. Willersinn“) angrenzt, deren Abgrenzung als „unsicher“ angegeben wird. Bei Erdarbeiten zum Ausbau der Rosenwörthstraße (Abschnitt zwischen Am Brückelgraben und Grenzweg), welche parallel zum Rand der registrierten Altablagerung verläuft, wurden allerdings keine Hinweise auf die Altablagerung vorgefunden (Bericht der IBES Baugrundinstitut GmbH vom 30.06.2021). Zwischen Grenzweg und Albert-Haueisen-Ring grenzt zudem die gesicherte Altablagerung Reg. Nr. 314 00 000 - 0226 / 001 – 00 („Netto-Lebensmittelmarkt, Melm“) südlich an das Plangebiet. Ihre Abgrenzung wird allerdings als „sicher“ angegeben.

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 anzustellen 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 vorgeschriebene 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.

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/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches 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/m³ können z. B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Barrierefreies Bauen

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

DIN-Regelwerke

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen, Halbergstraße 1, einsehbar.

6 UMWELTBERICHT

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

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

7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Allgemeine Umweltbelange

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt, vielmehr stellt sie sicher, dass eine Nachverdichtung des bestehenden Gebietes maßvoll bleibt, um vor allem die vorhandenen Freibereiche, welche derzeit als Ausgleich der versiegelten Fläche dienen, auch zukünftig zu erhalten.
Aufgrund der verschiedenen Festsetzungen zur maximalen Grundstücksversiegelung, der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten und der Dachform wird das bestehende Siedlungsbild nicht negativ beeinflusst oder verändert, zudem entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Siedlungsklima.

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

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

7.2 Wohnungsmarkt und sozialer Wohnungsbau

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

7.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Gemäß Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 (Regenwetterabflüsse: Wasserhaushaltsbilanz für die Bewirtschaftung des Niederschlagswassers) ist bei der Neuerrichtung zusätzlich befestigter Flächen von größer als 800 m² im kanalisierten Einzugsgebiet die Erstellung einer Wasserbilanz erforderlich. Analog gilt dies für Bebauungspläne, die ein entsprechendes Recht begründen.

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

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

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

7.4 Verkehr

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

7.5 Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten und Schulen

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

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

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

8.2 Flächen und Kosten

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

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. 673 „Siedlung Notwende“ ermöglicht eine geordnete Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage bzw. 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 wird.
- Die Nutzungs- und Bebauungsdichte sowie der Versiegelungsgrad werden auf ein verträgliches 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 Freibereiche bei.
- Schutz grüner Freibereiche und nachbarschützende Begrenzung der Gebäudetiefen
- Gemäß alten Bebauungsplan Nr. 175 „Siedlung Notwende“ waren Nebenanlagen nicht zulässig. Um den Bedürfnissen der Anwohner gerecht zu werden und die großen Grundstücke mit entsprechenden Nebenanlagen nutzen zu können, sind solche zukünftig möglich, sofern die Gesamt-GRZ eingehalten ist.
- Sicherung prägender Gestaltungselemente (Dachlandschaften) insbesondere des Straßenbildes
- Bebauungsdichte, Anzahl von Wohneinheiten und nachzuweisender Stellplätze sowie verbleibender Grün- und Freiflächen lassen sich durch den alten Bebauungsplan Nr. 175 „Siedlung Notwende“ nicht ordnen, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 673 „Siedlung Notwende“ erforderlich wird.

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 (Überplanung bestehender Bausubstanz) eingeschränkt. Der Bau- und Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer werden dadurch Grenzen gesetzt.
- Nebenanlagen werden allgemein zulässig und stellen eine weitere Grundstücksversiegelung dar.
- Durch die Reduzierung der Anzahl von Wohneinheiten wird eine größere Nachverdichtung und somit die Schaffung von Wohnraum auf sehr großen Grundstücken verhindert.

9.3 Abwägung der Belange

Innerhalb des Ortsteils Oggersheim bzw. innerhalb eines vollständig bebauten Gebietes soll eine geordnete Innenentwicklung städtebaulich verträglich gesteuert werden. 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. Zugleich werden ökologische und kleinklimatische Standards gewahrt und Wohn- und Lebensqualität in dem Bestandsgebiet gesichert.

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 Siedlungsinneren ist dies städtebaulich auch gewünscht. Dabei ist jedoch auf ein verträgliches Maß zu achten.

Das Plangebiet ist durch seine Siedlungshäuser und einer entlang der Erschließungsstraßen homogenen Bebauungsstruktur geprägt. Diese Siedlungsstruktur gilt es zu sichern, aber auch Erweiterungsbauten, Abriss und Neubau künftig zu ermöglichen. Der rechtskräftige Bebauungsplan 175 „Siedlung Notwende“ mit seiner Rechtsgrundlage reicht jedoch nicht aus, um den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ludwigshafen entsprechende nachbarverträgliche Bebauungen sicherzustellen. Eine Reduzierung der Wohneinheiten, Nachweis von Stellplätzen und Festlegung von Versiegelungsgrad sind daher notwendig, um die künftige Gebietsentwicklung in einem wohn- und nachbarverträglichen Maß ordnen zu können.

Aufgrund des Generationenwechsels werden An- und Umbauten auf den großen Grundstücken zugelassen und Regelungen zu Nebenanlagen in den rückwärtigen Grundstücksbereichen getroffen. Gleichzeitig wird der Versiegelungsgrad durch die Festsetzung vom Maß der baulichen Nutzung begrenzt.

Die engen Straßenquerschnitte erschweren schon heute das Parken bzw. die Abstellmöglichkeiten für Besucherverkehr im öffentlichen Raum. Auch können nicht alle Wohneinheiten einen eigenen Stellplatz nachweisen, so dass hieraus abzuleiten ist, dass zusätzliche Wohneinheiten stets in einem schlüssigen Verhältnis zu dem möglichen Stellplatzangebot und der Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung stehen sollen. Dem wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan Rechnung getragen.

So werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 673 „Siedlung Notwende“ klare Vorgaben für eine geordnete Innenentwicklung formuliert. Die Planung ist darauf angelegt, einen maßvollen Mittelweg für die künftige Gebietsentwicklung zu definieren und dafür Rechtssicherheit und –klarheit zu schaffen und somit Nachbarschaftskonflikte zu verringern. Die Festsetzungen wirken zwar einerseits einschränkend, andererseits bekommen Bauherren mehr Planungssicherheit. Eine hiermit einhergehende Einschränkung der Baufreiheit wird als vertretbar erachtet, da sie für die Umsetzung der Planungsziele notwendig ist.

Bestehende Objekte, die nach den neuen Maßstäben z.B. hinsichtlich Bautiefe, Wohnungsdichte nicht mehr zulässig wären, aber genehmigt sind, wirken auch über den neu aufgestellten Bebauungsplan fort.

Die Gestaltungsvorgaben sind moderat und beschränken sich auf die Wirkung zum öffentlichen Raum.

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

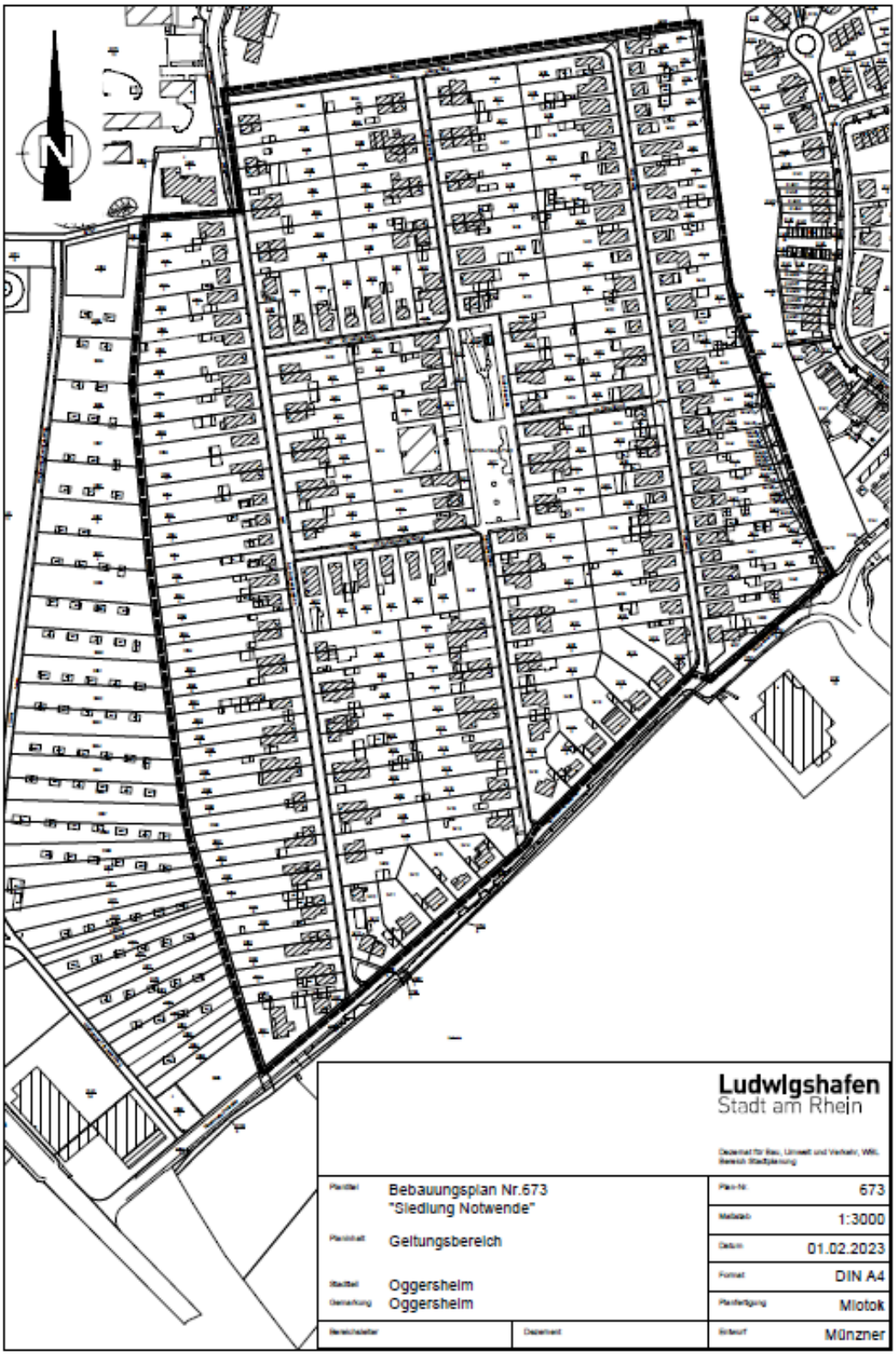
Nach eingehender Würdigung aller Argumente wird den Belangen, welche für die Planung sprechen, der Vorrang eingeräumt.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



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 28.05.2024 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 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.	Fernleitungsbetriebsgesellschaft mbH		X	
11.	GASCADE Gastransport GmbH		X	
12.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer			X
13.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Erdgeschichte		X	
14.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesdenkmalpflege	X		
15.	Landesamt für Geologie und Bergbau	X		
16.	Naturschutzbund Rheinland-Pfalz	X		
17.	Open Grid Europe GmbH	X		
18.	PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH		X	
19.	Pfalzwerke Netz AG			X
20.	Rhein-Main-X mbH		X	
21.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
22.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle WAB			
23.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht			

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

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom 11.04.2024 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	**Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer** Schreiben vom 04.07.2024 in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um erdgeschichtliche Einzelfunde und Einzelfunde unbekannter Zeitstellung (Fundstelle Oppau 1 a). Da jedoch nach derzeitigem Kenntnisstand nicht davon auszugehen ist, dass das o.g. Vorhaben die genannten Fundstellen berührt, haben wir gegenüber der Planung keine Bedenken. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden: 1. Auflagen 1.1 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.	*Zur Berücksichtigung der Belange des Trägers bzw. der Behörde wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.* *Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	1.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE. 1.3 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. 1.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt. Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte 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. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmälern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	**Pfalzwerke Netz AG,** Stellungnahme vom 31.05.2024 im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeitig keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG. Da aktuell keine Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches unseres Unternehmens zu berücksichtigen sind, haben wir keine Anregungen und Bedenken zu dem Entwurf des Bebauungsplanes. An dieser Stelle weisen wir allerdings 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 (https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft) zur Verfügung steht. Wir bitten Sie, nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes, um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen (gerne digital per E-Mail an: Externe-Planungen_Kreuzungen@pfalzwerke-netz.de).	*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bauherren haben sich, vor allem hinsichtlich von Baustelleneinrichtungen, zur Beachtung und Koordinierung mit dem Leitungsträger Pfalzwerke Netz AG in Verbindung zu setzen.* *Der Anregung wird gefolgt.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	**Rhein-Neckar-Verkehr GmbH** Schreiben vom 20.06.2024 vielen Dank für die Übersendung der Planunterlagen und der textlichen Begründung. Zu Ihrer Anfrage können wir folgende Hinweise geben. • Es ist zu beachten, dass mit diversen Begleiterscheinungen des Busbetriebs und der Erhaltung der Bushaltestellen (Unterhaltung und Erneuerung) zu rechnen ist. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Erschütterung und Abgase hin. Daraus können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutzmaßnahmen gegenüber der rnv nicht geltend gemacht werden. Nachträgliche Einschränkungen für den Busbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem ÖPNV, zu jeder Tages- und Nachtzeit, zu rechnen. • Zu BP673_Begründung_Offenlage.pdf, S. 8/21, „Verkehrliche Erschließung“: Die nördliche Haltestelle der rnv in der Straße „Am Brückelgraben“ heißt „Uferstraße“. Erwähnenswert ist außerdem die einige Gehminuten entfernt liegende Haltestelle „Rheinhorststraße“. • Zu BP673_Begründung_Offenlage.pdf, S. 14/21: „Zahl der notwendigen Stellplätze“: Im stetig steigenden Interesse nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmodi (ÖPNV, Fuß- und Radverkehr) zur Reduzierung von Verkehr, Schadstoffausstoß und Lärm (Stichwort Verkehrswende; „Mobilität im Wandel“ in Abschnitt 7.4, S. 18) ist unbedingt anzustreben, dass Bewohner und Besucher möglichst häufig die vorhandenen Angebote des ÖPNV sowie die übrigen umweltfreundlichen Verkehrsmodi nutzen. Das Plangebiet ist durch die nahegelegenen Bushaltestellen (s.o.) schon heute gut an den ÖPNV angebunden. Ein gesicherter Stellplatz/Parkstand über eine hohe Anzahl verfügbarer Stellplätze erleichtert dauerhaft die Pkw-Nutzung und erschwert damit, die Ziele der Verkehrswende zu erreichen. Ein reduziertes Stellplatz-/Parkraumangebot ist dagegen ein Baustein, um die Bereitschaft zu erhöhen, alternative, umweltfreundliche Verkehrsmittel zu benutzen. Wir bitten daher darum, von einer Erhöhung der Anzahl der Stellplätze über das verpflichtende Maß nach LBO abzusehen. Wenn privater Kfz-Besitz erleichtert wird, ist tatsächlich „ein Ende des zunehmend wachsenden Motorisierungsgrads nicht absehbar“ (S. 14) – in Anbetracht der dringend erforderlichen Verkehrswende ein Grund, planerisch gegenzusteuern, statt die Voraussetzungen für das Wachstum zu schaffen.	*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.* *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.* *Der festgesetzte Stellplatzschlüssel basiert auf einem diesbezüglich einschlägigen Urteil des OVG Koblenz vom 27.06.2001 (AZ 8 C 11919/00); auf Pkt. 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Zahl der notwendigen Stellplätze der Begründung zu den Planfestsetzungen (siehe Seite 14) wird verwiesen. So soll gewährleistet werden, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken hergestellt werden und kein gravierender Parkraummangel im Plangebiet entsteht bzw. bereits bestehender Parkdruck im öffentlichen Raum weiter verschärft wird. Die Differenzierung des Stellplatzschlüssels trägt der Tatsache Rechnung, dass unterschiedliche Wohnungsgrößen aufgrund ihrer unterschiedlichen Belegung in der Regel auch unterschiedliche Stellplatzbedarfe auslösen. Ein generell reduzierter Stellplatznachweis von 1:1 wird alleine nicht ausreichen, die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft zu erhöhen. Hier-*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		für bedarf es u. a. der weiteren Sensibilisierung der Bevölkerung. Vielmehr besteht die Gefahr, dass sich ohne den Nachweis eines vernünftigen Maßes an privaten Stellplätzen der Druck auf Parkplätze im öffentlichen Raum weiter erhöht und bestehende Konflikte verschärft werden können. *Die Anregung wird daher zurückgewiesen.* *Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan nicht in den öffentlichen Straßenraum eingegriffen.* *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4.	**TWL Netze GmbH** Schreiben vom 19.06.2024 unsere Fachabteilung nimmt Stellung wie folgt: **1. Leitungsauskunft** Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei. **2. Gebäudemanagement** Im städtischen Grundstück Fl.Nr. 3417/6 befindet sich unsere Trafostation OH019, gesichert durch Konzessionsvertrag. Die Trafostation ist bereits im Bebauungsplan zeichnerich ausgewiesen. Innerhalb des privaten Grundstücks Fl.Nr. 3403/4 verlaufen Versorgungsleitungen der TWL, gesichert durch eine Dienstbarkeit (s. Anlage). Wir bitten um eventuelle Einzeichnung und textliche Ausweisung der Leitungsrechte: *„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)“* Innerhalb der ebenfalls tangierten städtischen Straßengrundstücke sind Versorgungsleitungen der TWL verlegt, gesichert durch Konzessionsvertrag Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahreinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.	***Zu 1. Leitungsauskunft:*** *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.* ***Zu 2. Gebäudemanagement:*** *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und wurde bereits gefolgt.* *Die bereits bestehende privatrechtliche Absicherung begründet kein Handlungserfordernis auf öffentlich-rechtlicher Ebene über die Bebauungsplanung.* *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	3. Asset Management In diesem Bereich befinden sich Gas-, Wasser- und Stromversorgungsleitungen der TWL Netze GmbH. Gegen die geplante Maßnahme bestehen seitens TWL keine Bedenken. 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. 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. **4. Allgemein** 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 (TRWV)“, 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. **ACHTUNG:** Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) hinsichtlich der Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen. Diese muss über unsere Homepage www.twl-netze.de Leitungsauskunft vor Baubeginn beantragt werden.	***Zu 3. Asset Management:*** *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.* ***Zu 4. Allgemein:*** *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.* *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	**Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz** Schreiben vom 11.07.2024 zu dem o.g. Bebauungsplanentwurf mit dem Ziel die geordnete städtebauliche Entwicklung und Wohnraumgewinnung im Innenbereich (Wohnbebauung) zu ermöglichen, nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung. **1. <u>Versorgung/Wasserschutzgebiete</u>** Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erfor- derlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen. Festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den o. g. Bebauungsplanentwurf nicht berührt. **2. <u>Schmutzwasser</u>** Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den R. d. T. entsprechenden Abwasserbehandlung (KA BASF SE) zuzuführen. 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	***Zu 1. Versorgung / Wasserschutzgebiete:*** *Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie mit Löschwasser ist durch das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.* *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.* ***Zu 2. Schmutzwasser:*** *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.* *Der Bereich Stadtentwässerung des WBL untersucht und bewertet die Sanierungsbedürftigkeit der Abwasseranlagen richtli-*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	durch die abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird. Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt. Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und –Leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhaftigkeit wird ausgegangen.	*nienkonform. Punktuelle Schäden werden zeitnah repariert, Kanäle mit Schäden im größeren Umfang werden beplant und baulich umgesetzt.* *Die hydraulische Leistungsfähigkeit des gesamten Kanalnetzes wird mit hydrodynamischen Modellen überprüft und jeder einzelnen Kanalsanierung liegt eine hydraulische Berechnung zu Grunde.*
	3. <u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u> Zielsetzung ist auch in Bestandsgebieten die Transformation zu einer wasserbewussten Stadt anzugehen. Innerhalb der bestehenden Bebauung sollte eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt angestrebt werden. Es sind daher Ausführungen zu wasserdurchlässigen Befestigungen von neu zu errichtenden Stellplätzen, Zufahrten und Wegen, sowie die Festsetzung zur mindestens extensiven Begrünung von Flachdächern neu zu errichtender Wohngebäude, Garagen und Carports oder beim Ersatz der bestehenden Bebauung, zur Fassadenbegrünung und zur Anpflanzung von Bäumen aufzunehmen. Im Sinne einer klimagerechten Planung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten. Ansätze zur Verdunstung (Fassadenbegrünung) in Anlehnung an die Tabelle 3 nach DWA-M 102-4/BW-M-3-4 sind bei Neuerrichtung baulicher Anlagen oder Ersatz bestehender Bebauung zu beachten.	***Zu 3. Niederschlagswasserbewirtschaftung:*** *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. Mehrere Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Sinne der Wasserwirtschaft getroffen worden und führen zu einer Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes sowie zur Verdunstung und Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses.* *Darüber hinaus wird durch den Bebauungsplan keine Mehrversiegelung und kein Mehrabfluss ermöglicht, da über das bestehende Baurecht hinaus keine weitere Versiegelung oder Überbauung möglich ist. Es ist jedoch für neue Bauvorhaben jeweils 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. Bei einer Neubebauung des jeweiligen Grundstücks wird eine*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Bei Neuerrichtung zusätzlicher baulicher Anlagen oder beim Ersatz der bestehenden Bebauung ist das Niederschlagwasser vorrangig ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder in Zisternen zwischen zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen. Die dargelegte Absichtserklärung befestigte, abflusswirksame Flächen um 20 % zu reduzieren ist ein Anfang, aber nicht ausreichend. Ich weise unabhängig von der EG-WRRL, dem WHG auf die R. d. T / das DWA-Regelwerk hin, wonach nach den „Leitlinien der integralen Siedlungsentwässerung (ISiE)“ (DWA-A 100) eine ganzheitliche Bearbeitung als „integrale Siedlungsentwässerung“ sicherstellen ist und nach der neuen Arbeits- und Merkblattreihe DWA-A/M 102 (BWK-A/M 3) die vorliegenden Regelungen vorrangig eine Anwendung bei den folgenden Veranlassungen: * entwässerungstechnische Neuerschließung von Siedlungsflächen; * städtebauliche und/oder entwässerungstechnische Überplanung von Siedlungsgebieten; * Überprüfung und Nachweis bestehender Anlagen der Behandlung von Niederschlagswasser und Mischwasser (z. B. zur Erlangung einer wasserrechtlichen Zulassung); angezeigt ist.	*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.* *Den Anregungen wird im Rahmen der rechtlichen Möglichkeiten des Bebauungsplans Rechnung getragen.*
	Das Merkblatt DWA-M 102-4/BWK-M 3-4 ist auch in Bestandgebieten anzuwenden (Bezug zu 7.3 der Begründung). Den Ausführungen, dass es sich lediglich um einen „qualifizierten Bebauungsplan“ *im vereinfachten Verfahren* handelt, einhergehend mit einer Verbindung zur „*Freistellung von der Umweltprüfung…“*, entbindet nicht von der	*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.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Prüfung wasserwirtschaftlicher Belange -hin zu einer wasserbewussten Stadt. Ich erwarte aus wasserwirtschaftlicher Sicht eine Ergänzung / Überarbeitung des Bebauungsplanes. Zielsetzung ist selbstverständlich auch in Bestandsgebieten die Transformation zu einer wasserbewussten Stadt anzugehen. Innerhalb der bestehenden Bebauung sollte eine Annäherung an den natürlichen Wasserhaushalt angestrebt werden. Das Arbeitsblatt DWA-A 100 formuliert als übergeordnete Zielsetzung, die Veränderungen des natürlichen Wasserhaushalts durch Siedlungsaktivitäten in mengenmäßiger und stofflicher Hinsicht so gering zu halten, wie es technisch, ökologisch und wirtschaftlich vertretbar ist. Nicht nur für die Erstbebauung auf unversiegelten Grundstücken ist eine 100%-ige Versickerung von Niederschlagswasser in Kombination mit graublauer Infrastruktur (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) umzusetzen. Es geht auch um Entsiegelungen! Insofern ist für das Plangebiet eine Wasserhaushaltsbilanz aufzustellen. **4. Auffüllungen** Zu beachten sind: - Beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen	*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.* *Soweit es im Einzelfall auf Grundstücken zu Neuerrichtungen kommt, welche den Schwellenwert von 800 m² überschreiten, ist im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens eine Bilanz im gesetzlich erforderlichen Umfang von der Bauherrschaft einzubringen.* *Zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts und um den Anforderungen der Richtlinien hinsichtlich einer klimagerechten Stadtplanung in Bezug auch auf die Niederschlagswasserbewirtschaftung zu berücksichtigen, forciert die Stadt Ludwigshafen am Rhein die Entsiegelung innerhalb des Stadtgebietes.* *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*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung) - beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung. **5. <u>Temporäre Grundwasserabsenkung</u>** 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 und unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange zu beantragen ist. **6. <u>Grundwasser</u>** Bauvorhaben sind den Grundwasserverhältnissen anzupassen. Nach meinen Kenntnissen ist mit sehr hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird empfohlen auf Unterkellerungen, Tiefgaragen zu verzichten. Werden diese dennoch geplant, so sind diese **<u>wasserdicht</u>** auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.	*pauschal begründet werden, sondern bedarf einer gebietsspezifischen Begründung.* *Unbenommen hiervon bleibt die Regelung außerhalb der Bauleitplanung in einer fachspezifischen Norm.* ***Zu 4. Auffüllungen:*** *Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, sondern lediglich auf fachgesetzliche Anforderungen hingewiesen.* *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.* ***Zu 5. Temporäre Grundwasserabsenkung:*** *Der Bebauungsplan beinhaltet bereits einen entsprechenden Hinweis.* *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.* ***Zu 6. Grundwasser:*** *Die Bauausführung obliegt den jeweiligen Bauherren. Hohe Grundwasserstände sind im Stadtgebiet von Ludwigshafen am Rhein allgemein bekannt.* *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	7. <u>Abbruchmaterialien</u> Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsor Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt u einander zu halten. **8. <u>Rheinniederung/Hochwassergefährdung</u>** 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. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken. 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, bereichsweise darüber hinaus,** unter Wasser. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht wird zwingend angeraten, in den gefährdeten Gebieten keine (hier weitere) Bebauung vorzusehen. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung ist mit der ausgewiesenen Hochwassergefahr für das Plangebiet nicht gegeben. Gemäß Vorgabe der HWRM-RL sind neue Risiken zu vermeiden, bestehende Risiken sowie die nachteiligen Folgen während und nach einem Hochwasserereignis sind zu verringern!	***Zu 7. Abbruchmaterialien:*** *Bei der Anregung handelt es sich um allgemein gültige Landesvorschriften, die auch außerhalb des Plangebietes Bedeutung finden.* *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.* ***Zu 8. Rheinniederung / Hochwassergefährdung:*** *Aufgrund der räumlichen Lage des Plangebietes beinhaltet der Bebauungsplan bereits eine entsprechende Nachrichtliche Übernahme als Risikogebiet. Des Weiteren wurde ein Hinweis zum Thema „Starkregen“ aufgenommen.* *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	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.	
	9. Sturzfluten/ Starkregen Die Betroffenheit bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis 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. Dies zeigt sich insbesondere bei extremen Starkregenereignissen. Hier kann die Betroffenheit noch viel größer sein. Bei den weiteren Planungen ist diesem Rechnung zu tragen und zu berücksichtigen.	***Zu 9. Sturzfluten / Starkregen:*** *Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes. Maßnahmen zum Schutz vor Starkregen können daher nur in begrenztem Maße erfolgen. Ein entsprechender Hinweis zum Thema “Starkregen“ wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen, um für künftige Bauvorhaben auf die Thematik hinzuweisen.* *Des Weiteren verdeutlicht eine Nachrichtliche Übernahme die Lage des Plangebietes innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes und dient zur Sensibilisierung der betroffenen Eigentümer.* *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*
	10. Gewässer Grundsätzlich sollten alle Gewässer, auch wenn diese im Randbereich oder angrenzend liegen, im Lageplan auch farblich dargestellt werden. Dies bitte ich nachzuholen. Östlich an das Plangebiet angrenzend verläuft der Brückelgraben 1, westlich angrenzend der	***Zu 10. Gewässer:*** *Ein entsprechender Hinweis zu Abständen von Baumaßnahmen an Gewässern zum Schutz des Notwende- und Brückelgraben wird im Bebauungsplan aufgenommen und entsprechend ergänzt.* *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Brückelgraben 1a (Notwendegraben), nördlich ggf. die Verbindungsrohrleitung zwischen den beiden Gewässern (die tatsächliche Ausführung der Verbindung ist bei der Unteren Wasserbehörde zu erörtern); im Weiteren angrenzend das Strandbad Melm. Eine ggf. vorhandene Verrohrung darf nicht überbaut werden. Zur biologischen Wirksamkeit der Gewässer ist entlang von Brückelgraben 1 und entlang von Brückelgraben 1a im Bebauungsplangebiet ab Böschungsoberkante gemessen ein **Gewässerrandstreifen von durchgehend 5,0 m Breite** von jeglichen baulichen Anlagen, Auffüllungen, Zaunanlagen, Mauern, Kompostern etc. mit Ausnahme der Gewässerpflege dauerhaft freizuhalten. Auch dies ist in den Planunterlagen darzustellen und in der Begründung und den Textlichen Festsetzungen aufzunehmen. Von Vorteil wäre wenn diese Gewässerrandstreifen in öffentlicher Hand überführt werden könnten. Im Weitern gilt: Für die Errichtung von baulichen Anlagen, Auffüllungen, Zaunanlagen etc. im 10 m – Bereich (5 m Bereich ist Tabu) eines Gewässers III. Ordnung ist die wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 LWG (Untere Wasserbehörde) erforderlich. Es wird darauf hingewiesen, dass nach den aktuellen Hochwassergefahrenkarten im Bereich des Strandbades Melm und im östlichen Bereich des Plangebietes (Brückelgraben 1) bei HQ extrem (Isenach) Betroffenheit besteht. Entsprechende Hochwasser- und Bauvorsorge ist hier zu betreiben.	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	11. <u>Bodenschutz</u> Grundsätzlich bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken unter Beachtung der nachfolgend genannten Hinweise. Gemäß Bodenschutzkataster befindet sich südlich der Rosenwörthstraße die bodenschutzrelevante Fläche „Ablagerungsstelle Ludwigshafen, Fa. Willersinn“ (Reg.-Nr. 314 00 000-0226/000-00). Bei der Ablagerung handelt es sich um eine ehem. firmeneigene Deponie der Fa. Willersinn für Industrieabfälle. Neben Erdaushub und Bauschutt liegen Hinweise auf die Mitablagerung von Schlacken und Kraftwerksaschen vor. Die Abgrenzung der Altablagerung ist gemäß Erhebungsbogen nicht sicher und kann demnach über die im Bodenschutzkataster erfassten Flurstücke hinausreichen. Aufgrund der abgelagerten Stoffe ist die Altablagerung als altlastverdächtig (ALG av) erfasst. Die Ablagerung wurde bislang in einem nördlichen Teilbereich, im Rahmen der Errichtung eines Lebensmittelmarktes, erkundet. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse ist dieser Teilbereich (314 00 000-0226/001-00) als gesicherte Altablagerung (g ALG av) im Bodenschutzkataster erfasst. Aus den vorliegenden Unterlagen geht hervor, dass sich der Altlastenverdacht für den untersuchten Teilbereich nicht bestätigt hat (siehe auch Stellungnahme SGD Süd, AZ: 90 91-31.00.21:34/5 vom 04.11.2021). In den übrigen, nicht untersuchten Teilbereichen ist die Abgrenzung der ALG nicht gesichert und kann folglich in den B-Planbereich hineinreichen. Es kann somit nicht ausgeschlossen werden, dass bei Eingriffen in den Untergrund im Rahmen des geplanten Vorhabens schädliche Boden- und Grundwasserveränderungen zu Tage treten. Für den Fall, dass erdbautechnische Eingriffe in den Untergrund stattfinden, sind daher folgende Aspekte zu beachten:	***Zu 11. Bodenschutz*** *Um den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.* *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	- Überwachung und Dokumentation der Arbeiten einschl. der ordnungsgemäßen Verwertung oder Beseitigung von belastetem Aushub durch einen qualifizierten Bodenschutz-Sachverständigen; - Abstimmung des Vorgehens mit der zuständigen Behörde im Falle eines Auftretens gefahrverdächtiger Umstände (z. B. bislang nicht erkannte Verunreinigungen des Bodens, belastetes Schicht- oder Grundwasser); - Einhaltung von Erfordernissen des Arbeits- und Umgebungsschutzes sowie Beachtung der einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen. Weiterhin ist folgendes zu beachten: Der Begründung zum B-Plan (Stand: 11.04.2024), Punkt 5.4 Hinweise zu wasserrechtlichen Belangen, ist zu entnehmen, dass auf unversiegelten Grundstücken bei einer Erstbebauung eine 100%ige Versickerung des Niederschlagswassers umgesetzt werden soll. Der geplanten Versickerung wird seitens des Bodenschutzes unter folgender Bedingung zugestimmt: Es ist im Vorfeld nachzuweisen, dass sich die o. g. Altablagerung nicht bis zu den für die Versickerung geplanten Bereichen erstreckt. Hierzu verweisen wir auf die Stellungnahme der SGD Süd vom 18.08.2020, AZ: 90/91 31.05-34/5. Die westlich des Geltungsbereiches des B-Plans gelegene Ablagerungsstelle Ludwigshafen, Rosenwörthstraße (Reg.-Nr. 314 00 000-0250/000-00) ist für das geplante Vorhaben aus bodenschutzrechtlicher Sicht nicht relevant. **12. <u>Kindergarten</u>** Sollte bei dem bestehenden Kindergarten der Umgang mit dem Medium Wasser im Außenbereich vorgesehen sein, bitte ich um Mitteilung, damit ich mich dazu noch äußern kann.	***Zu 12. Kindergarten:*** *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	Fazit: Die oben genannten Randbedingungen (Punkte 1-12) sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Dem Bebauungsplanentwurf (Baugebiet Nr. 673 **„Siedlung Notwende“**) stimme ich aus Sicht der Wasserwirtschaft, der integralen Siedlungswasserwirtschaft, der Punkte 3 und 10 dieser Stellungnahme derzeit **nicht** zu. Ich erwarte ergänzende Ausführungen, ggf. einen Fachbeitrag Wasserwirtschaft. 5,0 m breite Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante und entlang der jeweiligen Gewässer Brückelgraben und Brückelgraben 1 a sind im Bebauungsplangebiet vorzusehen, umzusetzen und darzustellen.	***Zu Fazit*** *Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes mit vorhandener Kanalisation. Es wird vorhandenes Baurecht geordnet oder gesteuert; lediglich auf vereinzelten 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.* *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.* *Mehrere Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Sinne der Wasserwirtschaft getroffen worden und führen zu einer Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes.* *Eine Wasserhaushaltsbilanz ist auf der Ebene der Bebauungsplanung somit nicht erforderlich.* *Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.* *Der Anregung einen Hinweis zu Gewässerabständen aufzunehmen, wurde gefolgt.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	**Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Feuerwehr** Schreiben vom 04.06.2024 **Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:** 1. Zur Sicherstellung der **Löschwasserversorgung** ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/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.	*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.*
7.	**Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt und Klima (Bodenschutz/Altlasten)** Schreiben vom 13.06.2024 Die Auswertung des *städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen* ergab, dass für verschiedene Grundstücke des Plangebietes Hinweise auf ehemalige gewerbliche Nutzungen vorliegen. Es handelt sich hierbei um Daten aus einer Ersterhebung (Quelle: Gewerbekarteien), die nicht weiter verifiziert worden sind. Über Art und Umfang der Betriebstätigkeiten liegen keine Informationen vor. Es ist nicht auszuschließen, dass im	*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

	Zuge dieser damaligen Nutzungen auch mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde. Die Auswertung des *städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen* ergab, dass das Plangebiet außerdem von folgenden Altlastverdachtsflächen betroffen ist (Lage siehe Anlage): - Ehemalige Wasserfläche ID 5484W001-1 (vorhanden auf topographischer Karte 1953, am Nordrand des Plangebietes, siehe Karte, blaue Schraffur). - Ungeordnete Ablagerung ID 5484U003-2 (vorhanden auf Luftbildern 1969 und 1978, am Nordostrand des Plangebietes, siehe Karte, rote Schraffur). Art und Umfang der bei der ungeordneten Ablagerung abgelagerten Abfälle sind uns nicht bekannt. Ebenso ist nicht bekannt, mit welchen Materialien die ehemalige Wasserfläche (Südrand der Melm) verfüllt wurde. Es sei außerdem noch darauf hingewiesen, dass gemäß Bodenschutzkataster Rheinland-Pfalz südlich an das Plangebiet die registrierte Altablagerung Reg. Nr. 314 00 000 - 0226 / 000 – 00 („Ablagerungsstelle Fa. Willersinn“) angrenzt, deren Abgrenzung als „unsicher“ angegeben wird. Bei Erdarbeiten zum Ausbau der Rosenwörthstraße (Abschnitt zwischen Am Brückelgraben und Grenzweg), welche parallel zum Rand der registrierten Altablagerung verläuft, wurden allerdings keine Hinweise auf die Altablagerung vorgefunden (Bericht der IBES Baugrundinstitut GmbH vom 30.06.2021). Zwischen Grenzweg und Albert-Haueisen-Ring grenzt zudem die gesicherte Altablagerung Reg. Nr. 314 00 000 - 0226 / 001 – 00 („Netto-Lebensmittelmarkt, Melm“) südlich an das Plangebiet. Ihre Abgrenzung wird allerdings als „sicher“ angegeben. <u>Fazit:</u>	*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.* *Um den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*

	Schadstoffbelastungen des Bodens sind somit im Plangebiet nicht auszuschließen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen uns jedoch nicht vor.	*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*
	Anders als beispielsweise bei der Ausweisung neuer Bauflächen, werden durch den Bebauungsplan hier keine Nutzungen ermöglicht oder neue Eingriffe in den Boden ausgelöst, die nicht auch heute schon, ohne den Bebauungsplan möglich wären.	*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*
	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.	*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*
	Es ist zu diesem Zweck ein Hinweis zum Umgang mit potenziell altlastenrelevanten Flächen bei Bauvorhaben und Nutzungsänderungen in den Bebauungsplan aufzunehmen. Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf einzelnen potenziell altlastenrelevanten Flächen oder Grundstücken Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind dann dort entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotenzial anzustellen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.	*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*
	<u>Folgende Hinweise sind zu beachten:</u> • Durch den Betrieb ehemaliger umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen unter Umständen eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen. • Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt und Klima, 4-15) abzustimmen.	*Um den Belangen des Bodenschutzes Rechnung zu tragen, werden diese Hinweise in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	• 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, sind wir (Stadtverwaltung Ludwigshafen, untere Bodenschutzbehörde, Tel. 0621/504-2937) unverzüglich zu verständigen. • 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. • Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten. • Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
8.	**Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Untere Wasser- und Abfallbehörde** Schreiben vom 28.05.2024 das o.g. Plangebiet wird begrenzt durch die Gräben "Notwendegraben" und in unmittelbarer Nähe durch den "Brückelgraben". Die Baugrenze wurde zwar festgesetzt, aber für Nebenanlagen alles offen gelassen. Wir bitten Sie deshalb den beigefügten Text aufzunehmen: *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 Ausnahmegenehmigung 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.*	*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.* *Im Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zu Abständen von Baumaßnahmen an Gewässern zum Schutz des Gewässerrandstreifens aufgenommen.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
9.	**Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Bauaufsicht** Schreiben vom 25.06.2024 4-17 nimmt zu dem o.g. Verfahren wie folgt Stellung: • zu A Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 4.1 sind wir der Meinung, dass durch die dort genannte höchstzulässige Zahl der Wohnungen die Schaffung von Wohnraum dadurch verhindert wird. So wird die maximale Anzahl von Wohneinheiten auf insgesamt 3 beschränkt. Wobei nur eine Wohneinheit im rückwärtigen Anbau zulässig sein soll. Sind im vorderen nur 1 Wohneinheit vorhanden, so wäre die Obergrenze nur 2 Wohneinheiten. So schlagen wir vor, den 2. Satz wie folgt neu zu formulieren: **Zusätzlich ist in rückwärtigen Anbauten noch maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.** • zu A Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 5.1 sollte das Wort in der 2. Zeile...*genehmigter Gebäude* nicht eingehalten...gestrichen werden und durch ...***vorhandener*** ...ersetzt werden, da in der Örtlichkeit viele bauordnungsrechtlich nicht genehmigte Anbauten bzw. Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bereits vorhanden sind. Rückwärtige Baugrenzen wurden z.T. um mehrere Meter überschritten. Die örtliche Gegebenheit stellt sich anders da, als im Bauleitplanverfahren dargestellt. • zu A Planungsrechtliche Festsetzungen, Ziffer 6 "Flächen für Stellplätze und Garagen" bzw. "Ziffer 7 Grünordnerische Festsetzungen": es fehlen klare Vorgaben für Vorgärten und Stellplätze, die keine Entscheidung mehr nach § 31 als Befreiung notwendig machen. Neu sollte es unter Ziffer 7.2 lauten: Stellplätze, **auch im Vorgartenbereich**,, , ...sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. • zu D Hinweise, Niederschlagswasser: der 2. Satz ist aus unserer Sicht wie folgt zu ändern: **Dies ist mit den betroffenen Fachdienststellen abzustimmen.** Hierbei soll deutlich werden, dass nicht 4-17 im Rahmen einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung eine mögliche Problematik mit anderen Stellen koordiniert. Stattdessen sollten eigenständige notwendige Genehmigungen z.B. der Unteren Wasserbehörde oder der Stadtentwässerung eingeholt bzw. erteilt werden.	*Zu Pkt. 1:* Der Anregung, die höchstzulässige Zahl der Wohnungen zu erhöhen wird nicht entsprochen. Die Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten ist einer der Faktoren, die maßgeblich zur Steuerung der sozialen Dichte beitragen. Grundsätzlich ist die Schaffung oder Aufwertung von Wohnraum in bereits vorhandenen Siedlungskörpern ein wichtiges Ziel der Planung und folgt der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist es allerdings notwendig, ein angemessenes Maß der Wohnungsdichte zu finden. Im Zuge eines Generationswechsels war in den vergangenen Jahren zunehmend zu beobachten, dass sich eine dem Quartierscharakter unangemessene Überverdichtung entwickelt, zumal ein realistisches Stellplatzangebot auf dem eigenen Grundstück bei mehr als drei Wohneinheiten kaum vorgehalten werden kann. Hieraus ist abzuleiten, dass zusätzliche Wohneinheiten stets in einem schlüssigen Verhältnis zu dem möglichen Stellplatzangebot und der Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung stehen sollen. Somit wird die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohneinheiten (WE) begrenzt. In rückwärtigen Anbauten (innerhalb des Baufensters) sind maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig. Zu Pkt. 2: *Der Anregung wird entsprochen. Die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes werden entsprechend berichtigt bzw. redaktionell angepasst.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Zu Pkt. 3: *Gemäß 7.2 der textlichen Festsetzungen sind Stellplätze und ihre Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Auch der Vorgarten wird unter 7.5 klar definiert. Sofern im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt ist, sind Stellplätze auf den nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und somit auch generell in den Vorgartenbereichen.* *Zu Pkt. 4:* *Der Anregung wird nicht entsprochen. Im Hinweis der Festsetzungen zum Bebauungsplan wird deutlich, dass von den entsprechenden Fachbehörden die Stellungnahmen einzuholen und abzustimmen sind. Diese Stellungnahmen sind z.T. ein Erfordernis für die Erteilung einer Baugenehmigung.*

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
10.	**Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt** Schreiben vom 18.06.2024	
	Die Prüfung der mit dem Schreiben vom 28.05.2024 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.	*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*
	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.	*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*
	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.	*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*
	Durch die Aufstellung des Bebauungsplans 673 „Siedlung Notwende“ 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.	*Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*

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 zu der Planung, Stand 11.04.2024, aus der Öffentlichkeit keine Anregungen / Bedenken ein.