

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

# INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Geltungsbereich.....	6
2.3	Quellenverzeichnis.....	7
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>7</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und –grundsätze .....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	8
4.2	Flächennutzungsplanung .....	9
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>9</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	12
5.3	Hinweise .....	14
<b>6</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>16</b>
6.1	Klimaschutz und Klimaanpassung .....	16
6.2	Wasserwirtschaft.....	16
<b>7</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>17</b>
7.1	Bodenordnung, Flächen und Kosten.....	17
<b>8</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>17</b>
8.1	Belange, die für die Planung sprechen.....	17
8.2	Belange, die gegen die Planung sprechen .....	17
8.3	Abwägung der Belange.....	17
<b>9</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>19</b>
9.1	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren .....	19

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Gartenstadt gem. § 75 (2) GemO am	22.02.2019
Erneuerung des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses (gem. § 2 (1) BauGB) vom 06.10.1997 sowie Offenlagebeschluss durch den Stadtrat (gem. § 2 (1) BauGB) am	15.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 25/2019 am	24.04.2019
Beschluss zur Umstellung auf Vollverfahren nach §§ 2 ff BauGB durch den Stadtrat am	9.11.2019
Information / Anhörung Ortsbeirat Gartenstadt gem. § 75 (2) GemO am	29.11.2019
Information / Anhörung Ortsbeirat Gartenstadt vor Trägerbeteiligung und Offenlage am	29.09.2023
Erneuter Aufstellungs- und Offenlagebeschluss und Beschluss zur Planaufstellung im Vereinfachten Verfahren durch den Stadtrat am	26. 02.2024
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 16/2024 am	01.03.2024
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung im Zeitraum vom	14.03.2024 bis 28.03.2024
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	30.04.2024
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 64/2024 am	18.09.2024
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	26.09.2024 Bis 30.10.2024
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

## 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 536 wurde am 06.10.1997 erstmals beschlossen. Auf der Basis konkretisierter Planungsziele wurde das Verfahren mit Aufstellungsbeschluss vom 15.04.2019 erneut förmlich eingeleitet, der Bebauungsplan sollte in Folge im Vollverfahren erstellt werden. Im Rahmen der Planerarbeitung hat sich jedoch gezeigt, dass der Bebauungsplan, anders als in 2019 angenommen, alle Voraussetzungen erfüllt, um im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erstellt zu werden:

Es wird ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet überplant, das derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt wird. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich geändert, es werden auch keine baulichen Nutzungen ermöglicht, die nicht bereits heute zulässig sind. Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Es gibt zudem weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b

BauGB genannten Schutzgüter noch dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. (s. 9.1.2)

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Anspruch genommen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann verzichtet werden.

Der Ortsbeirat wurde im September 2023 über die Ziele und die Inhalte des Planentwurfs informiert und hat diese zustimmend zur Kenntnis genommen. Der Stadtrat hat die Aufstellung des Bebauungsplans im Vereinfachten Verfahren am 26. Februar 2024 beschlossen. Gleichzeitig wurde auch die Offenlage der Planung beschlossen. Nach Durchführung der Trägerbeteiligung und vor Offenlage der Planung wurde der Ortsbeirat über die Ergebnisse der Trägerbeteiligung und den aktualisierten Planungsstand am 30. August 2024 nochmals informiert.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

#### **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. 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225).

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

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

(UVPG)

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

zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

#### **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**

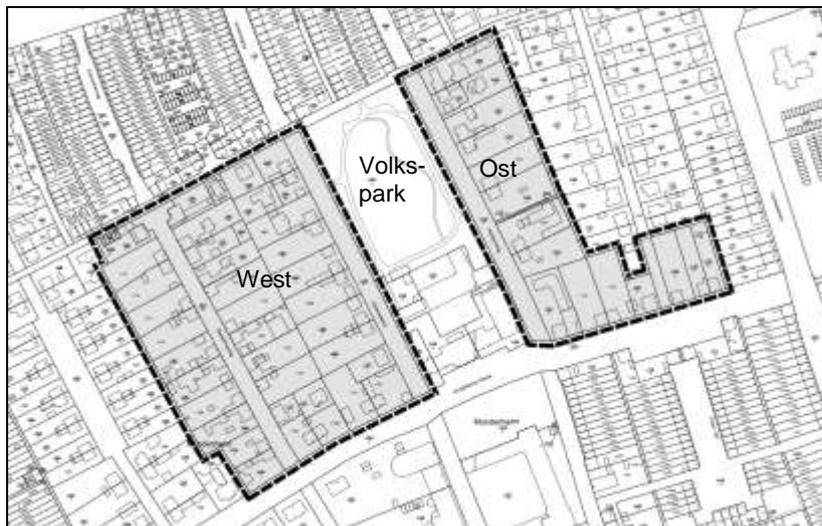
(LWG)

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 ergibt sich aus dem folgenden Lageplan. Er liegt westlich und östlich des Volksparks im Stadtteil Ludwigshafen – Gartenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 54.000 m<sup>2</sup>.



Der westlich vom Volkspark liegende Teilbereich („West“) wird begrenzt

- im Norden: Durch den Hermann-Löns-Weg
- im Westen: Durch die östlich des Ginsterwegs und zwischen Hermann-Löns-Weg und Königsbacher Straße gelegene Wohnbebauung (Flurstücke 1092/4, 1092, 1091/5, 1091/4, 1091/3, 1091/2, 1091, 1090/5, 1090/4, 1090/3, 1090/2, 1090, 1089/3, 1109/2)
- im Süden: Durch die Königsbacher Straße
- im Osten: Durch den Volkspark und die zwischen Volkspark und Königsbacher Straße gelegenen Grundstücke (Flurstücke 1104/8, 1104/9, 1104/10, 1104/12, 1104/5)

Der östlich vom Volkspark liegende Teilbereich („Ost“) wird begrenzt

- im Norden: Durch den Hermann-Löns-Weg
- im Westen: Durch den Volkspark und die zwischen Volkspark und Königsbacher Straße gelegenen Grundstücke (Flurstücke 1104/8, 1104/9, 1104/10, 1104/12, 1104/5)
- im Süden: Durch die Königsbacher Straße
- im Osten: Durch Flurstück 1165/8 (Fußweg) und die am Ligustergang liegende Wohnbebauung (Flurstücke 1164, 1163, 1105/7, 1162, 1162/2, 1162/3, 1162/4, 1162/5, 1162/14, 1162/15, 1162/9, 1162/10)

## **2.3 Quellenverzeichnis**

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014, sowie Entwurf zur 1. Teiländerung, Stand: Satzungsbeschluss 12/2023
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999
- [3] Arbeitshilfe: Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben, Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz (2018)

## **3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE**

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

Das Wohngebiet, in dem der Bebauungsplan liegt, gehört zu den drei Keimzellen des Stadtteils Gartenstadt. Er ist vor und nach dem ersten Weltkrieg aus den Ideen der „Gartenstadt-Bewegung“ erwachsen. Eine der Grundideen war es, Arbeiter- und Handwerkerfamilien die Möglichkeit zu eröffnen, abseits der Industriesiedlungen in einem grünen Wohnumfeld im „eigenen“ Haus zu leben und sich dank der großen Gartenanteile auf dem Grundstück auch weitgehend selbst zu versorgen.

Seither haben sich die Ansprüche an das eigene Wohnen und das Wohnumfeld und somit auch das Erscheinungsbild der Gartenstadt stark gewandelt. Die nach modernen Maßstäben kleinen Wohnhäuser wurden vielfach durch Anbauten entlang der Grundstücksgrenzen erweitert. Die großen seitlichen Abstandsflächen dienen als Zufahrten und werden als Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge genutzt. Die großen, zunächst für die Eigenversorgung gedachten Gartenflächen, werden in aller Regel nicht mehr als solche genutzt und benötigt. Es entstanden bereits vor mehreren Jahrzehnten vereinzelt Wohnhäuser in zweiter Reihe. Die sehr unterschiedlichen Vorstellungen darüber, in welcher Art und Weise die bauliche Nutzung und Nachverdichtung auf den Grundstücken stattfinden sollte, erforderten eine Steuerung und führten bereits 1997 zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Dieses wurde aus unterschiedlichsten Gründen nicht zum Abschluss gebracht.

Nachdem im Jahr 2019 vermehrt Bauwünsche aufkamen und deren Steuerung in Teilen nur schwer möglich war, wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst und die Planungsziele wurden konkretisiert. Eingehende Bauwünsche und Bauanträge werden seither nach § 34 BauGB in Verbindung mit den im Jahr 2019 beschlossenen Planungszielen beraten und beschieden. Um die städtebaulichen Ziele dauerhaft abzusichern, soll die Planung nun zum Abschluss gebracht werden.

### **3.2 Planungsziele und –grundsätze**

Ziel der Planung ist es, den Geltungsbereich so weiterzuentwickeln, dass die ursprüngliche Siedlungsstruktur erkennbar bleibt. Den Gartenstadtcharakter mit seiner starken Durchgrünung der Nachbarschaft gilt es bei gleichzeitig maßvoller Nachverdichtung zu erhalten. Daher werden entsprechende Festsetzungen getroffen (s.5)

#### **3.2.1 Vorhandene Situation**

Das Plangebiet ist von zumeist kleinteiliger, überwiegend I-geschossiger Wohnbebauung geprägt. Es finden sich in Teilen aber auch II-geschossige Wohnhäuser insbesondere östlich des Volksparks. Mit Ausnahme des Hermann-Löns-Weg wurden entlang der Wohnstraßen Doppelhäuser im typischen Gartenstadtstil errichtet. Die großzügigen seitlichen Abstandsflächen werden häufig zum Abstellen von Fahrzeugen oder als Garagenstandorte in Anspruch genommen. Es gibt sowohl straßenrandständige, also auch zurückgesetzte Baufluchten

ohne bzw. mit Vorgartenzone. In den rückwärtigen Gartenbereichen sind teilweise bereits zu meist I-geschossige Wohngebäude entstanden. Insgesamt ist jedoch nach wie vor ein hoher Grünanteil, der in Teilen auch vom Straßenraum her noch wahrnehmbar ist, vorhanden. Andere Nutzungen als Wohnungen finden sich innerhalb des Gebietes nur sehr vereinzelt. Zwischen den beiden Teilbereichen des Plangebiets liegt der Volkspark. Zwischen Park und Königsbacher Straße finden sich gemischte Nutzungen (z.B. KITA, Apotheke, OV-Büro...). Da sich das Angebot in jüngster Zeit reduziert hat, soll der Standort, als Quartiersmittelpunkt gestärkt werden. Südlich des Plangebiets liegt die Erlöserkirche sowie die Hochfeldschule.

### 3.2.2 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Wohnstraßen Ebereschenweg, Schlehengang, Weißdornhag, Ligustergang und Hermann-Löns-Weg sowie die Königsbacher Straße vollständig erschlossen. Es besteht Anbindung an das Busnetz der Stadt Ludwigshafen. Mehrere Bushaltestellen der Linien 73, 74, 75 und/oder 78 sowie der Nachtlinie 94 in Hochfeldstraße, Raschigstraße und Leiningers Straße liegen derzeit im Einzugsbereich des Plangebiets und sind zwischen ca. 100 m und ca. 500 m entfernt.

### 3.2.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Netze in den umgebenden Straßenzügen. Das Schmutzwasser kann über die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser ist entsprechend den fachgesetzlichen Vorgaben soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Verdunstung/Versickerung zu bringen oder als Brauchwasser zu nutzen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Durch die Planung wird der bisher bereits zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht. Zahlreiche Festsetzungen im Sinne einer wasserbewussten Stadt sollen vielmehr dazu beitragen, den Niederschlagswasserabfluss aus dem Einzugsgebiet so gering wie möglich zu halten und nicht zu erhöhen. (s. 3.2.5; 6.2)

### 3.2.4 Immissionsschutz

Der Geltungsbereich ist ein Wohngebiet in ruhiger Lage. Auch durch die Planung muss nicht mit Belastungen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten, gerechnet werden. Im Gebiet selbst befinden sich ausschließlich Wohnstraßen. Auch auf der südlich gelegenen Königsbacher Straße finden keine Verkehre statt, die Beeinträchtigungen erwarten lassen.

### 3.2.5 Umweltverträglichkeit

Durch die Planung sind ursächlich keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sie sich auf ein bestehendes, vollständig erschlossenes Wohngebiet bezieht. Es werden über den Bestand hinaus keine neuen Nutzungen, Bauvorhaben oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht bereits heute zulässig wären. Vielmehr dient die Planung u.a. der Steuerung und Begrenzung der Nachverdichtung auf ein umweltverträgliches Maß. Insbesondere werden hierzu Regelungen zur maximal zulässigen Gesamtversiegelung der Grundstücke, der Pflanzung von Bäumen sowie zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung von Vorgärten getroffen. Da das Bebauungsplanverfahren im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt wird, ist eine Umweltprüfung nicht notwendig.

## 4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

### 4.1 Regional- und Landesplanung

Im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar von 2014 ist für den Geltungsbereich Siedlungsfläche Wohnen – Bestand dargestellt. Ein für die Planung relevantes Ziel der Regionalplanung ist der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung (Z.1.4.1.4). Es ist zudem der Grundsatz formuliert, dass das Orts- und Landschaftsbild durch Maßnahmen der Stadt-, Orts- und Regionalentwicklung identitätsstiftend weiterentwickelt werden soll. (G 2.2.8.3) Dabei soll unter anderem an die standortprägenden Erscheinungsformen des Orts-

und Landschaftsbildes angeknüpft werden. Die 1. Teiländerung des Einheitlichen Regionalplans (Stand Satzungsbeschluss, Dezember 2023) sieht für den Bereich des Geltungsbereichs Nr. 536 keine Veränderungen vor. Der Bebauungsplan dient der ortsgerechten Steuerung, städtebaulichen Ordnung und maßvollen Weiterentwicklung der Bebauung unter Berücksichtigung des ortsbildprägenden Bestandes und steht im Einklang mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

## **4.2 Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan `99 der Stadt Ludwigshafen ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche dargestellt. Nur außerhalb des Geltungsbereichs sind Gemeinbedarfsflächen dargestellt und vor Ort vorhanden (südlich Volkspark und südlich Königsbacher Straße – KITA, Schule, ...). Der Bebauungsplan setzt den Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet fest. Somit ist die Entwicklung im Sinne des gültigen Flächennutzungsplans gegeben.

## **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird nach WA 1 und WA 2 unterschieden.

WA 1: Um den ruhigen Wohncharakter im Geltungsbereich zu erhalten, sollen in WA 1 (dies erstreckt sich fast über den gesamten Geltungsbereich) nur Wohnnutzungen und Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sein. Ausnahmsweise können auch Nutzungen zugelassen werden, von denen man annehmen kann, dass diese im konkreten Fall die Wohnruhe ebenfalls nicht beeinträchtigen.

Ausgeschlossen sind dagegen solche Nutzungen, von denen Störungen oder Beeinträchtigungen (z.B. durch An- und Abfahrten, Lärmemissionen durch typische Betriebsabläufe, ...) in der Regel eher erwartet werden können. Hierzu zählen: Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Bereits in WA 1 vorhandene, genehmigte Nutzungen genießen unabhängig hiervon Bestandsschutz.

WA 2: Um den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, immer noch als Quartierszentrum wahrnehmbaren, aber bereits durch Aufgabe von Nutzungen geschwächten Bereich südlich des Volksparks zu stabilisieren bzw. dort auch weiterhin gebietsversorgende Nutzungen zu ermöglichen, soll ein kleiner Teilbereich im Süden des Plangebiets (WA 2) hinsichtlich der Art der Nutzung mehr Möglichkeiten eröffnen, als es im übrigen Geltungsbereich der Fall ist. So sollen hier z.B. im Ausnahmefall gebietsversorgende Schank- und Speisewirtschaften zulässig bleiben. Ausgeschlossen sind auch in WA 2 Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Ausschluss von Dachterrassen auf Flachdächern oberhalb des II. Geschosses: In zweiter Reihe (Zone C) ermöglicht der Bebauungsplan mit Blick auf eine wasserbewusste Stadt auch die Errichtung von Flachdachgebäuden. Voraussetzung hierfür ist, dass Flachdächer vollständig begrünt werden (s. Festsetzung II B). Eine Nutzung von Flachdächern als Dachterrassen ist daher folglich vom Grunde her ohnehin ausgeschlossen. Analog zu einem Satteldach mit zulässigem Dacheinschnitt (s. Festsetzung II B 4) sollen jedoch unterhalb des II. Geschosses Dachterrassennutzungen (z.B. Terrassen bei zurückgesetztem II. Flachdachgeschoss) weiterhin zugelassen werden können, wenn diese sich dem Hauptdach deutlich unterordnen. Anhaltspunkt: Dachterrasse zu Gesamtdach: 15% zu 100%)

Oberhalb des II. Geschosses wird eine Terrassennutzung von Flachdächern auch in nur geringem Umfang durch die Festsetzung ausgeschlossen. So sollen Beeinträchtigungen nachbarrechtlicher Belange vermieden werden.

#### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ (Versiegelung durch Hauptgebäude) wird auf 0,35 der Grundstücksfläche begrenzt. Die Gesamtversiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen darf 0,6 der Grundstücksfläche nicht überschreiten. So sollen ausreichend große, unversiegelte Grundstücksanteile gesichert und für eine Begrünung und Versickerung von Niederschlägen vorgehalten werden. Um zugleich die typischen Gebäudekubaturen im Plangebiet ablesbar zu erhalten und Überformungen der vorhandenen Bebauung zu vermeiden, wird neben der GRZ die maximal zulässige Grundfläche je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf 140 m<sup>2</sup> begrenzt. Sollten bei kleinen Grundstücken 0,35 der Grundstückfläche kleiner als 140 m<sup>2</sup> sein, ist die Grundfläche des geplanten Gebäudes auf 0,35 des Baugrundstücks zu begrenzen.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sowie die maximale Gebäudehöhe für begrünte Flachdachgebäude sind aus der Örtlichkeit abgeleitet und dienen der Bewahrung bzw. Fortentwicklung der im Geltungsbereich vorhandenen Stadtgestalt. Dabei zeichnen sich im Geltungsbereich drei Zonen ab, die unterschiedliche Höhenfestsetzungen nahelegen.

**Zone A** entspricht der Bebauung in 1. Reihe entlang von Ebereschenweg und Schlehengang. Diese ist geprägt von I-geschossigen Doppelhäusern mit niedriger Traufe und Firsthöhen um die 10 m. Dieses gartenstadttypische Erscheinungsbild soll gewahrt bleiben, daher ist die zulässige Traufhöhe auf 4,50 begrenzt, die Firsthöhe darf 10,50 m nicht übersteigen. Unabhängig davon sind die Traufhöhen von neuen Doppelhaushälften, die an bestehende Doppelhäuser angebaut werden, an deren Traufhöhe anzupassen.

**Zone B (B1)** entspricht der Bebauung in 1. Reihe entlang Hermann-Löns-Weg, Weißdornhag, Ligustergang und Königsbacher Straße. Hier finden sich zum einen bereits heute II-geschossige Häuser im Bestand (Weißdornhag), zum anderen ist das direkte Umfeld/Gegenüber von II-geschossigen Häusern dominiert (Königsbacher Straße, Hermann-Löns-Weg). Aufgrund dessen soll die Traufhöhe für Neubauten zukünftig auf 6,30 m, die Firsthöhe auf 11,50 m begrenzt werden. Unabhängig davon, sind die Traufhöhen von neuen Doppelhaushälften, die an bestehende Doppelhäuser angebaut werden, an deren Traufhöhe anzupassen. Das bedeutet, dass beispielsweise in dem Fall, dass an eine bestehende I-geschossige Doppelhaushälfte angebaut werden soll, die Traufhöhe des I-geschossigen Bestandes zu übernehmen ist. Die Unterscheidung in Zone B und B1 ergibt sich lediglich aufgrund der Bauweise (s. Bauweise) und ist für die Höhenfestsetzungen nicht relevant.

**Zone C** entspricht der Bebauung in 2. Reihe. Hier dürfen ebenfalls bis zu II-geschossige Häuser entstehen. Im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung werden diese hinsichtlich ihrer Höhe aber stärker begrenzt als dies in Zone B/B1 der Fall ist. Durch die Begrenzung soll insbesondere auch gewährleistet werden, dass die Bebauung in 2. Reihe mit den Siedlungshäusern in 1. Reihe harmoniert. Möglich sind zum einen Häuser mit symmetrischem Satteldach, wobei das II. Geschoss hier ein ausgebautes Dachgeschoss sein wird, oder vollständig begrünte II-geschossige Flachdachgebäude. Die maximale Trauf- und Firsthöhen der Gebäude mit Satteldächern ist auf maximal 5 m Trauf- bzw. 10,50 m Firsthöhe begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe für begrünte Flachdächer beträgt 6,20 m (inklusive Attika oder Geländer).

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

Um das typische Straßenbild zu bewahren sind in Zone A und B1 nur traufständige Doppelhäuser zulässig. Im übrigen Geltungsbereich sind auch Einzelhäuser möglich. In wenigen Einzelfällen (Einmündung Ebereschenweg in Hermann-Löns-Weg sowie Einmündung Ligustergang in Königsbacher Straße) ergibt sich aus den vom Bestand abgeleiteten festgesetzten Baulinien eine im formalen Sinne abweichende, grenzständige Bauweise. Um sicherzustellen,

dass die Baukörper von Doppelhaushälften und Einzelhäusern in der möglichen Hausbreite harmonisieren und keine „Doppelhausfavorisierung“ aufgrund möglicher, größerer Hausbreiten begründet wird, wird für Doppelhaushälften, die Einhaltung eines Mindestgrenzabstands (zur Grenze, an die nicht angebaut wird) von 6 m festgesetzt. Dies entspricht 2 mal 3 m Mindestgrenzabstand im Fall von freistehenden Einzelhäusern. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Baulinien sind dort festgesetzt, wo die bestehenden Baufluchten aufgenommen und erhalten werden sollen. Dort, wo Nachverdichtungen in 2. Reihe möglich sind, wird durch die Lage der Baufenster sichergestellt, dass zwischen 1. und 2. Reihe-Bebauung sowie zu den hinteren Grundstücksgrenzen angemessene Abstände und Freiräume gewahrt bleiben. Die hinteren Baugrenzen in 1. Reihe dürfen durch 1-geschossige, maximal 20 m<sup>2</sup> große Anbauten um bis zu 4 m überschritten werden. Dies soll im Sinne der Bestandserhaltung/-modernisierung kleine Erweiterungen der Bestandshäuser in 1. Reihe ermöglichen. Die Begrenzung auf 4 m sorgt dafür, dass immer mindestens 6 m Abstand zwischen Hinterkante 1. Reihe und Vorderkante 2. Reihe eingehalten werden können. Wenn bestehende Doppelhaushälften in Zone A und B1 durch seitliche Anbauten erweitert werden sollen, ist dies nur bis zu einer Breite von 3 m zulässig. Zum einen soll so vermieden werden, dass die betroffene Doppelhaushälfte, durch den Anbau überformt wird, zum anderen, dass die erweiterte Doppelhaushälfte nicht mehr mit der nicht vergrößerten, benachbarten Doppelhaushälfte harmoniert.

#### 5.1.4 Grundstücksgrößen und -breiten, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um einen zu kleinteiligen Zuschnitt der Baugrundstücke (insbesondere auch in 2. Reihe) und damit oft einhergehende Problemstellungen (Häufung von Grundstücksein- und -ausfahrten, Reduzierung von zu begrünenden Flächen, Erhöhung der Baudichte) zu vermeiden, werden Mindestgrundstücksgrößen und -breiten festgesetzt. Zudem wird ebenfalls im Hinblick auf die Wahrung verträglicher Baudichten die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude reguliert. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 300 m<sup>2</sup>, die Mindestbreite der Baugrundstücke 11 m. Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird auf 1 Wohnung je volle 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche begrenzt. Bei der Ermittlung der zulässigen Anzahl von Wohnungen je Wohngebäude in Verbindung mit der Grundstücksfläche sollen Unterschreitungen von bis zu 5% toleriert werden, wenn die zulässige Gesamtversiegelung dadurch nicht überschritten wird. So kann im konkreten Fall einer geringen Abweichung (z.B. auf einem 895 m<sup>2</sup> Grundstück insgesamt 3 statt nur 2 Wohnungen) mehr Wohnraum geschaffen werden, ohne dass das Ziel, die Baudichte in einem verträglichen Rahmen zu halten, gefährdet wird.

Bereits vor Satzungsbeschluss bestehende und genehmigte Wohnungen genießen davon unabhängig Bestandsschutz. Sollen bebaute Grundstücke, die die Mindestgrundstücksgröße von 300 m<sup>2</sup> bereits bei Satzungsbeschluss unterschreiten nach Rückbau des Bestandes wieder bebaut werden, ist die Errichtung nur 1 Wohneinheit zulässig. Die sonstigen Festsetzungen sind einzuhalten.

#### 5.1.5 Verkehrsflächen

Die bestehenden Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Dies bildet den bereits vorhandenen Straßenbestand ab.

#### 5.1.6 Garagen, Stellplätze und Zufahrten

Durch die Festsetzung, dass Garagen und Carports mit geschlossenen Wandteilen – bezogen auf die Zufahrtsseite – um mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzung zurückzustellen sind, soll der angestrebte offene Charakter des Baugebietes zum öffentlichen Straßenraum hin gesichert werden. Der Abstand von 5 m von der Zufahrtsseite zur Verkehrsfläche dient zusätzlich der Verkehrssicherheit beim Ausfahren aus der Garage. Es wird darüber hinaus sichergestellt, dass das Fahrzeug zum Öffnen des Garagentores zunächst auf dem eigenen Grundstück vor der Garage abgestellt werden kann und flächensparend eine weitere Möglichkeit für einen Stellplatz geschaffen wird. Darüber hinaus dienen die Regelungen der Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche von Stellplätzen und Garagen. Besondere Festsetzungen für Zone

A, B und B1 sollen helfen, die Vorgärten als begrünte Flächen zu sichern bzw. im seitlichen Grenzabstand, Mindestfreiflächen zu erhalten, damit diese auch in Zukunft als begrünte Vorgartenzonen in den Straßenraum hineinwirken können und der Charakter einer „Gartenstadt“ erhalten bleibt.

#### 5.1.7 Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ziel ist es, nachteilige Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt zu vermeiden. Den vor Ort vielfach noch vorhandenen, hohen Grünanteil auf den Grundstücken gilt es zu erhalten, denn offene, begrünte Flächen mit unterschiedlichen Pflanzen bieten Lebensraum für Tiere und wirken sich günstig auf das Kleinklima und insbesondere den Wasserhaushalt aus. Es werden verschiedene Festsetzungen zum Erreichen dieser Zielsetzung getroffen:

Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist je 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obst-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bäume sind ebenso wie andere Pflanzen Lebensräume für Tiere, und tragen zur Stabilisierung des Kleinklimas, auch durch Kühlung durch Verdunstung bei. In unmittelbarer Nähe von Stellplätzen einer bestimmten Mindestgröße bieten Bäume außerdem Schatten und verhindern unmittelbar ein zu starkes Aufheizen der in ihrem Schatten liegenden Flächen bzw. Fahrzeuge. Die versickerungsfähige Befestigung von Zufahrten, Stellplätzen und Zugängen dient einerseits der Stabilisierung des Wasserhaushalts. Bei Starkregenereignissen leisten diese Flächen zugleich einen Beitrag zur Reduzierung von Niederschlagsabflussmengen. Dies gilt genauso für begrünte Fassaden und grüne Dächer. Sie erhöhen wie Pflanzen allgemein den Verdunstungsanteil von Regenwasser. Insbesondere Gründächer dienen darüber hinaus als Zwischenspeicher für anfallende Niederschläge, was Abflussmengen, aber auch – geschwindigkeiten reduzieren hilft. Die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen oder Zufahrten bebauten oder befestigten Grundstücksflächen sind grundsätzlich gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Denn je höher der Anteil unversiegelter und bepflanzter Flächen auf dem Grundstück ist, desto weniger sind negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt im Allgemeinen und den Wasserhaushalt im Besonderen zu erwarten. Die Forderung zur Anpflanzung von Bäumen und zur Grüngestaltung der privaten Freiflächen entspricht dabei dem Maß an Aufwendung, das bei einer Gartengestaltung im üblichen Standard und Umfang ohnehin zu erwarten wäre. Durch die Festsetzung entsteht damit keine zusätzliche Belastung der Bauherren. Es soll lediglich untypischen, besonders naturfernen Gartengestaltungen mittels festgesetzter Mindeststandards für die Begrünung entgegengewirkt werden. Insbesondere im Bereich der Vorgärten wirken Pflanzungen auch gestalterisch in den Straßenraum hinein (s. auch Festsetzung II C 2), weswegen dieser Bereich noch einmal gesondert Erwähnung findet. Die Anforderungen zur Begrünung leiten sich auch unmittelbar aus den im Juni 2024 vom Stadtrat für die Stadt Ludwigshafen verabschiedeten Leitlinien Klimaschutz ab.

## 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

### 5.2.1 Anzahl der Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Zahl der Stellplätze soll sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücken ausreichend Stellplätze für geplante und realisierte Wohnungen zur Verfügung stehen und Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum möglichst vermieden wird.

### 5.2.2 Dächer

Häuser in 1. Reihe (Zonen A, B, B1) Die Regelungen zur Dachform und zur Dachneigung sind aus dem Bestand abgeleitet. Insbesondere die typische Erscheinung der traufständigen Doppelhäuser mit symmetrischem, geneigten Satteldach soll auch in Zukunft ablesbar bleiben. Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung ist im Falle der Doppelhäuser nur möglich, wenn beide Doppelhaushälften Dächer mit gleicher Dachneigung erhalten. Dabei ist der vorgegebene Rahmen zwischen 40° und 50° immer einzuhalten. Eine Ausnahme kann

im Bereich I-geschossiger, straßenabgewandter Anbauten gemacht werden. Hier sind begrünte Flachdächer sowohl gestalterisch, als auch im Hinblick auf den Grünanteil im Plangebiet eine geeignete Lösung. Bei Einzelhäusern einer bestimmten Höhe werden flexiblere Regelungen getroffen, da hierdurch, alleine aufgrund der nur vereinzelt in 1. Reihe vorhandenen / möglichen Häuser in Einzelhausbauweise, keine nachteiligen Auswirkungen auf die typische Charakteristik des Straßenbildes zu erwarten sind.

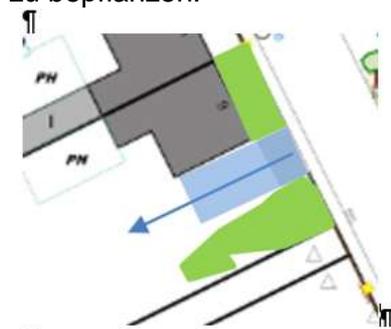
#### Häuser in 2. Reihe (Zone C)

In Zone C sollen neben symmetrischen Satteldächern auch vollständig begrünte Flachdächer möglich sein. Zum einen wird durch die Lage der Gebäude in 2. Reihe das Straßenbild nicht in ungewünschter Weise verändert, was eine Öffnung für eine andere Dachform zulässt. Zum anderen wird die Festsetzung im Sinne einer wasserbewussten Stadt getroffen: Denn begrünte Flachdächer können nicht nur einen wichtigen Beitrag für ein besseres Kleinklima leisten (Kühlung durch Verdunstung) und Lebensraum für z.B. Insekten sein, sie dienen insbesondere bei Starkregenereignissen als Zwischenspeicher und Puffer. Regenabflüsse werden so in Menge und Abflussgeschwindigkeit reduziert, was nicht zuletzt auch dem Objektschutz selbst dient.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude ab einer Grundfläche von 5 m<sup>2</sup> sind in diesem Sinn ausschließlich begrünte Flachdächer zulässig. (s. hierzu auch 5.1 – Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen). Nicht in die Dachhaut integrierte Solaranlagen sind als eigenständige Anlagen zu betrachten, die als Nebenanlagen oder nicht störende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet unabhängig von der Festsetzung zur Dachgestaltung zulässig sind. Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können. Zur Sicherung der bestehenden und ortstypischen traufständigen Bebauung wird außer entlang des Hermann-Löns-Weges die Hauptfirstrichtung der Baukörper in 1. Reihe grundsätzlich traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße festgesetzt. Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung kann in Bereichen verzichtet werden, die nicht eindeutig einer Erschließungsstraße zuzuordnen sind oder die aufgrund ihrer Lage kaum in den Straßenraum hineinwirken.

#### 5.2.3 Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen soll der Charakter eines offenen, durchgrünten Wohngebietes erhalten bleiben. Diesem Zweck dienen auch die Regelungen im Bereich der Vorgärten bzw. der seitlichen Vorgartenzone, wo Pflanzungen ganz besonders auch in den Straßenraum hineinwirken und das Erscheinungsbild des Wohnquartiers mitprägen. Die 70/30 % Regelung betrifft dabei ausschließlich den unmittelbaren Bereich vor den Häusern in Zone A, B und B1. Unabhängig davon ist die (wasserdurchlässige) Befestigung des Bereichs zwischen Haus und seitlicher Nachbargrenze, über den die Zufahrt zum Grundstück erfolgt, soweit wie möglich zu begrenzen. Die maximale Zufahrts-/Zugangsbreite ist daher auf 6 m begrenzt. Eine mindestens 15 m<sup>2</sup> große Fläche muss begrünt werden. Die nicht notwendigerweise zu befestigende, seitliche Vorgartenzone, ist davon unabhängig ebenfalls zu bepflanzen.



Schemenskizze „Vorgartenzone“

Vorgartenbereich unmittelbar vor dem Haus: 70 % Grünanteil, max. 30% wasserdurchlässige Befestigung, hier jedoch keine Stellplätze und Zufahrten (grün) || max. 6 m breiter Zufahrtskorridor (blau), verbleibender Bereich (mind. jedoch 15 m<sup>2</sup>) ist zu begrünen (grün) ||

## 5.3 Hinweise

Es werden Hinweise auf weitere gesetzliche Verpflichtungen und Gegebenheiten, die von Seiten der Bauherren – unabhängig vom Baurecht - beachtet werden sollten, aufgenommen. Neben rechtlichen Vorgaben wie z.B. dem Denkmalschutzgesetz (DSchG) oder dem Naturschutzrecht sind dies insbesondere Hinweise auf wasserrechtliche Belange, zum Bodenschutz, auf Kampfmitteln und Radon.

### 5.3.1 Wasserrechtliche Belange

Es wird auf grundsätzliche vom Bauherren zu beachtende wasserrechtliche Vorgaben, hingewiesen. Besonders der Umgang mit Niederschlagswasser und der Schutz vor Starkregenereignissen ist für Bauherren von Bedeutung:

#### Niederschlagswasser

Der Bauherr ist verpflichtet, das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser nach Möglichkeit am Ort der Entstehung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen (Versickerung, Verdunstung). Eine Erhöhung der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet ist aus wasserrechtlichen Gründen nicht zulässig. Auf unversiegelten Grundstücken, im Bestand oder auf durch Grundstücksteilung entstehenden, unversiegelten Grundstücken soll daher bei einer Erstbebauung eine 100%ige Versickerung des Niederschlagswassers in Kombination mit grünblauer Infrastruktur (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) umgesetzt werden. Zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts, zur Verminderung der Folgen von Starkregenereignissen und im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung wird zudem angestrebt, die befestigten, abflusswirksamen Flächen um 20 % zu reduzieren. Dies kann durch Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung erreicht werden, wie durchlässiges Pflaster, Dach- und Fassadenbegrünung, Brauchwassernutzung, Anlagen zur Versickerung / Verdunstung etc. Jede Reduzierung der abflusswirksamen Fläche trägt zu einer Verbesserung des innerstädtischen Mikroklimas bei, entlastet die Kanalisation und mindert somit das Überflutungsrisiko. Eine Reduzierung über die 20 % hinaus wären daher sinnvoll und aus umwelttechnischer Sicht zu begrüßen.

#### Starkregen

Aufgrund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen. Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz gibt Auskunft über gefährdete Flächen und ist (Stand 13/06/2024) online einsehbar unter <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte>. Fragen/Anregungen zum Objektschutz beantwortet bzw. gibt der WBL, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, Team Grundstücksentwässerung.

### 5.3.2 Bodenschutz

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass durch den Betrieb einzelner, ehemaliger, umweltrelevanter Nutzungen Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen sind. Dies kann bei Baumaßnahmen auf betroffenen Grundstücken oder Nutzungsänderungen unter Umständen eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen. Der Standardhinweis „Bodenschutz“ wurde daher um die Punkte 1 und 2 ergänzt. (s. 9.1.2, Anregung des Bereichs Umwelt, Altlasten / Bodenschutz)

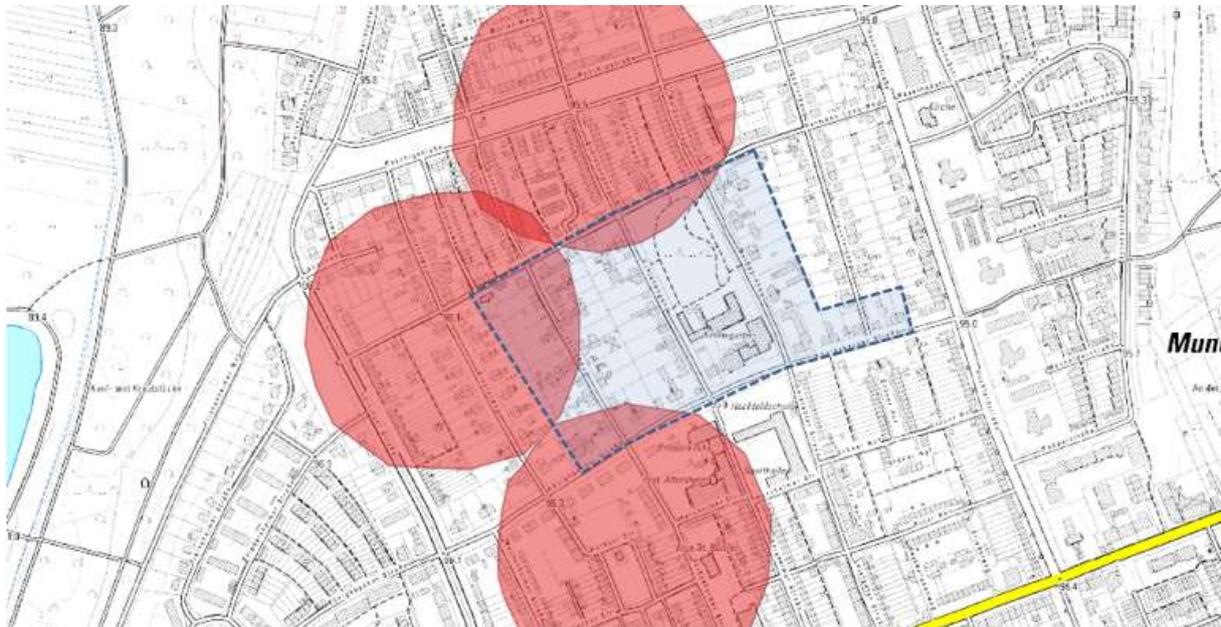
### 5.3.3 Kampfmittel

Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass sich infolge von Kriegseinwirkungen im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden, weswegen der Hinweis aufgenommen wird.

### 5.3.4 Denkmalschutz- und Pflegegesetz

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurde auf bereits bekannte und kartierte archäologische Fundstellen im Geltungsbereich des Bebauungsplans hingewiesen. Sie sind unten stehender

Skizze zu entnehmen. Grundsätzlich kann aber nie ausgeschlossen werden, dass noch nicht bekannte Funde im Boden vorhanden sind. Ein entsprechender Hinweis auf die Beachtung der gesetzlichen Regelungen, das Vorgehen beim Durchführen von insbesondere vorbereitenden Baumaßnahmen und die notwendige und rechtzeitige Einbeziehung der Fachbehörde ist daher als Standardhinweis Teil des Bebauungsplans.



### 5.3.5 Naturschutzrechtliche Belange

Es handelt sich um einen standardisierten Hinweis auf geltendes Recht.

### 5.3.6 Radon

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 Radonpotenzial (40 - 100 kBq/m<sup>3</sup>) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend, neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen. Kleinräumig, also im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. auf einem konkreten Grundstück können die Werte davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund, etc.) deutlich nach oben aber auch unten abweichen. 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 Werte im Einzelfall über 100 kBq/m<sup>3</sup> können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein. Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

### 5.3.7 Landespflegerische Belange

Der Hinweis soll den Bauherren bei der Auswahl von mit den Regelungen des Bebauungsplans vereinbaren Pflanzen behilflich sein. Er ist als Empfehlung zu verstehen. Die Liste ist nicht zwingend abschließend.

## **6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Bebauungsplan Nr. 536 überplant ein bereits erschlossenes und bebautes Wohngebiet. Durch die Änderung, die im Sinne eines Steuerungsbebauungsplans im Wesentlichen bisher zulässige Nutzungen reguliert, einschränkt oder ausschließt, sind keine Auswirkungen auf das Klima oder andere Umweltbelange zu erwarten, mit denen nicht bereits heute gerechnet werden müsste. Zusätzliche Rechte auf Versiegelung werden nicht begründet. Im Plangebiet ergibt sich aber mit Aufstellung des Bebauungsplans die Gelegenheit, die bisher erwartbaren Auswirkungen mit Hilfe des Planungsrechts wirkungsvoller zu begrenzen, als dies bisher möglich ist. So werden insbesondere die Festsetzungen zu maximaler Grundfläche in Verbindung mit denen der GRZ und der Neben-GRZ, zu dieser Begrenzung beitragen. Mindestgrundstücksgrößen und -breiten sowie die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten sorgen dafür, dass die Nutzungsdichte in einem verträglichen Rahmen bleibt. Eine Begrenzung der Wohneinheiten führt in Folge auch zur Begrenzung der notwendigen Stellplätze und zusammen mit den Regelungen zu Oberflächenmaterialien (Versickerungsfähigkeit) zur Begrenzung der Versiegelung. Begrünungsmaßnahmen allgemeiner Art, spezifische Baumpflanzungen – auch z.B. in räumlicher Zuordnung zu Stellplatzflächen - sorgen zusammen mit den Regelungen zur Flachdachbegrünung für eine langfristige Durchgrünung des Wohngebiets.

### **6.2 Wasserwirtschaft**

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

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Steuerungsbebauungsplan, der im Vereinfachten Verfahren aufgestellt wird. Der Gesetzgeber sieht diese Form der Planung für Bestandsgebiete im BauGB explizit vor und verbindet sie ausdrücklich mit einer Freistellung von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht sowie der Erfüllung von zahlreichen förmlichen und materiellen Vorgaben, wie sie für die Planung von Neubaugebieten definiert werden. Damit trägt der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung, dass in diesen Fällen durch die 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. Vielmehr werden bestehende Möglichkeiten begrenzt und durch neue Regelungen, welche nach § 34 BauGB nicht gälten, Anreize und Vorgaben geschaffen bei der Bebauung abflussreduzierende Maßnahmen zu treffen. Eine Wasserbilanz ist auf der Ebene der Bebauungsplanung somit nicht erforderlich.

Gleichwohl sind die Festsetzungen unter anderem im Sinne einer wasserbewussten Stadtplanung getroffen worden. Es wird angestrebt, die befestigten, abflusswirksamen Flächen soweit als möglich zu begrenzen oder wo möglich weiter zu reduzieren. So können die unter 6.1 angesprochenen Festsetzungen zusammengenommen (NGRZ, Oberflächenbefestigung, Dachbegrünung, Baumpflanzungen) sowohl im Hinblick auf „Wasserrückhaltekapazitäten“ und Verminderung des Wasserabflusses bei stärkeren Regenereignissen positive Effekte mit sich bringen, als auch zur Kühlung des Wohnquartiers durch Verdunstung beitragen. Der Hinweis auf wasserrechtliche Belange im Bebauungsplan sensibilisiert zudem für die weiterreichenden landesrechtlichen Bestimmungen und benennt geeignete Maßnahmen, den Niederschlagsabfluss zu begrenzen. Auch ein Hinweis auf die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz, die Auskunft über die Betroffenheit einzelner Grundstücke von Starkregenereignissen

gibt, ist enthalten. Im Rahmen der Bauberatung werden vorbeugende Maßnahmen noch zusätzlich hervorgehoben und beworben. Insbesondere der Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt des WBL gibt – worauf ebenfalls explizit hingewiesen wird – darüber hinaus Anregungen zum Objektschutz gegen Starkregen und beantwortet entsprechende Fragen.

## **7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **7.1 Bodenordnung, Flächen und Kosten**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 54.000 m<sup>2</sup>, davon rund 7.300 m<sup>2</sup> öffentliche Verkehrsfläche. Durch die Planung entstehen der Stadt Ludwigshafen keine Kosten.

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

Anregungen und Bedenken, die im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange vorgebracht worden sind, sind der Anlage zur Begründung (Kapitel 9) zu entnehmen.

### **8.1 Belange, die für die Planung sprechen**

- Die Planung sichert die vorhandene Siedlungsstruktur, insbesondere das von Siedlungshäusern in Doppelhausbauweise und begrünten Vorgartenbereichen geprägte und erhaltenswerte Straßenbild.
- Festsetzungen zu GRZ, NGRZ und Lage der Baufenster reguliert und begrenzt die bereits heute mögliche Nachverdichtung und sichert so auch zukünftig einen deutlich wahrnehmbaren Freiflächenanteil auf den einzelnen Grundstücken (Gartenstadt).
- Durch die Begrenzung der möglichen Wohneinheiten, d.h. der Wohndichte, wird der Übernutzung und sich daraus ergebender Überversiegelung von Grundstücken zusätzlich vorgebeugt. Denn mehr Wohneinheiten ziehen in der Regel mehr Pkw nach sich, was wiederum zu mehr befestigten Stellplatzflächenbedarf führt.
- Die Planung entspricht durch die Sicherung von nicht überbaubaren Freiflächen auch den Anforderungen an eine klimaangepasste und wasserbewusste Stadtplanung.
- Regelungen zur wasserdurchlässigen Gestaltung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze), zur Bepflanzung von Freiflächen sowie von Hausfassaden und -dächern leisten auf den einzelnen Grundstücken einen weiteren Beitrag zur klimaangepassten und wasserbewussten Stadt. Pflanzen tragen zur Kühlung durch Verdunstung im gesamten Gebiet und zur Verbesserung des Kleinklimas bei. In Kombination mit wasserdurchlässig befestigten Flächen wirken begrünte Flächen zudem abflussreduzieren, was insbesondere bei Starkregenereignissen auch aus wasserwirtschaftlicher Sicht von Vorteil ist.
- Nicht zuletzt werden durch die Regelungen zur Art der baulichen Nutzungen Nutzungskonflikte vermieden und Wohnqualität gesichert.

### **8.2 Belange, die gegen die Planung sprechen**

- Durch die Planung (insbesondere die Festsetzung exakter Baufenster, Begrenzung der Wohneinheiten, Höhenfestsetzungen) wird die Bau- und Planungsfreiheit bzw. die wirtschaftliche Ausnutzung einzelner Grundstücke gegenüber heute begrenzt.
- Durch die Festsetzung der Art der Nutzung werden die Nutzungsmöglichkeiten in Einzelfällen gegenüber heute eingeschränkt.

### **8.3 Abwägung der Belange**

Der Bebauungsplan dient der Steuerung bereits vorhandener und weiterhin zu erwartender baulicher Entwicklungen im Geltungsbereich. Ziel ist es, die gewachsene Siedlungsstruktur

mit Doppelhausbebauung entlang der Straßen und dahinterliegenden großen Gartengrundstücken derart weiterzuentwickeln, dass der Gartenstadtcharakter trotz möglicher Nachverdichtung auf den Grundstücken weiterhin erkennbar bleibt. Die hohe Wohnqualität soll dabei erhalten bleiben. Auch sollen Anforderungen an eine klimangepasste und wasserbewusste Stadt bei der Steuerungsplanung berücksichtigt werden.

Um dieses Ziel zu erreichen, werden bisherige Nutzungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken begrenzt, was in Folge für einzelne Eigentümer zumindest kurzfristig wirtschaftliche Einschränkungen bedeuten kann. Diese sind jedoch langfristig nicht zwangsläufig negativ zu bewerten. Denn der Ausschluss bestimmter Nutzungsarten (z.B. Gastronomie oder Beherbergungsbetriebe) im überwiegenden Teil des Plangebiets (WA 1) verfolgt das Ziel, in der Vergangenheit aufgetretene, aber aktuell nicht mehr bestehende Nutzungskonflikte dauerhaft zu vermeiden und so die hohe Wohnqualität zu sichern. Eine hohe Wohnqualität sichert wiederum auch die Wertigkeit von Wohnimmobilien, was wiederum im Interesse der Eigentümer ist. Dass an anderer Stelle (in den Einmündungsbereichen Königsbacher Straße / Schlehenhang bzw. Weißdornhag) auf bestimmte Einschränkung vergleichbarer Art verzichtet wird, hat den Grund, dass das zum Zeitpunkt der Planung geschwächte Quartierszentrum an der Königsbacher Straße (außerhalb des Geltungsbereichs) durch potenzielle flankierende Nutzungen gestützt und wieder gestärkt werden soll.

Von Einzelnen zu akzeptieren ist auch die Begrenzung der baulichen Nachverdichtungsmöglichkeiten, insbesondere die Begrenzung der Anzahl zulässiger Wohneinheiten. Auch können Begrünungsvorschriften (Dach-, Fassaden-, Freiflächenbegrünung) zunächst zu Mehrkosten bei den Bauherren führen. Doch dieser Mehraufwand kann nach Abwägung mit den sich daraus ergebenden Vorteilen für das Kleinklima und den Wasserhaushalt zugemutet werden und ist nicht zuletzt auch im Interesse der Eigentümer selbst: Denn eine (in Teilen bereits erfolgte) Nachverdichtung ist auf meist recht großen Grundstücken wirtschaftlich zwar oft attraktiv und in Maßen auch angemessen und weiterhin in diesem Sinne möglich. Sie kann aber im ungünstigen Fall und ohne Regulierung auch zu Übernutzung und zu hoher Versiegelung führen. Dies kann nicht im Sinne einer notwendiger Weise wasserbewussten und klimaangepassten Stadtplanung sein. Auch kann so der Siedlungscharakter einer Gartenstadt mit hohem Grünflächenanteil und hoher Wohnqualität nicht gesichert werden. Gerade steigende Durchschnittstemperaturen und sich häufende Starkregenereignisse führen bei nicht angepasster Planung zudem zu Überhitzung, schlechterer Wohnqualität und Wertminderung der Grundstücke - oder im Extremfall sogar durch zu hohe und schnelle Niederschlagsabflüsse zu Wasserschäden an Gebäuden.

Nach Abwägung aller Belange wird den Vorteilen der Planung gegenüber den Nachteilen der Vorrang eingeräumt.

Ludwigshafen am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

## 9 ANLAGEN

### 9.1 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

#### 9.1.1 Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Im Zeitraum vom 14.03.2024 bis einschließlich 28.03.2024 hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Stellungnahmen / Anregungen abgegeben.

#### 9.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 30.04.2024 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren 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:

	<b>Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Keine Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme ohne Anregungen</b>	<b>Stellungnahme mit Anregungen</b>
1.	Amprion GmbH	X		
2.	Architektenbeirat	X		
3.	Architektenkammer Rheinland-Pfalz	X		
4.	Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Schulaufsicht		X	
5.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
6.	CREOS Deutschland GmbH		X	
7.	DB Regio Bus Mitte GmbH	X		
8.	Deutsche Telekom Technik GmbH Bauleitplanung			X
9.	Deutsche Telekom Technik GmbH Richtfunk		X	
10.	Deutscher Wetterdienst		X	
11.	Ericsson Services GmbH		X	
12.	GASCADE Gastransport GmbH	X		
13.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Außenstelle Speyer			X
14.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Erdgeschichte		X	
15.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz Landesdenkmalpflege	X		
16.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie	X		
17.	Gesundheitsamt	X		
18.	Handelsverband		X	
19.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
20.	Industrie- und Handelskammer			X
21.	Interessengemeinschaft Behinderter und Ihrer Freunde Ludwigshafen e.V.	X		
22.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis Planung und Umweltschutz	X		
23.	LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt	X		
24.	Landesamt für Geologie und Bergbau			X

25.	Naturfreunde, Die	X		
26.	Naturschutzbund	X		
27.	Open Grid Europe GmbH	X		
28.	PfalzKom		X	
29.	Pfalzwerke Netz AG			X
30.	Polizeidirektion Ludwigshafen 1	X		
31.	POLLICHIA	X		
32.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportg.m.b.H.		X	
33.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
34.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle WAB			X
35.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Obere Naturschutzbehörde	X		
36.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht		X	
37.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Raumordnung und Landesplanung	X		
38.	Technische Werke AG	X		
39.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	X		
40.	Verband Region Rhein-Neckar	X		
41.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH	X		
42.	Vermessungs- und Katasteramt	X		
43.	Vodafone GmbH		X	
44.	W.E.G. mbH		X	
45.	Wintershall Holding GmbH	X		
46.	Colt Technology Services GmbH - Bereich Süd		X	
47.	Stadtentwicklung		X	
48.	Feuerwehr			X
49.	Immobilien		X	
50.	Straßenverkehr		X	
51.	Schulen	X		
52.	Jugendamt	X		
53.	Kindertagesstätten	X		
54.	Stadterneuerung	X		
55.	Verkehrsplanung	X		
56.	Untere Denkmalschutzbehörde	X		
57.	Tiefbau		X	
58.	Umwelt & Klima (Natuschutz, Landschaftsplanung)	X		
59.	Umwelt & Klima (Freiraumplanung, Grünconsulting)	X		
60.	Umwelt & Klima (Altlasten/Bodenschutz)			X
61.	Umwelt & Klima (Immissionen)		X	
62.	Umwelt & Klima (Wasser, Abfall)	X		
63.	Geoinformation und Vermessung		X	
64.	Bauaufsicht			X
65.	Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik	X		
66.	Stadtentwässerung und Straßenunterhalt			X
67.	Steuerung - Sozialplanung und Projekte	X		
68.	Teilhabe, Pflege und Senioren	X		
69.	OV Rennig	X		

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 536 „Ebereschenweg, Schlehengang, Weißdornhag“

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen / Bedenken wurden zum Planstand vom April 2024 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH Bauleitplanung, e-mail vom 29.Mai 2024</b></p> <p>vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Zum Bebauungsplanentwurf haben wir derzeit keine Einwände, wir bitten jedoch bei der Umsetzung des Bauvorhabens nachfolgende Hinweise zu beachten:</p> <p>Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom frühestmöglich mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.</p> <p>Eine Versorgung von Gebäuden, die in zweiter Reihe errichtet werden und deren Hauszuführung über ein fremdes Grundstück geführt werden muss, kann nur erfolgen, wenn für das fremde Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit dem Wortlaut: "Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgt ist.</p> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien ist aus dem beigegeführten Lageplan ersichtlich. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</p> <p>Vor Abriss bestehender Gebäude sind die Hausanschlüsse fachgerecht durch die Telekom zurückbauen zu lassen.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse so weit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p>	<p><i>In der Anlage zur Stellungnahme sind Leitungen in den das Plangebiet durchziehenden öffentlichen Verkehrsflächen sowie einzelne Hausanschlussleitungen erkennbar. Für eine Sicherung im Bebauungsplan sind sie nicht relevant.</i></p> <p><i>Im Fall von Grundstücksteilungen wird zur Sicherung der Erschließung der Grundstücke in zweiter Reihe ohnehin eine Baulasteintragung zur öffentlich-rechtlichen Sicherung der Erschließung / Versorgung erforderlich. Die Eintragung der Dienstbarkeit folgt daraus dann als privatrechtliches Erfordernis.</i></p> <p><i>Die Hinweise werden ansonsten zur Kenntnis genommen. Es handelt sich um allgemeingültige Standards und Vorschriften eines Leitungsträgers bzw. einer Behörde. Eine Aufnahme in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die Anforderungen betreffen die nachfolgende Bau- und Ausführungsplanung. Sie müssen von den Bauausführenden – unabhängig vom Bebauungsplan - stets im Rahmen ihrer Haftungspflichten berücksichtigt werden.</i></p> <p><i>Eine unmittelbare Weitergabe der Informationen an einen bestimmten Bauherrn, Bauträger oder ausführende Baufirmen ist in diesem Fall nicht wie erbeten möglich.</i></p>

2.	<p><b>GDKE, Außenstelle Speyer, Schreiben vom 07. Juni 2024</b></p> <p>In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um Körperbestattungen des Neolithikums sowie Körper- und Brandbestattungen der späten Bronzezeit (Fundstelle Mundenheim 3), weitere Körperbestattungen des Neolithikums (Fdst. Mundenheim 7) und um Körperbestattungen der Latènezeit (Fdst. Mundenheim 13). Es besteht der begründete Verdacht, dass die genannten Fundstellen die Ausdehnung eines in Neolithikum, Bronzezeit und Eisenzeit intensiv belegten Gräberfelds markieren.</p> <p>Bebauungspläne, die vom Grundsatz her der Nachverdichtung dienen, können ebenfalls erhebliche Gefährdungen für archäologische Fundstellen nach sich ziehen. Bodeneingriffe auf der planungs- und baurechtlichen Grundlage des o.g. Bebauungsplans sind daher auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Bauherren sind darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten archäologiegerecht (d.h.,</p>	<p><i>Ein entsprechender Hinweis auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes ist bereits enthalten. Der Hinweis wird durch die explizite Nennung des meldepflichtigen Mutterbodenabtrags ergänzt. Der Auszug aus der Fundstellenkartierung ist in der Begründung unter Punkt 5.3.4 einzusehen.</i></p>
----	--	---

<p>mit einem Bagger mit glattem Böschungslöffel) erfolgen und entsprechend überwacht werden können.</p> <p>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:</p> <p>1. Bedingungen</p> <p>1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 2 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (<b>mind. 4 Wochen im Voraus</b>) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Landesarchäologie wird die Bauarbeiten überwachen.</p> <p>2. Auflagen</p> <p>2.1 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.</p> <p>2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p> <p>2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.</p> <p>Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p>	
---	--

	<p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	
3.	<p><b>Industrie- und Handelskammer; Schreiben vom 5. Juni 2024</b></p> <p>... zunächst bedanken wir uns für die Beteiligung am o.g. Bebauungsplan der Stadt Ludwigshafen. Den uns vorliegenden Unterlagen entnehmen wir, dass die Nachverdichtung im Plangebiet planungsrechtlich geregelt werden soll, sodass die ursprüngliche Siedlungsstruktur erkennbar bleibt. Beim Plangebiet handelt es sich um ein Wohngebiet. In den planungsrechtlichen Festsetzungen wird unterschieden zwischen WA1 und WA2, da unterschiedliche Nutzungen zugelassen werden sollen. In WA1 werden u.a. Schank- und Speisewirtschaft ausgeschlossen. Am Ebereschenweg befindet sich jedoch ein Eiscafé, das durch die Festsetzungen in seiner Weiterentwicklung eingeschränkt wird. Daher regen wir an, zumindest mit dem Betrieb Kontakt aufzunehmen, um potenzielle Erweiterungswünsche abzufragen, oder Schank- und Speisewirtschaft auch in WA1 ausnahmsweise zuzulassen. Andernfalls sehen wir hier eine Beeinträchtigung wirtschaftlicher Belange. Sofern Bedarf besteht, unterstützt die IHK Pfalz gerne bei Gesprächen zwischen Stadt und ortsansässigen Unternehmen. Darüber hinaus haben wir keine Einwände vorzubringen. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p>	<p><i>Wie angeregt haben wir am 05. September 2024 mit den Betreibern der Eisdielen gesprochen. Wir haben zunächst über den geplanten zukünftigen Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften, aber auch die weiterhin zahlreichen zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungsmöglichkeiten informiert. Insbesondere wurde klargestellt, dass die aktuell betriebene und genehmigte Eisdielen von den zukünftigen Regelungen nicht in einschränkender Weise betroffen ist. Denn sie genießt Bestandsschutz. Auch geringfügigen Änderungen, z.B. des Angebots oder einer Nachnutzung der Eisdielen durch Dritte (z.B. beim Verkauf des Anwesens), stünde der Bebauungsplan nicht entgegen, wenn die weitere Nutzung nach wie vor innerhalb der Variationsbreite der vorliegenden Genehmigung liegt. Sie wäre ebenfalls vom Bestandsschutz abgedeckt. Eine Neubeantragung und eine dann evtl. zu erteilende Versärgung würde nur dann erforderlich, wenn die Variationsbreite der bisherigen, genehmigten gastronomischen Nutzung (z.B. aufgrund geänderte Betriebsabläufen oder -zeiten) verlassen würde.</i></p> <p>→ <i>Derzeit bestehen laut der Eigentümer keine Erweiterungsabsichten, eine unmittelbare Beeinträchtigung wirtschaftlicher Belange ist daher nicht gegeben. Sollte die Eisdielen doch einmal aufgegeben werden und eine Umnutzung der Räumlichkeiten</i></p>

		<p><i>notwendig werden, ist ebenfalls eine angemessene wirtschaftliche Weiternutzung möglich: Neben der allgemeine zulässigen Wohnnutzung wäre eine Nutzung für Anlagen für soziale Zwecke denkbar. Ausnahmsweise wäre darüber hinaus eine Nutzung als gebietsversorgender Laden, für nicht störendes Handwerk oder sonstiges nicht störendes Gewerbe denkbar.</i></p> <p><i>Wir sehen daher die in der Anregung angesprochenen wirtschaftlichen Belange als ausreichend berücksichtigt und als nicht beeinträchtigt an.</i></p>
4.	<p><b>Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 05. Juni 2024</b>  ...aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:  <b>Bergbau / Altbergbau:</b>  Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass in den Geltungsbereichen des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 536 "Ebereschenweg, Schlehengang, Weißdornhag" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt. Die in Rede stehenden Gebiete befinden sich innerhalb des Aufsuchungserlaubnisfeldes für Erdwärme und Lithium "Ludwig". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Vulcan Energie Ressourcen GmbH, Amalienbadstraße 41 Bau 52 in 76227 Karlsruhe. Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgeannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.  <b>Boden und Baugrund</b>  – <b>allgemein:</b> Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.  - <b>mineralische Rohstoffe:</b>  Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.  <b>Geologiedatengesetz (GeolDG)</b></p>	<p><b>Bergbau / Altbergbau:</b>  <i>Eine Abfrage bei der Firma Vulcan am 27.Juni 2024 hat ergeben, dass dort keine Bedenken gegen den Bebauungsplan und die damit verfolgten Zielsetzungen bestehen.</i></p> <p><b>Boden und Baugrund</b>  <i>Es werden Empfehlungen erteilt und Hinweise auf Regelwerke und Normen gegeben, die auch außerhalb des Plangebietes Bedeutung finden. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Geologiedatengesetz (GeolDG)</b>  <i>Die gesetzlichen Regelungen greifen unabhängig vom Bebauungsplan. Bescheide werden im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens weder</i></p>

	<p>Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen. Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter <a href="https://geoldg.lgb-rlp.de">https://geoldg.lgb-rlp.de</a> zur Verfügung.</p> <p>Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.</p> <p>Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter <a href="https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html">https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</a></p>	<p><i>erteilt noch ausgestellt. Dementsprechend kann auch unsererseits keine Nebenbestimmung aufgenommen werden.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
5.	<p><b>Pfalzwerke Netz AG, Schreiben vom 05. Juni 2024</b></p> <p>...im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeit 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.</p> <p>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 (<a href="https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft">https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft</a>) zur Verfügung steht. Wir bitten ggf. um weitere Beteiligung an dem Verfahren und nach dem In-Kraft-Treten der Änderung Bebauungsplanes um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, wenn möglich digital, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
6.	<p><b>RNV GmbH, Schreiben vom 27. Mai 2024</b></p> <p>... Zu Ihrer Anfrage können wir folgende Hinweise geben.</p> <p>Zu Begründung (Datei "Begründung_TÖB_536.pdf"), 3.2.2 Verkehrliche Erschließung: Die Anbindung des Plangebiets an den ÖPNV ist nicht korrekt formuliert. Wir schlagen folgende Änderungen vor: "... Es besteht Anbindung an das Busnetz der Stadt Ludwigshafen. Mehrere Bushaltestellen der Linien 73, 74, 75 und/oder</p>	<p><i>Der Korrekturvorschlag zur Begründung wurde aufgenommen, die Begründung entsprechend angepasst.</i></p>

78 sowie der Nachtlinie 94 in Hochfeldstraße., Raschigstraße und Leininger Straße liegen im Einzugsbereich des Plangebiets und sind zwischen ca. 100 und ca. 500 m entfernt."

Zu Textliche Festsetzungen – II. Örtliche Bauvorschriften – A Anzahl der Stellplätze – Punkt 1 (Dateien "TF\_TÖB\_536.pdf" und "2024-04-25\_536\_M1000.pdf"): Im stetig steigenden Interesse nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmodi zur Reduzierung von Verkehr, Schadstoffausstoß und Lärm (Stichwort Verkehrswende) ist nach der Errichtung zusätzlicher Wohneinheiten/Bauten im Plangebiet u.E. unbedingt anzustreben, dass Bewohner und Besucher möglichst häufig die vorhandenen Angebote des ÖPNV sowie die übrigen umweltfreundlichen Verkehrsmittel (Fuß- und Radverkehr) nutzen. Das Plan-/Baugebiet ist - wie (obenstehend präzisiert) in der Begründung in Abschnitt 3.2.2 Verkehrliche Erschließung auch angegeben – über mehrere in näherer Umgebung des Gebiets gelegene Bushaltestellen an den ÖPNV angebunden. Die dort verkehrenden Buslinien verbinden das Plan-/Baugebiet in dichtem Takt u.a. mit dem Stadtzentrum von Ludwigshafen, Bahnhöfen der S-Bahn Rhein-Neckar und den Stadtbahnlinien von Ludwigshafen und Mannheim. Erschließung und Anbindung des Plan-/Baugebiets an den ÖPNV sind somit als sehr gut anzusehen. Damit sind die Erschließungsvorgaben des Nahverkehrsplans der Stadt Ludwigshafen erfüllt, entsprechend den Vorgaben der Stadt ist somit für das Plan-/Baugebiet die Attraktivität des ÖPNV gegeben, es besteht kein Nutzungshemmnis. Darüber hinaus wird die Möglichkeit einer Neubaustrecke für die Stadtbahn aus dem Stadtzentrum von Ludwigshafen über die Gartenstadt nach Maudach und weiter in den Rhein-Pfalz-Kreis, von der auch das Plangebiet absehbar profitieren würde, derzeit intensiv geprüft. 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. Daher erscheint uns die Festsetzung, je Wohneinheit z.T. mehr als 1 Stellplatz (hier: bis zu 2 Stellplätze) als notwendig anzusehen und daher als erforderliche nachzuweisende Stellplatzanzahl anzusetzen, kontraproduktiv (vgl. auch Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, § 47, Abs. 1) und nicht mehr zeitgemäß. Wir regen an, die Anzahl der pro Wohneinheit nachzuweisenden Stellplätze grundsätzlich auf 1 zu beschränken. In diesem Zusammenhang sind auch die eingetretenen und über viele Jahre andauernden besonderen Herausforderungen bei der Abwicklung des Verkehrs in der Stadt Ludwigshafen zu bedenken/berücksichtigen. Wir bitten um weitere Einbindung bei der Planung. Die Stellungnahme wird digital an [bauleitplanung@ludwigshafen.de](mailto:bauleitplanung@ludwigshafen.de) verschickt.

*Was die Textlichen Festsetzungen insbesondere zum Stellplatzschlüssel betrifft, nehmen wir wie folgt Stellung:  
Wie sich in der Praxis zeigt führen nicht-vorhandene Stellplätze auf privaten Grundstücken bisher leider noch nicht dazu, den PKW-Bestand je Haushalt zu reduzieren. Dies gilt außerhalb der Stadtmitte auch für Ortslagen mit bereits guter Anbindung an den ÖPNV.  
Stattdessen ist es vielmehr so, dass in Quartieren, in denen in der Vergangenheit planungs- und bauordnungsrechtlich nur ein Stellplatz gefordert wurde, nachträglich für die üblicherweise vorhandenen PKW weitere Stellplätze errichtet wurden. Nicht selten wird dann der zulässige bzw. verträgliche Versiegelungsgrad überschritten. Insbesondere Vorgärten fallen, wenn auf den Grundstücken nicht von vornherein ein angepasstes Stellplatzangebot planerisch mitgedacht wird, diesen Parkplätzen zum Opfer – mit entsprechenden Folgen für das Ortsbild, aber auch Wasserhaushalt und Mikroklima. Alternativ wird mit dem Zweit- und Dritt-PKW auf den öffentlichen Verkehrsraum ausgewichen, was ab einer entsprechenden Wohndichte ebenfalls zu Problemen führt.*

*Der Ortsbeirat Gartenstadt wurde in dessen Sitzung am 30. August 2024 über die Anregung der RNV informiert. Dort teilt man die oben beschriebenen Bedenken und empfiehlt an dem bisher vorgeschlagenen Stellplatzschlüssel aus den genannten Gründen festzuhalten.*

*→ Es wird daher am vorgeschlagenen Stellplatzschlüssel festgehalten.*

	Sollten Sie diese in Papierform wünschen, reichen wir sie gerne nach.	
7.	<p><b>SGD Süd, Regionalstelle WAB, Schreiben vom 04. Juni 2024</b>  ... im Zuge des vorliegenden Bauleitplanverfahren Nr. 536 „Ebereschenweg, Schlehengang, Weißdornhag“ mit dem Ziel u. a. durch Nachverdichtung Wohnbebauung zu entwickeln, nehme ich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung.</p> <p>Ziel ist es den Geltungsbereich so weiterzuentwickeln, dass die ursprüngliche Siedlungsstruktur erkennbar bleibt. Den Gartenstadtcharakter mit seiner starken Durchgrünung der Nachbarschaft gilt es bei gleichzeitig maßvoller Nachverdichtung zu erhalten.</p> <p><b>1. <u>Versorgung/Trinkwasser</u></b>  Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall), ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen.</p> <p><b>2. <u>Schmutzwasser</u></b>  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 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 Schadhafteigkeit wird ausgegangen.</p> <p><b>3. <u>Niederschlagswasserbewirtschaftung</u></b></p> <p>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.</p>	<p><b>Zu 1. <u>Versorgung / Trinkwasser:</u></b>  <i>Die Versorgung des Plangebiets mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie mit Löschwasser ist durch das bestehende Leitungsnetz gewährleistet.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Zu 2, <u>Schmutzwasser:</u></b>  <i>Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind vollständig durch die öffentliche Abwasseranlage i.S. der Abwassersatzung erschlossen. Der Bebauungsplan soll lediglich die städtebauliche Entwicklung innerhalb des Geltungsbereiches steuern; die Notwendigkeit für einen Aus- oder Umbau der öffentlichen Abwasseranlage ergibt sich hieraus zum jetzigen Zeitpunkt nicht.</i></p> <p><i>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Zu 3, <u>Niederschlagsbewirtschaftung</u></b></p>

<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Bei Neuerrichtung zusätzlicher baulicher Anlagen oder beim Ersatz der bestehenden Bebauung ist das Niederschlagswasser vorrangig ortsnah zu versickern, zu versieseln oder in Zisternen zwischen zu speichern und als Brauchwasser zu nutzen.</p> <p>Die dargelegte Absichtserklärung befestigte, abflusswirksame Flächen um 20 % zu reduzieren ist ein Anfang, aber nicht ausreichend.</p> <p>Ich weise unabhängig von der EG-WRRRL, 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>* entwässerungstechnische Neuerschließung von Siedlungsflächen;</li> <li>* städtebauliche und/oder entwässerungstechnische Überplanung von Siedlungsgebieten;</li> <li>* Überprüfung und Nachweis bestehender Anlagen der Behandlung von Niederschlagswasser und Mischwasser (z. B. zur Erlangung einer wasserrechtlichen Zulassung);</li> </ul> <p>angezeigt ist. Den Ausführungen, dass es sich lediglich um einen „<i>Steuerungsbauplan im vereinfachten Verfahren</i>“ handelt, einhergehend mit einer Verbin-</p>	<p><i>Der Bebauungsplanentwurf enthält bereits einen umfassenden Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser und zahlreiche Festsetzungen im Sinne einer wasserbewussten Stadtplanung. Durch stringente Regelungen werden zusätzliche Versiegelungen und Nachverdichtung begrenzt. Auch die Festsetzungen zu Begrünungen und Oberflächenmaterialien dienen einer Verringerung abflusswirksamer Flächen.</i></p> <p><b>Eine Wasserhaushaltsbilanz ist auf der Ebene der Bebauungsplanung aus unserer Sicht nicht erforderlich. Wir begründen dies im Einzelnen wie folgt:</b></p> <p><i>Wesentlich ist insbesondere die gegenüber heutigen baurechtlichen Möglichkeiten begrenzende Festsetzung von GRZ und zulässiger Gesamtversiegelung. Mit Hilfe dieser Festsetzung kann ein höherer Anteil unversiegelter Flächen auf Baugrundstücken erreicht bzw. erhalten werden, als es ohne die Erstellung des Bebauungsplans der Fall ist. Im Zuge von Neu-/Ergänzungsbauten kann – je nach bereits bestehendem Versiegelungsgrad – auch das Ziel der Entsiegelung von Grundstücksteilen umgesetzt werden. Auch eine nach Rechtskraft des Bebauungsplans u.U. erfolgende Überversiegelung auch durch nicht genehmigungsbedürftige Maßnahmen, kann dann rechtssicher gehandelt, ein Rückbau / eine Entsiegelung veranlasst werden. Die Begrenzung und Reduzierung abflusswirksamer Flächen wird durch die Planung daher deutlich begünstigt.</i></p> <p><i>Darüber hinaus tragen folgende Regelungen zu Verringerung abflusswirksamer Flächen bzw. zum verzögerten Abfluss von Niederschlägen und zur verstärkten Versickerung von Niederschlagswasser auf dem Grundstück bei:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen (Festsetzung IH3)</li> <li>• Begrünung von Flachdächern (Festsetzung IH4 und IIB3) sowie</li> <li>• Erhalt versickerungsfähiger unbefestigter Freiflächen und deren Bepflanzung (IH5 und IIC2)</li> <li>• Anpflanzung von Bäumen (Festsetzung IH1 und 2)</li> </ul>
--	--

derung zur „Freistellung von der Umweltprüfung...“, entbindet nicht von den wasserwirtschaftlichen Erfordernissen. 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.

Im Weiteren sind bestehende Wasserrechte zu beachten und ggf. anzupassen.

#### **4. Bodenschutz**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich laut aktuellem Erfassungsstand des Boden-Informationssystems Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster (BIS-BoKat) keine bodenschutzrelevanten Flächen. Jedoch können sich im Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden. Sollten sich Hinweise auf abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen (Verdachtsflächen), Bodenverdichtungen oder -erosionen (schädliche Bodenveränderungen) ergeben, so ist umgehend die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Neustadt zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

#### **5. Auffüllungen**

In Bezug auf Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen gilt folgendes:

*Dachbegrünung, Baumpflanzungen und sonstige Begrünungsregelungen tragen auch zur Kühlung durch Verdunstung bei.*

*Der Hinweise auf die Möglichkeiten der Fassadenbegrünung wird darüber hinaus aufgegriffen und der Bebauungsplanentwurf um folgende Festsetzung ergänzt: „Vollständig geschlossene Wände von Haupt- und Nebengebäuden sind, soweit andere gesetzliche Regelungen nicht entgegenstehen, mit Kletter- oder Rankpflanzen dauerhaft zu begrünen.“ Außerdem wird in II-Reihe die Möglichkeit eröffnet, anders als zunächst vorgesehen, neben Satteldächern auch begrünte Flachdächer zu errichten. So verbessern sich die Möglichkeiten für Dachbegrünungen noch weiter.*

In Summe tragen die Maßnahmen dazu bei, den Versickerungsanteil der Niederschläge, die Interzeption (Rückhalten der Niederschläge) und die Evapotranspiration (Verdunstung anfallenden Niederschlags) zu erhöhen und der Oberflächenabfluss zu reduzieren.

***Darüber hinaus gehende, noch stärkere Regulierungen erscheinen bei Beibehaltung des Ziels, eine Nachverdichtung im Innenbereich (auch um Außenbereiche zu schützen) zu ermöglichen nicht realistisch, wenn man neben ökologischen, auch technische und wirtschaftliche Belange im Blick behalten will. Auch eine Wasserbilanz würde voraussichtlich nicht dazu führen, noch strengere Regelungen festzusetzen. Unter Umständen würde auf eine begrenzende Bebauungsplanung im schlechtesten Fall gänzlich verzichtet und die Nachverdichtung weiter nach §34 BauGB erfolgen.***

#### **Zu 4, Bodenschutz**

*Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen uns nicht vor. Da Schadstoffbelastungen des Bodens im Plangebiet jedoch nicht auszuschließen sind und es im Plangebiet vereinzelt umweltrelevante Nutzun-*

<ul style="list-style-type: none"> <li>• beim Auf- und Einbringen von Materialien in die durchwurzelbare Bodenschicht sowie deren Herstellung und beim Auf- und Einbringen von Materialien unterhalb und außerhalb der durchwurzelbaren Bodenschicht die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (neue Fassung)</li> <li>• beim Verwerten von mineralischen Ersatzbaustoffen in technischen Bauwerken die Ersatzbaustoffverordnung</li> </ul> <p>zu beachten.</p> <p><b>6. <u>Abbruchmaterialien</u></b></p> <p>Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen getrennt voneinander zu halten.</p> <p><b>7. <u>Wasserschutzgebiete</u></b></p> <p>Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.</p> <p><b>8. <u>Temporäre Grundwasserabsenkung</u></b></p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p> <p><b>9. <u>Stellplätze (Pkw), Fußwege, Zuwegungen</u></b></p> <p>Stellplätze (Pkw), Fußwege, Zuwegungen sind, wie vorgesehen, mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen) herzustellen um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.</p> <p><b>10. <u>Überschwemmungsgebiete / Gewässer</u></b></p> <p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes sind weder Gewässer noch Überschwemmungsgebiete betroffen oder tangiert.</p>	<p><i>gen in der Vergangenheit gab, wird der Hinweis „Bodenschutz“ entsprechend der Empfehlung des Bereichs Umwelt, Bodenschutz und Altlasten der Stadt Ludwigshafen aktualisiert:</i></p> <p><b>Zu 5, Auffüllungen</b>  <i>Es werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen, sondern lediglich auf fachgesetzliche Anforderungen hingewiesen.  Die Anregung wird zur Kenntnis genommen</i></p> <p><b>Zu 6,/ Abbruchmaterialien</b>  <i>Bei der Anregung handelt es sich um allgemein gültige Landesvorschriften, die auch außerhalb des Plangebietes Bedeutung finden.  Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Zu 7, Wasserschutzgebiete</b>  <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Zu 8, temporäre Grundwasserabsenkung</b>  <i>Der Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Zu 9, Stellplätze, Fußwege, Zuwegungen</b>  <i>Die positive Aufnahme der bereits getroffenen Festsetzung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Zu 10, Überschwemmungsgebiete / Gewässer</b>  <i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>Zu 11, Grundwasser</b>  <i>Die Bauausführung obliegt den jeweiligen Bauherren. Mögliche hohe Grundwasserstände sind im Stadtgebiet von Ludwigshafen am Rhein allgemein bekannt. Ein Hinweis zur Grundwasserabsenkung ist bereits enthalten. (siehe hierzu Pkt. 8)  Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><b>zu 12, Sturzfluten / Starkregen</b></p>
---	---

	<p><b>11. Grundwasser</b></p> <p>Bei der Bauausführung sind die lokalen Grundwasserstände zu beachten, bei hohen Grundwasserständen zum Schutz vor Vernässung, wird empfohlen bei beabsichtigten Unterkellerungen / Tiefgaragen diese wasserdicht auszubilden. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.</p> <p><b>12. Sturzfluten/ Starkregen</b></p> <p>Die Betroffenheit bei einem außergewöhnlichen Starkregenereignis im Bebauungsplangebiet ist gegeben (siehe Anlage, Auszug Sturzflutenkarte / außergewöhnliches Starkregenereignis). Es ist nie ganz auszuschließen, dass das Wasser nach einem Starkregenereignis sich in der Straße oder dem Gelände staut bzw. nicht schnell und ungehindert genug abfließen oder versickern kann. Sofern keine entsprechenden Vorkehrungen getroffen werden, drohen Gebäuden, die in den betreffenden Bereichen liegen, Schäden durch eindringendes Wasser.</p> <p>Dies zeigt sich insbesondere bei <u>extremen Starkregenereignissen</u>. Hier kann die Betroffenheit noch größer sein. Bei den weiteren Planungen ist diesem Rechnung zu tragen und zu berücksichtigen.</p> <p><b>Fazit:</b></p> <p>Die oben genannten Punkte 1-12 dieser Stellungnahme sind bei den weiteren Planungen zu beachten. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Auf die Ausführungen, insbesondere zu den Punkten 3 und 12 wird verwiesen. Damit dem oben genannten Bebauungsplan von hier zugestimmt werden kann, ist u. a. die Wasserhaushaltsbilanz aufzustellen und der SGD Süd, Regionalstelle WAB Neustadt an der Weinstraße zur Abstimmung vorzulegen.</p>	<p><i>Ein Hinweis auf die Häufung von Starkregenereignissen ist in der Planung enthalten. Auf die Sturzflutenkarte des Landes Rheinland-Pfalz, aus der auch die Betroffenheit einzelner Grundstücke bzw. Grundstücksteile ersichtlich ist, wird hingewiesen. Es bestehen zudem Beratungsangebote zum Objektschutz durch die städtischen Fachstellen worauf ebenfalls hingewiesen wird. Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen</i></p> <p><b>zu Fazit</b></p> <p><i>Bei der vorliegenden Bauleitplanung handelt es sich um die Überplanung eines Bestandsgebietes mit vorhandener Kanalisation. Es wird vorhandenes Baurecht geordnet oder gesteuert. Die getroffenen Festsetzungen führen zu keiner Erweiterung des Zulässigkeitsmaßstabes, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ohnehin ergibt. Um die bauliche Entwicklung künftig steuern und städtebauliche Missstände vermeiden zu können, wird der Zulässigkeitsmaßstab eher eingeschränkt.</i></p> <p><i>Mehrere Festsetzungen des Bebauungsplanes sind im Sinne der Wasserwirtschaft getroffen worden und führen zu einer Verbesserung des lokalen Wasserhaushaltes gegenüber einer weiteren ungeplanten Entwicklung. Durch stringente Regelungen werden zusätzliche Versiegelungen und Nachverdichtung begrenzt (GRZ, NGRZ). Auch die Festsetzungen zu Dachbegrünungen, Pflanzungen und Oberflächenmaterialien dienen einer Verringerung abflusswirksamer Flächen.</i></p> <p><i>Eine Wasserhaushaltsbilanz ist auf der Ebene der Bebauungsplanung somit <u>nicht</u> erforderlich.</i></p> <p><i>Die Anregungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</i></p>
8.	<p><b>Feuerwehr, Schreiben vom 03. Mai 2024</b></p> <p>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 erforderlich (Annahme: Allgemeines Wohngebiet WA, Anzahl Vollgeschosse &lt;= 3; 0,3 &lt;= GFZ &lt;= 0,7). Die nächste Löschwasserentnahmestelle (z.B. Hydrant) muss in einer Entfernung</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Vor Ort sind Hydranten in ausreichender Zahl und geforderter maximaler Entfernung vorhanden.</i></p> <p><i>Es ist davon auszugehen, dass die geforderte Löschwassermenge, die sich von der bereits heute zu fordernden nicht unterscheidet zur Verfügung steht.</i></p>

	<p>von max. 80 m zu den einzelnen Objekten (Gebäudeeingang) zu erreichen sein. Ansonsten ist eine Wassermenge von 96 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden erforderlich.</p>	
9.	<p><b>4-15, Altlasten/Bodenschutz, Schreiben vom 22. Mai 2024</b></p> <p>Nach Auswertung des Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen ist der Geltungsbereich (Teil A und B) nicht von registrierten Altablagerungen oder ungeordneten Ablagerungen betroffen. Innerhalb des Geltungsbereiches gibt es verschiedene Adressen, unter denen bei der Gewerbemeldestelle in der Vergangenheit umweltrelevante Betriebe angemeldet waren. Besondere Umweltrelevanz weisen auf:</p> <p>■■■■■■■■■■</p> <p>Hier war seit 1929 Einzelhandel mit Brennstoffen, zum Teil auch Handel mit Baustoffen und Getränken gemeldet. Nicht auszuschließen ist, ob es sich um die Wohnanschrift des Gewerbetreibenden handelt und auf dem Grundstück selbst somit kein Betrieb (in diesem Fall z.B. Lagerung von Brennstoffen) stattgefunden hat. Gemeldet sind die Betriebe unter dem Namen ■■■■■■■■■■ der anscheinend auch heute unter der Anschrift ein Gewerbe gemeldet hat.</p> <p>■■■■■■■■■■</p> <p>Gemeldet war unter dieser Anschrift eine Färberei, Chemische Reinigung und eine Schnellreinigung (gemeldet 1921 bis mindesten 1974). Hierbei handelt es sich um eine umweltrelevante Nutzung, die bei einer Nutzungsänderung oder Neubebauung (also einer Bauantragstellung) näher zu betrachten wäre. Aufgrund der Grundstücksgröße ist davon auszugehen, dass der Betrieb auf diesem Grundstück stattgefunden hat.</p> <p><u>Fazit:</u></p> <p>Schadstoffbelastungen des Bodens sind somit im Plangebiet nicht auszuschließen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen uns jedoch nicht vor.</p> <p>Auch werden, anders als beispielsweise bei der Ausweisung neuer Bauflächen, durch den Bebauungsplan hier keine Nutzungen ermöglicht oder neuen Eingriffe in den Boden ausgelöst, die nicht auch heute schon, ohne den Bebauungsplan möglich wären.</p> <p>Angesichts dieser Voraussetzungen und der bisherigen Erfahrungen in baulich ähnlich strukturierten Gebieten kann davon ausgegangen werden, dass eine potenzielle</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, die bereits im Planentwurf enthaltenen Hinweise werden wie empfohlen angepasst.</i></p>

Altlastenproblematik im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann.

Wir empfehlen zu diesem Zweck einen Hinweis zum Umgang mit potenziell altlastenrelevanten Flächen bei Bauvorhaben in den Bebauungsplan aufzunehmen. Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen auf einzelnen potenziell altlastenrelevanten Grundstücken Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind dann dort entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotenzial anzustellen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

**Folgende Hinweise sind zu beachten:**

**Schädliche Bodenveränderungen**

1. Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen unter Umständen eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen.
2. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt und Klima, 4-15) abzustimmen.
3. Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder Ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese unverzüglich dem Bereich Umwelt und Klima (4-15) der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
4. Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u. ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.
5. 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.

<p>6.</p>	<p><b>Bauaufsicht, Schreiben vom 05. Juni 2024</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>4-17 nimmt wie folgt zum o.g. Vorhaben Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bei den textlichen Festsetzungen Seite 5 unter C "Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen gem. § 88 Abs. 1 Ziff. 3 LBauO" halten wir die Regelung von 30 % Vorgartenfläche zu 70 % Vegetationsfläche für nicht praktikabel. Bereits bei einer Grundstücksbreite von 10 Meter und 4 Meter Vorgartenfläche wäre die Stellplatzfläche von z.B. 3 x 4 Meter = 12 qm mit 30 % beansprucht bzw. ausgeschöpft. Im Übrigen sind keine Stellflächen für Fahrräder, keine Revisionsschächte noch Abstellflächen für Müllbehälter berücksichtigt. Dabei handelt es sich aber um weitere notwendige versiegelte Flächen im Vorgartenbereich. Alternativ halten wir eine Festschreibung von 40 % zu 60 % besser, zumal bereits in der Gartenstadt solche Regelungen existieren und sich bewährt haben.</li> <li>• Im Übrigen empfehlen wir für die begrünten Mülleinhausungen diese als unversiegelte Flächen zu berücksichtigen.</li> <li>• Energetische Festschreibungen wurden leider nicht festgelegt, sind aber wünschenswert.</li> <li>• Leider wurden ebenfalls keine Regelungen zur Photovoltaik getroffen. Hier wäre eine Nennung von Vorteil, um später klare Vorgaben im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren prüfen und entscheiden zu können. Stattdessen liegt der planerische Schwerpunkt auf Dachbegrünung.</li> </ul>	<p><i>Zu 1, Festsetzung II C, 2. Absatz: Wir gehen hier von einem Missverständnis aus: Von der 30/70 % - Regelung sind ausschließlich die Bereiche zwischen Gehweghinterkante und realer Hausfassade betroffen. Pkw-Stellplätze dürfen hier (s. Festsetzung IG2) ohnehin nicht untergebracht werden.</i></p> <p><i>Dagegen steht die „Vorgartenzone“ zwischen Nachbargrenze und Hausgiebel für notwendige Zufahrten und Zugänge bzw. eingeschränkt für Stellplätze entsprechend der Festsetzungen unter IG zur Verfügung.</i></p> <p><i>Da aufgrund der Siedlungsstruktur ein nicht nur geringer Anteil der seitlichen Vorgartenbereiche in der Regel für die Erschließung der II. Reihe in Anspruch genommen werden muss (daher auch die Notwendigkeit einer Mindestanforderung von 15 m<sup>2</sup> Grün in der seitlichen Vorgartenzone), rechtfertigt sich ein höherer Anteil an Grün von 70 % unmittelbar vor den Häusern in I.Reihe (ausgenommen natürlich der Bereich mit Straßenrandbebauung)</i></p> <p><i>Ziel ist vor allem auch, den Eindruck einer echten, heißt bepflanzten Vorgartenzone trotz notwendiger hinzukommender befestigter Zufahrten im Seitenbereich zu erhalten. Die Verständlichkeit der Regelung (30%/70%) wird durch eine Beispielskizze in der Begründung zur Festsetzung verdeutlicht werden.</i></p> <p><i>Zu 2, begrünte Mülleinhausung: Die Sicherung unversiegelter Flächen dient insbesondere auch dem Ziel, die Versickerungsanteile von Niederschlägen zu erhöhen. Ein übergrünter Müllbehälterstandort, ist diesbezüglich nicht gleich zu setzen mit einer komplett unversiegelten, bepflanzten Fläche. Der Empfehlung wird daher nicht gefolgt.</i></p> <p><i>Zu 3, energetische Festsetzung: Das Energiefachrecht regelt die energetischen Mindestanforderungen an zu errichtende Gebäude. Das Gebäudeenergiegesetz enthält detaillierte Anforderungen an den Neubau und die Sanierung von Gebäuden. Eine Abweichung und vor allem eine Verschärfung über die jeweiligen Standards des Energiefachrechts hinaus erscheint, insbesondere unter dem Aspekt, auch die z.B. wirtschaftlichen Belange möglicherweise betroffener Eigentümer gerecht in die</i></p>
-----------	---	--

		<p><i>Abwägung einzustellen, nicht sachgerecht und im vorliegenden Fall kaum rechtssicher durchsetzbar.</i></p> <p><i>Zu 4, Die Regelungen zur Dachbegrünung schließen Photovoltaikinstallationen nicht aus. Zudem besteht im Falle von geneigten Dächern mit entsprechender Neigung ohnehin keine „Konkurrenz“ beider in der Anregung genannten Aspekte. Eine Festsetzung aber, die die Eigentümer zum Einsatz einer bestimmten Technik, hier Photovoltaik, verpflichtet, ginge über bisher geltende, gesetzliche Fachanforderungen deutlich hinaus. Solch eine Regelung erscheint insbesondere im Hinblick auf eine gerechte Abwägung aller Belange und daraus folgend auch auf Rechtsicherheit einer solchen Festsetzung nicht empfehlenswert. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen, die Planung aber nicht modifiziert.</i></p>
7.	<p><b>Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, Schreiben vom 03. Juni 2024</b></p> <p>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung zwar berührt werden, aber ausreichend berücksichtigt wurden. Gegen den Bebauungsplan gibt es keine grundsätzlichen Bedenken. 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. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans „Ebereschenweg, Schlehengang und Weißdornhag" soll in erster Linie die Ordnung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs sichergestellt werden; die Notwendigkeit für einen Aus- oder Umbau der öffentlichen Abwasseranlagen ergibt sich hieraus zum jetzigen Zeitpunkt nicht. 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. Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung zu schützen. Um eine größtmögliche Überflutungssicherheit herzustellen, bedarf es einer Kombination von Maßnahmen, wie z. B. eine gezielte oberflächige</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis „Wasserrechtliche Belange – Starkregen“ wird entsprechend der geänderten Auskunftsmöglichkeiten, Sturzflugfahrendkarte des Landes Rheinland-Pfalz, aktualisiert.</i></p>

<p>Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung / Versiegelung, Grundstückseinfassungen (Mauern / Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz. Die Sturzflutgefahrenkarte des Landes Rheinland-Pfalz gibt Auskunft über gefährdete Flächen und ist online einsehbar unter: <a href="https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte">https://wasserportal.rlp-umwelt.de/auskunftssysteme/sturzflutgefahrenkarten/sturzflutkarte</a>.</p> <p>Die Möglichkeit der Beauskunftung aus der stadteigenen Starkregengefahrenkarte durch den WBL, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt, Team Grundstücksentwässerung ist damit nicht mehr möglich. Fragen und/oder Anregungen u.a. zum Objektschutz werden weiterhin beantwortet.</p>	
---	--

Nach Durchführung der Trägerbeteiligung wurde die Planung noch einmal in Teilen überarbeitet bzw. ergänzt. Aufgrund dessen erhielten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich von den Änderungen berührt werden können, mit Schreiben vom 19. September 2024 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 30. November 2024.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden erneut beteiligt:

Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne (erneute)Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
Amprion GmbH		X	
Architekturbeirat	X		
Architektenkammer Rheinland-Pfalz, Gruppe Ludwigshafen	X		
BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
DeutscheTelekomTechnik GmbH Bauleitplanung		X, VERWEIS AUF 1. BETEILIGUNG	
DeutscheTelekomTechnik GmbH Richtfunk		X	
Ericsson Services GmbH		X	
GASCADE Gastransport GmbH	X		
Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz / Außenstelle Speyer			X
Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie	X		
Gesundheitsamt	X		
Industrie- und Handelskammer	X		
Landesamt für Geologie und Bergbau			X
Naturschutzbund Rheinland-Pfalz	X		

Open Grid Europe GmbH	X		
Pfalzwerke Netz AG			X
POLLICHIA	X		
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH		X	
SGD Süd, Regionalstelle WAB		X	
SGD Süd, Regionalstelle Obere Naturschutzbehörde	X		
SGG Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht	X		
SGD Süd, Abteilung 4 (Raumordnung und Landesplanung)	X		
Technische Werke AG	X		
Wintershall Holding GmbH	X		
Colt Technology Services GmbH		X	
Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH		X	
Feuerwehr			X
Verkehrsplanung	X		
Untere Denkmalschutzbehörde	X		
Umwelt & Klima, Naturschutz und Landschaftsplanung	X		
Umwelt & Klima, Freiraumplanung, Grünconsulting	X		
Umwelt & Klima, Bodenschutz, Immissionen (2-fach)		X	X
Umwelt & Klima, Wasser, Abfall	X		
Stadtvermessung und Stadterneuerung	X		
Bauaufsicht		X	
Stadtentwässerung und Straßenunterhalt		X	
Ortsbeirat	X		

Folgende Stellungnahmen **mit Anregungen / Bedenken** wurden zum Planstand vom September 2024 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz / Außenstelle Speyer, Schreiben vom 30. September 2024	<p><i>Die Übernahme der Fundstellenkartierung in die Begründung sowie der in der Planung enthaltene Hinweis auf die Regelungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes werden als ausreichend angesehen, um für den Themenkomplex zu sensibilisieren. Ein wortgetreuer Abdruck der Trägerstellungnahme ist nicht notwendig, zumal gesetzliche Regelungen ohnehin, auch B-Plan-unabhängig greifen.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>...</p> <p>die Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt D in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, ist nicht vollständig.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Aktualisierung und Übernahme folgender Bedingungen und Auflagen gebunden:</p> <p>1. Bedingungen</p> <p>1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 2 DSchG sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (<b>mind. 4 Wochen im Voraus</b>) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Das Referat Grabungstechnik der Landesarchäologie wird die Bauarbeiten überwachen.</p> <p>2. Auflagen</p> <p>2.1 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,</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</p> <p>2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p> <p>2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.</p> <p>Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege in Mainz zu den Baudenkmalern und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p>Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 14. Oktober 2024</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung als Träger öffentlicher Belange in dem oben bezeichneten Verwaltungsverfahren. Wir haben die aktualisierten Planunterlagen geprüft und festgestellt, dass eine Änderung unserer Stellungnahme vom 05.06.2024 (Az.: 3240-0446-24/V1) nicht angezeigt ist. Auf die bezeichnete Stellungnahme wird hiermit verwiesen.</p> <p>Bei Fragen stehen wir gerne zur Verfügung.</p> <p><b>Geologiedatengesetz (GeolDG)</b></p> <p>Nach dem Geologiedatengesetz ist die Durchführung einer Bohrung bzw. geologischen Untersuchung spätestens 2 Wochen vor Untersuchungsbeginn beim Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) anzuzeigen.</p> <p>Für die Anzeige sowie die spätere Übermittlung der Bohr- und Untersuchungsergebnisse steht das Online-Portal Anzeige geologischer Untersuchungen und Bohrungen Rheinland-Pfalz unter zur Verfügung.</p> <p>Das LGB bittet um die Aufnahme einer Nebenbestimmung in Ihrem Bescheid, damit die Übermittlungspflicht dem Antragsteller bzw. seinen Beauftragten (z. B. Ingenieurbüro, Bohrfirma) obliegt.</p> <p>Weitere Informationen zum Geologiedatengesetz finden Sie auf den LGB Internetseiten sowie im Fragenkatalog unter</p> <p><a href="https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html">https://www.lgb-rlp.de/fachthemen/geologiedatengesetz/faq-geoldg.html</a></p>	<p><i>Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zum Schreiben vom 05. Juni 2024.</i></p> <p><i>Grundsätzlich gilt:</i></p> <p><i>Die gesetzlichen Regelungen greifen unabhängig vom Bebauungsplan. Bescheide werden im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens weder erteilt noch ausgestellt. Dementsprechend kann auch unsererseits keine Nebenbestimmung aufgenommen werden.</i></p> <p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>
3.	Pfalzwerke Netz AG, Schreiben vom 30. Oktober 2024	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Guten Tag,</p> <p>im Rahmen unserer erneuten Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme ab.</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeit keine Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG.</p> <p>Da aktuell keine Belange des Aufgaben- und Zuständigkeitsbereiches unseres Unternehmens zu berücksichtigen sind, haben wir keine Anregungen und Bedenken zu dem Entwurf des Bebauungsplanes.</p> <p>An dieser Stelle weisen wir allerdings ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG (<a href="https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft">https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft</a>) zur Verfügung steht.</p> <p>Wir bitten ggf. um weitere Beteiligung an dem Verfahren und nach dem In-Kraft-Treten der Änderung Bebauungsplanes um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen, wenn möglich digital, ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen.</p> <p>Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4.	<p>SGD Süd, WAB, Schreiben vom 29. Oktober 2024            Bezug: Unsere Stellungnahme v. 04.06.2024; 113-Bebpl-24, Az.: 34/2-31.00.03</p> <p>Sehr geehrte Frau Ludwig,            sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die aktuellen Planunterlagen zu dem o.g. Bauleitplanverfahren (Stand September 2024) sowie die Abwägung zu unserer o.g. Stellungnahme habe ich zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Aufstellung einer Wasserhaushaltsbilanz ist auf der Ebene der Bebauungsplanung aus wasserwirtschaftlicher Sicht grundsätzlich erforderlich.</p> <p>Die Stellungnahme der Verwaltung/ Abwägung zeigt zahlreiche beabsichtigte Maßnahmen im Sinne einer wasserbewussten Stadtplanung um sich den Zielen des Erhalts des lokalen Wasserhaushalts anzunähern und diesen zu verbessern.</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen werden Dachbegrünungen, Pflanzungen, Fassadenbegrünungen und wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien festgesetzt.</p> <p>Auch Entsiegelungen sollen weiterverfolgt werden.</p> <p>Bei tatsächlicher Umsetzung, auch wie in der Stellungnahme der Verwaltung / Abwägung aufgeführt, wird hier auf die erneute Forderung zur Aufstellung der Wasserhaushaltsbilanz verzichtet.</p> <p>In Bezug auf mein Schreiben vom 04.06.2024, Az.: 34/2-31.00.03, 113-Bebpl-.24 und dem o.g. kann dem Bebauungsplanentwurf Nr. 536 „Ebereschenweg, Weißdornhag“ in Ludwigshafen-Gartenstadt aus wasserwirtschaftlicher Sicht zugestimmt werden.</p>	<p><i>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p>Feuerwehr, Schreiben vom 2. Oktober 2024</p> <p><b>GEFAHRENSCHUTZTECHNISCHE STELLUNGNAHME</b></p> <p>Bauvorhaben: Bebauungsplan Nr. 536 „Ebereschenweg, Schlehengang, Weißdornhag“ erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (Behördenbeteiligung) gem. § 4a Abs. 3 BauGB</p> <p>Straße: Bauherr:</p> <p>Ihr Schreiben vom: 19.09.2024</p> <p><b>Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</b></p> <p>1. Zur Sicherstellung der <b>Löschwasserversorgung</b> ist eine Wassermenge von mindestens 48 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich (Annahme: Allgemeines Wohngebiet WA, Anzahl Vollgeschosse &lt;= 3; 0,3 &lt;= GFZ &lt;= 0,7). Die nächste Löschwasserentnahmestelle (z.B. Hydrant) muss in einer Entfernung von max. 80 m zu den einzelnen Objekten (Gebäudeeingang) zu erreichen sein. Ansonsten ist eine Wassermenge von 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden erforderlich.</p>	<p><i>Die geforderte Hydrantendichte ist vor Ort vorhanden. Laut email vom 23.09.2024 gibt es laut Feuerwehr auch keine Bedenken hinsichtlich der bestehenden Wasserversorgung vor Ort.</i></p>
6.	<p>Technischer Umweltschutz, Schreiben vom 24.10.2024</p>	<p><i>Der email-Austausch, auf den die Stellungnahme Bezug nimmt, erfolgte vor dem Hintergrund, dass sich der Geltungsbereich des Bebauungsplans innerhalb des theoretischen Einwirkungsbereichs eines Störfallbetriebes (im Bereich des Kaiserwörthhafens) befindet. Theoretisch deshalb, da der maßgebliche Gefahrenstoff dort weder gelagert noch gehandhabt wird. Unabhängig davon, dass ein Störfallrisiko also nur theoretisch besteht, ist man in Abstimmung mit dem Bereich 4-15, technischer Umweltschutz, zu dem Schluss gekommen, dass die Pflichten</i></p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Bebauungsplan Nr. 536 „Ebereschenweg, Schlehengang, Weißdornhag“</b></p> <p><b>Stellungnahme des technischen Umweltschutzes</b></p> <p>Bzgl. der Abschätzung zur Beteiligung zur Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach §50 Satz 1 BImSchG wird auf die Argumentation in der E-Mail von Frau Gopalan vom 23.4.2024 und ebenso die Abstimmung über die E-Mail vom 21.10.2024 hingewiesen. Wird die Thematik im B-Plan abgehandelt ist bei weiteren Verfahren im B-Plangebiet auf diesen B-Plan zu verweisen und keine weitere Würdigung mehr erforderlich. Da o.g. Abstimmungen dazu eindeutig und Bestandteil der Unterlagen sind, ist die Abwägung somit nachvollziehbar. Aus meiner Sicht bestehen gegen das Vorhaben keine Bedenken.</p>	<p>zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50, Abs. 1 BImSchG im vorliegenden Planfall (B-Plan 536) nicht greifen.</p> <p><i>Folgende Überlegungen waren hier von Bedeutung:</i>  <i>Die einschlägigen Regelungen des Störfallrechts sind gemäß [3] nur für bestimmte schutzbedürftige Nutzungen (hier Wohngebäude und „öffentlich genutzte Gebäude“) zu beachten.</i>  <i>Wohnen: Bei Schaffung einer Bruttogrundfläche ab 5000 m<sup>2</sup> (Einzelvorhaben oder Vorhaben in engem, räumlichen Zusammenhang), greifen die entsprechenden Regelungen. Vorhaben solcher Größenordnung werden durch die Planung jedoch nicht vorbereitet. Aufgrund der im Plangebiet bereits bestehenden Wohnbebauung sind heute und zukünftig nur wesentlich kleinere Einzelvorhaben, im Sinne von Baulückenschließungen denkbar. Durch die Planung werden die Nachverdichtungsmöglichkeiten gegenüber dem bisher geltenden Planungsrecht sogar eher eingeschränkt. Insbesondere die Anzahl hinzukommender möglicher Wohneinheiten wird durch den Bebauungsplan gegenüber den bisherigen Möglichkeiten begrenzt.</i>  <i>Öffentlich genutzte Gebäude (öffentlich zugängliche Gebäude): Denkbare Nutzungen dieser Art sind im Plangebiet zumeist ohnehin nur ausnahmsweise zulässig. Darüber hinaus sind diese nur in Größenordnungen zulässig, die die gleichzeitige Anwesenheit von mehr als 100 Personen ausschließen. Einrichtungen mit deutlich geringeren „Besucher-/Nutzerzahlen“ – und nur solche sind überhaupt vorstellbar – sind jedoch gemäß [3] nicht von §3, Abs. 5 d BImSchG erfasst.</i></p> <p><i>Schließlich sind auch für den Störfallbetrieb selbst durch die Planung keine Einschränkungen zu erwarten, die nicht heute bereits berücksichtigt werden müssten. Weder verringern sich bereits bestehende Abstände zwischen Betrieb und Wohnnutzung/öffentlich zugänglicher Nutzung, noch entstehen neue Betroffenheiten in einer gemäß BImSchG relevanten Größenordnung.</i></p>

### **9.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, fand im Zeitraum vom 26.09.2024 bis 30.10.2024 statt Es gingen keine Anregungen oder Bedenken ein.