

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 637 "Betreutes Wohnen / Hohenzollernstraße" -
Offenlagebeschluss

KSD 20123427

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:
Die Verwaltung wird beauftragt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.637 „Betreutes Wohnen / Hohenzollernstraße“ gemäß §3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Planoffenlage gem. §3(2) BauGB

Stand: 28.12.2011

INHALT

1	VERFAHREN	5
1.1	Übersicht über die Verfahrensschritte.....	5
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	5
2	ALLGEMEINES	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Geltungsbereich	7
2.3	Eigentumsverhältnisse	8
3	PLANUNGSANLASS, - ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	8
3.1	Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung	8
3.2	Beschreibung der Bestandssituation	9
3.3	Planungsziele	9
3.4	Immissionsschutz.....	11
3.5	Artenschutz	12
4	PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG	15
4.1	Landesentwicklungsprogramm	15
4.2	Regionalplan	15
4.3	Flächennutzungsplan	15
4.4	Bisheriges Baurecht	15
5	PLANUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	15
5.1	Planung des Vorhabenträgers.....	15
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	17
5.3	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	18
5.4	Hinweise	21
6	GRÜNORDNUNG UND KLIMA	20
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	26
7.1	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB.....	26
7.2	Öffentliche Auslegung	27
7.3	Gründe, die für die Planung sprechen	27
7.4	Gründe, die gegen die Planung sprechen	27
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	27
8.1	Bodenordnung.....	27
8.2	Städtebauliche Verträge.....	27
9	ANLAGEN	28

9.1	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB.....	28
9.2	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB.....	28
9.3	Textliche Festsetzungen.....	28
9.4	Bebauungsplanentwurf.....	28

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht über die Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gemäß § 75 (2) GemO am	17.05.2011
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	05.09.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 71/2011 am	30.09.2011
Beteiligung des Ortsbeirates	22.11.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt ??? am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

1.2.1 Beschleunigtes Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und soll daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind erfüllt, da

- die nach dem Bebauungsplan zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO 2.530 m² beträgt und damit den Schwellenwert von 20.000 m² deutlich unterschreitet.
- der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, weder begründet noch vorbereitet.
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (FFH- und Vogelschutzgebiete) bestehen.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet. Ungeachtet dessen sind die zu erwartenden Auswirkungen des Bebauungsplans, aus dem die Auswirkungen auf die Umwelt hervorgehen, in Kapitel 6 „Grünordnung und Klima“ dargestellt.

1.2.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Aufgrund der spezifischen Anforderungen und Auswirkungen des konkret geplanten Vorhabens einer Wohnanlage zum Betreuten Wohnen wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt.

Wie in § 12 Abs. 1 BauGB vorgegeben, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Dieser Vertrag enthält insbesondere Regelungen zur Sicherung der angestrebten Nutzung, die Durchführungsfristen für das Vorhaben sowie gestalterische und/oder sonstige Vorgaben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der konkreten Darstellung des Vorhabens in Lageplan, Grundriss und Ansichten ist Bestandteil dieses Vertrages.

Die Kostenübernahme für die Planungsaufwendungen durch den Vorhabenträger ist in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag - Kooperationsvertrag - geregelt.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG); Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 6 G vom 28.07.2011 (BGBl. I S.1690)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 11 G vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGI I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 G vom 21.07.2011 (BGBl. I S. 1475)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) vom 31.07.2009, (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 1 G vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54) zuletzt geändert durch § 52 des vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturenschutzgesetz – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- Denkmalschutzgesetz (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

2.2 Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Friesenheim nördlich der Ludwigshafener Innenstadt an der Hohenzollernstraße. Es wird im Westen durch die Hohenzollernstraße, im Norden, Osten und Süden durch die Grundstücke der angrenzenden Wohnbebauung begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

- im Nordwesten: durch die südöstliche Grenze des Flurstücks 2971/28 sowie durch Teile der südöstlichen Grenze des Flurstücks 2927/5
- im Nordosten: durch Teile der südwestlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2927/5
- im Südosten: durch die nordwestlichen Grenzen der Flurstücke 2971/11, 2971/10, 2971/9, 2971/5
- im Südwesten: durch die nordöstliche Straßenbegrenzung der Hohenzollernstraße

Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 3.370 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 2971/6 und 2971/26.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 2971/6 und 2971/26 sind im privaten Eigentum und stehen zum Verkauf. Der Vorhabenträger hat sich eine Kaufoption für die Grundstücke sichern lassen und beabsichtigt diese im Laufe des Verfahrens zu erwerben.

3 PLANUNGSANLASS, - ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

3.1 Erforderlichkeit der Planaufstellung und Anlass der Bebauungsplanung

Der Vorhabenträger ist mit der Planung an die Stadt herangetreten, auf den derzeit zum Verkauf stehenden Grundstücken des Anwesens Hohenzollernstraße 56 eine aus drei Gebäuden bestehende Anlage für Betreutes Wohnen zu errichten.

Aus dem Stadtteil heraus wurde bereits mehrfach der Wunsch nach einem derartigen Projekt geäußert, um hier entsprechende Nachfragen decken zu können. Der vorliegende Standort ist gut integriert. Kleinere Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine Apotheke sind unmittelbar in der Hohenzollernstraße angesiedelt. Ebenso befindet sich hier die Haltestelle der Straßenbahnlinie 10. Nach Norden hin ist die Grünanlage Alwin-Mittasch-Platz über die Bremserstraße erreichbar. Auf der gegenüberliegenden Seite der Bremserstraße befindet sich der Eingang zu den Städtischen Kliniken. Insofern bietet sich dieses Grundstück für eine Innenentwicklung ebenso wie für die beabsichtigte Nutzung an.

Die Fläche befindet sich derzeit im unbeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB. Da sich die geplante Bebauung über das bestehende Maß in den derzeit noch unbebauten

Blockinnenbereich erstrecken soll, fügt sich die Planung zumindest in Bezug auf die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, nicht in die Umgebung ein. Da eine Genehmigung des Vorhabens nach §34 BauGB damit nicht möglich ist, ist die Schaffung von Baurecht durch Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

3.2 Beschreibung der Bestandssituation

Das Plangebiet ist an der Hohenzollernstraße mit einem zweigeschossigen Wohngebäude bebaut. Die Villa ist jedoch stark renovierungsbedürftig. Im rückwärtigen Teil des Anwesens befindet sich der parkartige Garten des Anwesens. Sowohl der Vorgarten als auch der rückwärtige Bereich zeigen sich als dicht mit Büschen und Bäumen eingewachsene Fläche. Im rückwärtigen Garten besteht ein steilwandiges, wassergefülltes Betonbecken, offensichtlich ein ehemaliges Schwimmbecken. Bei den Bäumen handelt es sich hauptsächlich um die Arten Pappel, Hainbuche, Ahorn, Platane, Tanne sowie Robinie. Die darunterliegende Krautschicht besteht zu weiten Teilen aus Efeu und Brombeere, zwischen die verschiedene Ziersträucher eingestreut sind. Ein Teil des Baumbestandes weist erkennbare Schäden auf.

Das direkte Umfeld des Plangebietes ist durch Wohn- und Mischnutzung geprägt. Im Nordosten und Nordwesten grenzt eine reine Wohnbebauung in Form von viergeschossigen Zeilenbauten an. Im Westen und Südosten befinden sich teilweise villenartige freistehende Gebäude mit Wohn- und Mischnutzung (Apotheke, Kiosk).

Hinter der östlich angrenzenden Zeile befindet sich die Grünanlage des Alwin-Mittasch-Platzes.

Im Südwesten grenzt das Plangebiet an die Hohenzollernstraße. Die Bebauung entlang der Straße ist durch eine kleinteilige Mischnutzung aus kleinflächigen Läden und Dienstleistungen im Erdgeschoss und Wohnnutzung in den oberen Geschossen geprägt. Die Bauhöhen der meist straßenseitig angebauten Gebäude variieren zwischen zwei und drei Vollgeschossen zuzüglich eines ausgebauten Dachgeschosses.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 60 m das Klinikum der Stadt Ludwigshafen, das sich mit dem Haupteingang an der Bremserstraße zum Plangebiet hin orientiert.

Das Plangebiet ist durch die Hohenzollernstraße voll erschlossen.

3.3 Planungsziele

3.3.1 Städtebauliche Konzeption

Städtebaulich handelt es sich bei der Planung um ein typisches Vorhaben zur Nachverdichtung einer bisher baulich wenig intensiv genutzten Fläche im Innenbereich. Dabei soll das bestehende, zur Straße orientierte, freistehende Wohngebäude durch einen größeren Baukörper ersetzt und durch zwei weitere Gebäude im bisher unbebauten, ehemals als parkartiger Garten genutzten rückwärtigen Grundstücksbereich ergänzt werden.

Die freistehenden Gebäude bilden dabei eine lockere, nach Südosten geöffnete U-Form. Innerhalb dieser Fläche befinden sich 14 PKW-Stellplätze für die Eigentümer und Besucher des Wohnkomplexes. Die Eingänge der Häuser B und C, ebenso der rückwärtige Zugang zu Haus A orientieren sich zu diesem Bereich. Die der Gesamtanlage zugeordneten Grün- und Aufenthaltsbereiche wirken ebenso in diesen Bereich hinein, wie die sich hier befindenden privaten Wohnungen mit ihren Terrassen und Balkonen.

Die Kubatur der Gebäude wird durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen bestimmt. Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich hierbei an dem vorhandenen Gebäude sowie dem Nachbargebäude Hohenzollernstraße 58. Das derzeit auf dem Grundstück vorhandene Gebäude setzt mit einer Firsthöhe von ca. 106,2m und einer Traufhöhe von ca. 101,2m üNN den Rahmen für die obere Begrenzung. Allerdings sollte hinsichtlich der Firsthöhe eher das Gebäude Hohenzollernstraße 58 als Maßstab dienen. Im Verhältnis zur Bebauung am Alwin-Mittasch- Platz 1-7 bleiben die neuen Gebäude mit ihrer Firsthöhe knapp an bzw. unter der dort vorhandenen Traufhöhe. Unter Berücksichtigung des Geländeneiveaus ergibt sich entlang der Hohenzollernstraße eine dreigeschossige Bebauung (3. Geschoss im Dach) und im rückwärtigen Grundstücksteil eine viergeschossige Bebauung (4. Geschoss im Dach).

3.3.2 Verkehrliche Erschließung

Straßenverkehr

Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die westlich angrenzende Hohenzollernstraße. Über die Hohenzollernstraße und Bürgermeister-Grünzweig-Straße ist das Plangebiet an die Ludwigshafener Innenstadt sowie an das Fernstraßennetz angeschlossen. Als weitere klassifizierte Straßen befindet sich im Norden von Friesenheim die Sternstraße (K3) mit Anschluss an die B9 Richtung Frankenthal. Im Süden von Friesenheim stellt die L523 eine Anbindung in Richtung Frankenthal her.

Das Plangebiet ist verkehrlich voll erschlossen. Die Herstellung oder Ergänzung öffentlicher Verkehrsflächen zur Erschließung ist nicht notwendig. Die Zufahrtsflächen für die Feuerwehr werden auf dem Grundstück nachgewiesen.

Ruhender Verkehr

Auf dem Grundstück selbst sind in ausreichender Anzahl Stellplätze für den ruhenden Verkehr vorzuhalten. Hierbei sind einerseits Stellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner, andererseits aber auch ausreichend Stellplätze für Besucher, Lieferanten, und Serviceanbieter vorzusehen. Hinsichtlich der allgemein genutzten Stellplatzflächen gibt es eine Unterscheidung zwischen Stellplätze die länger okkupiert werden wie z.B. für Besucher oder Pflege-/Servicedienste und kurzfristig benötigte Stellplätze für Arztbesuche, Therapeuten, Anlieferungen wie z.B. Apotheken u.ä. mit einem schnelleren Wechsel. Aus diesem Grund sollen im inneren Bereich 3 Stellplätze für Besucher/Dienstleistungsanbieter und vor dem Haupteingang an der Hohenzollernstraße zwei Stellplätze für Besucher angeboten werden. Zwei weitere Stellplätze neben dem Haupteingang sind mit einer zeitlichen Befristung für kürzeres Parken z.B. für Ärzte, Apotheker und Anlieferung vorzusehen, zusätzlich ist ein Stellplatz für das Betreuungspersonal vorzuhalten. Entsprechende Regelungen sind im Durchführungsvertrag enthalten.

Öffentlicher Personennahverkehr

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt durch die Straßenbahnlinie 10 in der Hohenzollernstraße. Die Entfernung zur Haltestelle Ludwigshafen Klinikum beträgt ca. 90 m. Die Straßenbahnlinie 10 verkehrt hier in 15-minütiger Taktung auf der Strecke zwischen Friesenheim Mitte und Luitpoldhafen über Ludwigshafen Mitte.

3.3.3 Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie gegebenenfalls Gas erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der Hohenzollernstraße. Ausbauerfordernisse an den bestehenden Netzen sind nicht zu erwarten.

Entsorgung Schmutzwasser

Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgt an die vorhandene Kanalleitung in der Hohenzollernstraße.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, bei demjenigen, bei dem es anfällt, grundsätzlich verwertet oder versickert werden. Das anfallende Niederschlagswasser ist daher – soweit möglich - innerhalb des Plangebietes breitflächig über die belebte Bodenzone zu versickern.

3.4 Immissionsschutz

Im Untersuchungsgebiet stellt der Straßenverkehrslärm die maßgebliche Immissionsquelle dar. Dieser geht insbesondere von der Hohenzollernstraße südwestlich des Plangebiets aus, die eine über das eigentliche Plangebiet hinausreichende Erschließungsfunktion besitzt.

Nach Angaben der Stadtverwaltung Ludwigshafen betrug die Verkehrsbelastung der Hohenzollernstraße im Bereich des Plangebietes im Jahr 2002 5400 KFZ / Tag, bei einem LKW-Anteil von 2%. Ausgehend von diesen Daten ist für das Jahr 2020 ein geringer Rückgang der Belastung auf 5200 KFZ/Tag mit einem LKW-Anteile von 3% prognostiziert. In der Hohenzollernstraße verläuft darüber hinaus die Straßenbahnlinie 10 mit fahrplanmäßig 65 Fahrtenpaaren, also 130 Bewegungen an Werktagen. Im Zusammenspiel mit dem wesentlich intensiveren KFZ-Verkehr ist die Straßenbahn für die resultierende Verkehrslärmbelastung kaum relevant und wird daher nicht gesondert betrachtet.

Nach einer überschlägigen Ermittlung gemäß der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, RLS-90“ ergibt sich für das südliche, der Straße am nächsten liegende Gebäude auf Höhe von 1 m (Fensterbrüstung im Erdgeschoss) eine Verkehrslärmbelastung von ca. 59,5 dB(A) am Tag und ca. 52 dB(A) in der Nacht. Durch diese Belastung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ deutlich überschritten. Bei den Vorgaben der DIN 18005 handelt es sich um nutzungsbezogene Orientierungswerte, deren Einhaltung im Rahmen der Bauleitplanung angestrebt werden sollen. Für ein Allgemeines Wohngebiet liegen die Orientierungswerte mit 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um 4,5 dB(A) bzw. 7 dB(A) unter den für das der Hohenzollernstraße am nächsten gelegene Erdgeschossfenster errechneten Werten. Auch die Grenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht in Allgemeinen Wohngebieten werden überschritten. Die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ werden erst ab einer Entfernung von ca. 100 m zur Hohenzollernstraße eingehalten. Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden bereits ab ca. 45 m Entfernung erreicht.

Im Vergleich zum bestehenden Baurecht nach § 34 BauGB werden straßenseitig durch den Bebauungsplan keine sensibleren Nutzungen zugelassen. Die bestehenden gesetzlichen Regelungen, die im Planungsgebiet auch unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes anzuwenden sind, reichen grundsätzlich aus, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne des BauGB sicher zu stellen. So müssen gemäß § 16 Abs. 2 Satz 1 LBauO Rheinland-Pfalz alle Gebäude einen ihrer Lage und Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Diese Anforderung gilt generell und unabhängig von der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Dessen ungeachtet werden im Bebauungsplan entsprechend Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind daher alle zur Hohenzollernstraße gelegenen Außenbauteile der Gebäude mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen entsprechend Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu dimensionieren.

Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sind bis zu einem Abstand von 45 m (Einhaltung der Grenzen des 16. BImSchV) zum Fahrbahnrand der Hohenzollernstraße an den in Richtung der benannten Straße ausgerichteten Fassaden die Fensterkonstruktionen der im Sinne der Landesbauordnung notwendigen Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Notwendige Fenster nach LBauO sind die Fenster, die in ihrer Beschaffenheit und Anzahl

sicherstellen, dass der Raum ausreichend mit Tageslicht belichtet und gelüftet werden kann. Dazu muss das Rohbaumaß der Fensteröffnungen mindestens ein Zehntel der Grundfläche des Raumes betragen, ein geringeres Maß kann zugelassen werden, wenn wegen der Lichtverhältnisse keine Bedenken bestehen. Bei Aufenthaltsräumen im Dachraum bleiben Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bei der Ermittlung der Grundfläche außer Betracht. Oberlichter anstelle von Fenstern können als notwendige Fenster zugelassen werden, wenn die Gesundheit nicht beeinträchtigt wird. Die schalltechnischen Anforderungen sind von den Fenstern einschließlich der Belüftungseinrichtungen zu erbringen. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rollladenkästen. Die beschriebenen Vorgaben gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachfenster.

Eine weitere mögliche Schallquelle ist der südwestlich des Plangebietes gelegene Hubschrauberlandeplatz des Klinikums der Stadt Ludwigshafen, der sich auf dem Dach des Klinikgebäudes befindet. Auch dieser Konflikt besteht unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans, zumal sich im Umfeld des Plangebietes weitere Wohngebäude – teilweise sogar noch näher – im Einwirkungsbereich des Landeplatzes befinden.

3.5 Artenschutz

Zur Abschätzung der artenschutzfachlichen Auswirkungen des Vorhabens wurde vom Landschaftsplanungsbüro Burkard im Oktober 2011 eine „Landschaftsplanerische Stellungnahme und artenschutzrechtliche Prüfung zur Bebauung des Grundstücks Hohenzollernstraße 56 in Ludwigshafen / Rh.“ erstellt. Bei der Erhebung artenschutzfachlich relevanter Arten und der Bewertung des zu erwartenden Eingriffs kommt das Gutachten zu folgendem Ergebnis:

Vögel

Aufgrund des dichten gehölzartigen Baum- und Strauchbestandes auf der Fläche ist im Plangebiet mit Vorkommen von heimischen europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 Vogelschutzrichtlinie zu rechnen. Ornithologische Kartierungen werden in der Regel im Zeitraum zwischen Februar und Juni durchgeführt. Aufgrund der fortgeschrittenen Jahreszeit zu Beginn der Untersuchung war keine vollständige Bestandsaufnahme der vorhandenen Vogelarten mehr möglich, so dass überwiegend der potentielle Vogelbestand erhoben wurde.

Vogelart	Möglicher Brutvogel	Nahrungsgast	Möglicher Jahresvogel	Rote Liste Rheinland-Pfalz / BRD
Gartengrasmücke		X		
Mönchsgrasmücke	X	X		
Zilpzalp		X		
Grauschnäpper	X			
Hausrotschwanz		X		
Rotkehlchen	X	X		
Singdrossel		X		
Amsel	X		X	
Blaumeise	X		X	
Kohlmeise	X		X	
Kleiber		X		
Gartenbaumläufer	X	X		
Buchfink	X		X	
Girlitz	X	X		
Grünling	X		X	
Stieglitz	X			
<i>Hausperling</i>			X	Kategorie V: Vorwarnliste RL BRD
<i>Feldperling</i>	X		X	Kategorie V: Vorwarnliste RL BRD
Star		X		
Elster		X		
Aaskrähne		X		

Vogelart	Möglicher Brutvogel	Nahrungsgast	Möglicher Jahresvogel	Rote Liste Rheinland-Pfalz / BRD
Ringeltaube	X		X	
Grünspecht		X		
Buntspecht	X	X		
Zaunkönig	X	X		

Ornithologische Kartierung; Quelle: Landschaftsplanerische Stellungnahme und artenschutzrechtliche Prüfung zur Bebauung des Grundstücks Hohenzollernstraße 56 in Ludwigshafen /RH. Kategorie V: Vorwarnliste

Demnach sind für die Gartenfläche viele heimische Vogelarten anzunehmen, unter denen sich jedoch keine seltenen Arten befinden. Es handelt sich vielmehr um die für den Siedlungsbereich typischen und zu erwartenden Vogelarten. Arten der Roten Liste Rheinland – Pfalz konnten nicht nachgewiesen werden.

Da durch die isolierte Lage der Gartenfläche, die bestehenden Gebäude und die Nutzung von Wohnhaus und Garten bereits Vorbelastungen vorliegen, ist dem Garten eine mittlere Bedeutung für die Vogelwelt zuzurechnen. Die Rodung der vorhandenen Bäume und Sträucher ist gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ohnehin nur außerhalb der Vogelbrut im Zeitraum vom 01. Oktober bis Ende Februar zulässig, so dass keine Störung der Vogelbrut zu befürchten ist.

Fledermäuse

Laut artenschutzrechtlichem Gutachten sind aufgrund der Habitatstruktur und des dichten Bewuchses voraussichtlich keine Fortpflanzungsquartiere, Ruhestätten oder Jagdreviere für **Fledermäuse** betroffen. Ausweichmöglichkeiten gibt es in den benachbarten Bremser Straße/Ebertpark bzw. Alwin-Mittasch-Platz. Hierbei handelt es sich um offene baumreiche Abschnitte mit Insektenvorkommen.

Kleinsäuger

Als weiterer Vertreter der **Kleinsäuger** kann der Igel (*Erinaceus europaeus*, Rote Liste Rheinland-Pfalz 3 „gefährdet“) angenommen werden, auch wenn die Gartenflächen großteils dicht bewachsen und hohes Verkehrsaufkommen auf der Hohenzollernstraße und am städtischen Klinikum ein Überleben unwahrscheinlich machen.

Insekten

Die starke Beschattung und dadurch bedingte Blütenarmut in der Krautschicht sowie dichte Bebauung und intensive Nutzung in der angrenzenden Umgebung führen zu einer geringen Anzahl vorhandener **Insektenarten**, wie z.B. von **Schmetterlingen**, **Wildbienen** und **Käfern**.

Für seltene **Libellen** fehlen geeignete Wasserflächen und Beutetiere. Potentiell können z.B. die anspruchslosen und häufigen Plattbauch- oder Vierfleck-Libellen in dem Bassin vorkommen.

Heuschrecken können sich im dichten und schattigen Unterwuchs des Gartens nicht entwickeln.

Amphibien und Reptilien

Amphibien und Reptilien konnten nicht nachgewiesen werden. Das Wasserbecken mit seinen steilen Wänden ist für Amphibien nur bedingt als Lebensraum geeignet. Für Reptilien, wie z.B. die Zauneidechse, ist der Garten durch den dichten Bewuchs zu stark verschattet. Ein potentielles Vorkommen wird somit nicht angenommen. Für die Ringelnatter fehlen Feucht- und Nasszonen, für die Blindschleiche sonnige ruhige Plätze um ein Überleben zu garantieren. Wie bei den Kleinsäugetieren bereits beschrieben, ist ein Überleben von Amphibien und Reptilien durch die angrenzende intensive Flächennutzung, das hohe Verkehrsaufkommen auf der Hohenzollernstraße und am städt. Klinikum sowie streunende Katzen unwahrscheinlich.¹

In Bezug auf potenziell betroffene Arten ist somit laut artenschutzrechtlicher Prüfung² davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der von dem Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann, da im Umfeld des Planungsgebietes ausreichend andere, gleichwertige Gehölzbestände - insbesondere durch die große, zusammenhängende Grünfläche des Alwin-Mittasch-Platzes - vorhanden sind.

Bezüglich potenziell betroffener Vogelarten ist davon auszugehen, dass bei Einhaltung der naturschutzrechtlich vorgegebenen Rodungszeiten (01. Oktober bis Ende Februar) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.

In Bezug auf Eidechsen ist sicherzustellen, dass während der Baumaßnahme keine Tiere in das Planungsgebiet einwandern und dieses neu als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nutzen. Daher wird empfohlen, während der Baumaßnahme Sand- und Kiesablagerungen an sonnigen Plätzen insbesondere im Zeitraum zwischen Mai und Juli eines Jahres zu vermeiden.

¹ Landschaftsplanungsbüro Burkart: Landschaftsplanerische Stellungnahme und artenschutzrechtliche Prüfung zur Bebauung des Grundstücks Hohenzollernstraße 56 in Ludwigshafen / Rh. (19. Okt. 2011) Ludwigshafen; S.10

² Landschaftsplanungsbüro Burkart: Landschaftsplanerische Stellungnahme und artenschutzrechtliche Prüfung zur Bebauung des Grundstücks Hohenzollernstraße 56 in Ludwigshafen / Rh. (19. Okt. 2011) Ludwigshafen

4 PLANUNGSRECHTLICHE SITUATION UND VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG

4.1 Landesentwicklungsprogramm

Das Landesentwicklungsprogramm IV gilt seit dem 25.11.2008. Danach liegt die Stadt Ludwigshafen in einem verdichteten Raum. Diese Räume sollen der künftigen Entwicklung des Landes dienen. Dazu soll unter Schonung der Freiräume eine möglichst qualitativ hochwertige Weiterentwicklung der Siedlungsflächen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Verkehr erfolgen, die die Funktionsfähigkeit dieser Räume sicherstellt. Die Versorgung mit ausreichendem und angemessenem Wohnraum für alle Teile der Bevölkerung soll insbesondere durch die Erhaltung und Umgestaltung der vorhandenen Bausubstanz und die Förderung neuer Bauformen gesichert werden. Ein barrierefreier Zugang zu Einrichtungen der Grundversorgung auch für in ihrer Mobilität eingeschränkte Menschen soll durch die günstige Zuordnung des Wohnraumes zur sozialen Infrastruktur und zu den Haltepunkten des Bus- und Schienenpersonennahverkehrs sichergestellt werden.

4.2 Regionalplan

Im gültigen Regionalplan ist für das Plangebiet „Siedlungsfläche Wohnen– Bestand“ dargestellt.

4.3 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.4 Bisheriges Baurecht

Für die Flächen des Plangebietes wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Sie sind demnach gemäß § 34 BauGB dem unbeplanten Innenbereich zuzuordnen. Ein Bauvorhaben ist im unbeplanten Innenbereich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Das Ortsbild darf dabei nicht beeinträchtigt werden.

5 PLANUNG UND ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planung des Vorhabenträgers

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung einer Anlage zum Betreuten Wohnen bestehend aus drei freistehenden Gebäuden mit insgesamt 52 Zwei- und Dreizimmerwohnungen mit zugehörigen Gemeinschaftsanlagen wie Veranstaltungssaal und Gymnastikraum, sowie ein Sozialbüro. Zur Anlage gehören 24 PKW-Stellplätze auf dem eigenen Grundstück.

Der Bezug der Wohnungen soll an den Abschluss eines Betreuungsvertrages gekoppelt sein. Als Kooperationspartner für die Erbringung der Betreuungsleistungen ist das Deutsche Rote Kreuz vorgesehen.



Darstellung des Vorhabens, Entwurf des Büros A+F HAUS Baubetreuungs- GmbH vom 22.09.2011

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Bei der gewünschten Nutzung „Betreutes Wohnen“ handelt es sich primär um eine Wohnnutzung, die sich insbesondere an den Bedürfnissen älterer und körperlich eingeschränkter Menschen orientiert und durch ein zusätzliches Betreuungsangebot ergänzt wird. Die Art der baulichen Nutzung wird daher als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig, da sich diese Nutzungen nicht in die Umgebung einfügen. Tankstellen werden aufgrund ihres Störpotentials ausgeschlossen.

Die Notwendigkeit andere Wohnformen oder weitere gemäß §4 BauNVO allgemein oder ausnahmsweise zulässige Nutzungen aus der planungsrechtlichen Zulässigkeit auszuschließen wird nicht gesehen, da dadurch auch sinnvolle Ergänzungsnutzungen wie nicht störendes Handwerk und Einzelhandel wie Optiker, orthopädischer Schuhmacher oder Hörgeräteakustiker, unzulässig würden.

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig. Über den Durchführungsvertrag kann die Stadt Ludwigshafen sicherstellen, dass die Nutzungskonzeption des betreuten Wohnens auch bei Zulassung sonstiger Nutzungen gewahrt bleibt.

Klarstellend wird geregelt, dass ergänzend zu der Nutzung Betreutes Wohnen auch eine gewerbliche Nutzung erlaubt sein soll, wenn sie der Gewinnung erneuerbarer Energien dient (Photovoltaikanlagen auf den Dächern) und im Übrigen dem Bauvorhaben untergeordnet bleibt.

Maß der baulichen Nutzung

Die zulässige GRZ wird mit 0,4; die zulässige GFZ mit 1,2 festgesetzt. Damit werden die für ein allgemeines Wohngebiet zulässigen Obergrenzen gemäß §17 BauNVO eingehalten.

Die zulässige GRZ darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, auf bis zu 0,75 überschritten werden, um dem Vorhabenträger die Möglichkeit zu einer angemessenen Gestaltung des Freibereichs zu geben. Dieser zeichnet sich durch den mit der besonderen Nutzung des Betreuten Wohnens verbundenen Anspruch an Barrierefreiheit und leichte Begehbarkeit auch mit Gehhilfen erfahrungsgemäß durch einen höheren Grad an befestigten Flächen aus.

Die Kubatur der Gebäude wird durch die Festsetzung von First- und Traufhöhen bestimmt. Die festgesetzte Firsthöhe orientiert sich mit 105,10 m über Normal Null (NN) an dem vorhandenen Gebäude sowie dem Nachbargebäude Hohenzollernstraße 58. Im Verhältnis zur Bebauung am Alwin-Mittasch-Platz 1-7 bleiben die neuen Gebäude mit ihrer Firsthöhe knapp an bzw. unter der dort vorhandenen Traufhöhe. Die Traufhöhe wird für das Plangebiet differenziert festgesetzt. Innerhalb der straßenseitigen überbaubaren Grundstücksfläche ist eine maximale Traufhöhe von 101,30 m über Normal Null zulässig. Innerhalb der beiden rückwärtigen überbaubaren Grundstücksflächen ist eine etwas höhere maximale Traufhöhe von 101,60 m über Normal Null zulässig. Die Höhenfestsetzung reagiert damit auf die umgebende Bebauung und vermittelt zwischen den vorhandenen Nachbargebäuden in der Hohenzollernstraße und dem Alwin-Mittasch-Platz.

Die maximal zulässige Traufhöhe darf über max. 1/3 der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden um Gauben und Dacheinschnitte für Balkone ausbilden zu können. Technische Aufbauten für Fahrstühle werden dabei nicht auf die Überschreitung der Traufhöhe angerechnet, da ein Fahrstuhl zur barrierefreien Gestaltung der Gebäude unabdingbar ist.

Unter Berücksichtigung des Geländeneiveaus ergibt sich entlang der Hohenzollernstraße eine dreigeschossige Bebauung (3. Geschoss im Dach) und im rückwärtigen Grundstücksteil eine viergeschossige Bebauung (4. Geschoss im Dach).

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe dient der Kanaldeckel in der westlichen Einmündung der Bremsersstraße mit einer Höhe von 93,41 m über Normal Null.

Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Da das nordwestliche und südöstliche Nachbargrundstück bereits unter Einhaltung des bauordnungsrechtlichen Grenzabstandes bebaut ist, wird die offene Bauweise festgesetzt.

Die straßenbegleitende Bebauung ist im Umfeld traufständig ausgeführt. Dies ergibt sich in der Regel durch die rechteckige Grundform der Baukörper oder der geschlossenen Bebauung. Um das Einfügen des Vorhabens in das bestehende Umfeld zu gewährleisten wird für das zur Straße gelegene allgemeine Wohngebiet WA 1 die traufständige Stellung baulicher Anlagen festgesetzt. Die Firstrichtung des mittleren Baukörpers (Haus B) orientiert sich an der Hauptfirstrichtung der benachbarten Villen sowie der Häuser Alwin Mittasch-Platz 5-7. Für Haus C wird die Firstrichtung des Hauses Alwin-Mittasch-Platz 1-3 aufgenommen.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen begrenzt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird so abgegrenzt, dass zu der umgebenden Wohnnutzung ein ausreichender Abstand eingehalten wird und die Möglichkeit besteht, innerhalb des Plangebietes einen angemessenen Freibereich auszubilden. So hält die nordwestliche Baugrenze einen Abstand von 4,5 m zur Grundstücksgrenze ein. Die nordöstliche Baugrenze tritt um 10 m hinter die Grundstücksgrenze zu den angrenzenden Zeilenbauten zurück. Im Südosten weicht die Baugrenze um mindestens 7 m hinter die Grundstücksgrenze zurück. Um das städtebauliche Konzept aus drei unverbundenen Einzelhäusern zu sichern, werden alle drei geplanten Baukörper jeweils durch eine abgegrenzte überbaubare Grundstücksfläche eng umschrieben.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Im Plangebiet sind mindestens 10 kleinkronige und 5 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten oder ersatzweise entsprechende bestehende Bäume zu erhalten. Durch die Anpflanzung oder den Erhalt bestehender Bäume soll der Eingriff durch die Rodung und Umnutzung der bisher dicht mit Bäumen bestandenen Fläche zumindest gemindert werden, und ein Teil der klimatischen Funktion und Lebensraumfunktion des bestehenden Baumbestandes erhalten bleiben.

5.3 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachflächen

Die Beschränkung der zulässigen Dachneigung auf geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° – 40° leitet sich von der dreigeschossigen Randbebauung entlang der Hohenzollernstraße sowie den viergeschossigen Zeilenbauten nördlich des Plangebietes ab.

Damit soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung im Plangebiet in die bestehende Dachlandschaft einfügt. Die Beschränkung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Nebengiebeln soll ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft verhindern.

Der Ausschluss von Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei ergibt sich aus den Belangen des Grundwasserschutzes, da bei der Versickerung des Niederschlagswassers ein Eintrag von Schwermetallen in das Grundwasser vermieden werden soll.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen zur Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge vom 24. Juli 2000 (VV Stellplatz) sind je Wohnung in Mehrfamilienhäusern und sonstigen Gebäuden mit Wohnungen 1 – 1,5 Stellplätze je Wohnung herzustellen. Für Gebäude mit Altenwohnen sind 0,2 Stellplätze je Wohnung herzustellen.

Für den Bereich des Betreuten Wohnens kann dieser Ansatz der VV Stellplatz zum „Altenwohnen“ von 0,2 Stellplätzen je Wohnung nicht uneingeschränkt übernommen werden.

Aufgrund der zu erwartenden Bewohnerstruktur der Wohnungen, deren Nutzung mit einem Betreuungsvertrag verbunden ist (Betreutes Wohnen), kann zwar gegenüber einer normalen Wohnnutzung von einem geringeren Stellplatzbedarf ausgegangen werden. Im Vergleich zum normalen „Altenwohnen“ kann es sich bei der Klientel des Betreuten Wohnens um noch relativ aktive und selbstständige Personen handeln, für die auch der eigene PKW noch immer einen Teil der Mobilität sicherstellt. Um einerseits eine unverhältnismäßig hohe Anzahl von Stellplätzen im Bereich des Betreuten Wohnens und dadurch eine übermäßige Versiegelung zu verhindern und andererseits eine Belastung des angrenzenden Straßenraumes durch zusätzliche parkende PKW zu vermeiden, wird die Zahl der Stellplätze im Bereich des Betreuten Wohnens auf insgesamt 24 festgesetzt, was umgerechnet ausnahmsweise zu einem Schlüssel von 0,45 Stellplätze je Wohnung führt. Dabei ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden. Die Ausnahme steht dabei unter der Bedingung, dass die Nutzung der Wohnung mit einem Betreuungsvertrag verbunden ist. Dieses ist im Rahmen der Genehmigungsplanung durch eine Baulast zu sichern.

Von den insgesamt geforderten 24 Stellplätzen können 16 Stellplätze direkt von den Bewohnerinnen/Bewohnern in Anspruch genommen werden, die restlichen acht Stellplätze sollen der Allgemeinheit in Form von Besucherstellplätzen, Kurzparken, Mitarbeiterstellplätzen oder als Stellplätze für Serviceanbieter zur Verfügung stehen. Konkret heißt dies, dass links und rechts des Eingangs zu Haus A jeweils zwei Stellplätze für Kurzparker bis zu einer Stunde (z.B. Arzt, Lieferanten etc.) beziehungsweise ohne Zeitbegrenzung für Besucher/Dienstleister zur Verfügung gestellt werden, der Stellplatz östlich des Hauses A wird für das Betreuungspersonal reserviert, drei Stellplätze im inneren Bereich sind ebenfalls für Besucher/Dienstleister vorzuhalten. Entsprechende Regelungen werden in den Durchführungsvertrag aufgenommen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im innerstädtischen Bereich und dem im Umfeld der städtischen Kliniken herrschenden Parkraumdrucks orientiert sich die Festsetzung von zwei Stellplätzen je Wohnung ohne Betreuungsvertrag am oberen Rand des in der Verwaltungsvorschrift eingeräumten Spielraums. 1,5 Stellplätze je Wohnung sind den jeweiligen Wohnungen zuzuordnen, 0,5 Stellplätze dienen der Unterbringung von Liefer- und Besuchsverkehren und sind der Gemeinschaft zur Verfügung zu stellen. Diese Festsetzung kommt allerdings frühestens dann zum Tragen, wenn entsprechende Betreuungsverträge ausgelaufen sind und aufgrund geänderter gesellschaftlicher Rahmenbedingungen nicht mehr abgeschlossen werden.

Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke

Durch die Festsetzung zur Gestaltung von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen, soll sichergestellt werden, dass das hier anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert und so dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Durch die im Durchführungsvertrag verpflichtende gärtnerische Gestaltung und Pflege der nicht bebauten oder befestigten Flächen soll eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes und eine den erhöhten Bedürfnissen des Betreuten Wohnens an das direkte Wohnumfeld entsprechende Qualität der Freibereiche sichergestellt werden.

5.4 Hinweise

Zur Sicherstellung der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie zur Information der künftigen Bauherren werden ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Hinweise gegeben:

Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde (Bereich Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen) zu informieren.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein bestimmtes maximales Ereignis definiert. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei einem sehr seltenen Ereignis oder bei dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen trotz aller Vorkehrungen zu einem Hochwasserereignis kommt. Aus der Darstellung dieser Tatsachen lassen sich keine Schadensersatzansprüche oder auch kein Anspruch auf zusätzliche Sicherungseinrichtungen ableiten.

Grundwasser

Im Geltungsbereich sind erhöhte Grundwasserstände nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, entsprechende Vorkehrungen beim Bau zu treffen.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, so ist der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Verdacht auf Kampfmittel

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich im Plangebiet Kampfmittel befinden. Bei Erschließungs- und Bodenarbeiten ist darauf zu achten, dass alle entsprechenden Funde dem zuständigen Kampfmittelräumdienst zu melden sind.

Artenschutz

Zur Erläuterung der Hinweise wird auf die Ausführungen in Kapitel 3.5 verwiesen.

Vorschlagsliste für Baum- und Strauchpflanzungen

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist folgende Vorschlagsliste zu beachten:

<i>Bäume:</i> Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Fraxinus excelsior (Esche) Juglans regia (Walnuß) Morus alba (Weißer Maulbeerbaum) Morus nigra (Schwarzer Maulbeerbaum) Prunus padus (Traubenkirsche) Prunus avium (Süßkirsche) Quercus robur (Stiel-Eiche) Tilia platyphyllos (Sommerlinde) Sorbus aria (Mehlbeere) Tilia cordata (Winterlinde) Ulmus minor (Feldulme)	<i>Sträucher:</i> Acer campestre (Feldahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Corylus avellana (Hasel) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Ligustrum vulgare (Liguster) Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Malus sylvestris (Holzapfel) Prunus spinosa (Schlehe) Pyrus pyraister (Holzbirne) Rhamnus frangula (Faulbaum) Rosa canina (Hundsrose) Rosa rubiginosa (Weinrose) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Sambucus racemosa (Traubenholunder) Sorbus aucuparia (Eberesche) Sorbus domestica (Speierling) Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
--	--

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

6 GRÜNORDNUNG UND KLIMA

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ist jedoch gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 nicht erforderlich.

Flächenbilanz

Grundlage der Ermittlung der Eingriffe in Natur und Landschaft ist eine Gegenüberstellung des Flächenbedarfs der Planung mit dem bisherigen Zustand des Planungsgebietes. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind folgende Veränderungen der Flächennutzungen zu erwarten:

Flächennutzung	Bestand	Künftige Planungsrechtliche Zulässigkeit	Differenz
<i>Versiegelte / teilversiegelte Flächen</i>			
Gebäude	302 m ²	1.347 m ²	+ 1.045 m ²
Zufahrt / versiegelte und teilversiegelte Freifläche	140 m ²	1.179 m ²	+ 1.039 m ²
<i>Summe</i>	442 m ²	2.526 m ²	+ 2.084 m ²
<i>unversiegelte Flächen</i>			
Unversiegelte Freifläche	2.925 m ²	841 m ²	- 2.084 m ²

Auswirkungen durch die Plandurchführung

Es ist mit folgenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu rechnen:

Auswirkungen auf den Boden

Durch die Planung kann es zu einer maximalen Mehrversiegelung von ca. 2.084 m² kommen.

Insbesondere im Bereich der Gestaltung der Freiflächen ist mit einem gegenüber normalen Wohnbauvorhaben erhöhtem Maß an befestigten Flächen zu rechnen. Dies ist einerseits durch die nachzuweisende Zahl von 24 Stellplätzen bedingt, durch die sichergestellt werden soll, dass der umgebende Straßenraum durch das Vorhaben nicht zusätzlich belastet wird. Darüber hinaus ist bei der Gestaltung der Freianlagen auf die besonderen Bedürfnisse älterer und mobilitätseingeschränkter Menschen Rücksicht zu nehmen. Die dem Betreuten Wohnen zugeordneten Freianlagen müssen auch für Menschen mit Gehhilfe, Rollator oder Rollstuhl zugänglich und nutzbar sein. Größere unbefestigte Flächen, Rasenflächen, wassergebundene Decken oder zu schmale Fußwege stellen für diesen Personenkreis regelmäßig unüberwindliche Hindernisse dar und sind daher nicht nutzbar.

Auswirkungen auf das Grundwasser

Durch die bauliche Nutzung einer bisher unversiegelten Gartenfläche geht diese Fläche für die Grundwasserneubildung verloren. Da das anfallende Niederschlagswasser größtenteils innerhalb des Plangebietes versickert werden soll, ist in der Summe kein wesentlicher Rückgang der Grundwasserneubildung im Plangebiet zu erwarten.

Belange des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung

Die Nachverdichtung im Innenbereich führt zu Flächeneinsparungen an der Peripherie und im bislang unverbauten Außenbereich und leistet somit einen Beitrag zum Klimaschutz. Durch die zentrale Lage des Grundstücks werden erforderliche Wege möglichst kurz gehalten, die Infrastruktur ist auch ohne individuelle Motorisierung gut erreichbar.

Hinsichtlich des Kleinklima geht durch die Bebauung des waldähnlich, unter anderem mit Pappeln, Hainbuchen und Ahorn bewachsenen Gartens im rückwärtigen Grundstücksbereich die Luftfilterfunktion und Frischluftproduktion des Bewuchses verloren. Aufgrund der Einrahmung der Fläche durch die direkt angrenzenden Zeilenbauten im Norden, das städtische Klinikum im Süden und die gegenüber der Hohenzollernstraße gelegene ebenfalls geschlossene Blockrandbebauung ist die klimatische Wirkung der inselartig gelegenen Grünfläche jedoch auf die direkt an das Plangebiet angrenzenden Gebäude begrenzt und im Gesamtkontext des Quartiers als gering zu bewerten.

Eine Verringerung der Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima durch die Festsetzung einer Dachbegrünung – wie sie in der vorliegenden landschaftsplanerischen Stellungnahme vorgeschlagen wird - ist aufgrund der festgesetzten Dachform- und Dachneigung nicht möglich. Die gewählte Dachform fügt sich besser in die Umgebungsbebauung ein als eine geringere Dachneigung bzw. ein Flachdach dies tun würde.

Es ist angedacht, zur Energiegewinnung Photovoltaikanlagen auf den geeigneten Dachflächen anzubringen. Die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz wird derzeit überprüft, alternativ könnte die Warmwasser- und Wärmeversorgung über eine Gasbrennwertheizung in Verbindung mit einer Solarthermieanlage erfolgen. Der Verbrauch von fossilen Brennstoffen kann hierdurch deutlich reduziert werden. Weiterführende Maßnahmen im Hinblick auf die Klimaanpassung sind nicht vorgesehen.

Auswirkungen auf das Stadtbild

Durch die Planung vollzieht sich im Plangebiet eine innerörtliche Nachverdichtung. Dabei wandelt sich die Bauform von der bisherigen villenartigen Einzelhausbebauung mit großem Freibereich hin zu einer intensiveren Nutzung durch drei bis viergeschossige Bauten, die sich nun auch über den bisher unbebauten rückwärtigen Grundstücksbereich erstrecken. Die Wirkung der Bebauung in den öffentlichen Straßenraum wird dabei hauptsächlich durch das dreigeschossige, straßenseitige Gebäude an der Hohenzollernstraße bestimmt.

Damit vermittelt die bauliche Gestaltung im Plangebiet zwischen den letzten verbleibenden Villen in direkter Nachbarschaft und der teilweise intensiveren Nutzung durch Zeilenbauten und Blockrandbebauung im Umfeld. Der Rahmen der bereits im Umfeld vorhandenen Nutzungsintensität und Bauhöhe wird nicht überschritten. Dadurch und durch die zur Straße hin festgesetzte Traufständigkeit fügt sich das Plangebiet in den bereits relativ heterogenen Rahmen der Umgebung ein. Negative Auswirkungen auf das Stadtbild sind nicht zu erwarten.

Die Bäume der zuvor vorhandenen Grundstücksgestaltung haben nur in geringem Umfang in den öffentlichen Raum hineingewirkt.

Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen

Bei der Fläche handelt es sich derzeit um ein Anwesen mit villenartigem Wohnhaus und einem teilweise dicht mit Bäumen und Ziersträuchern bewachsenen Garten im rückwärtigen Grundstücksbereich. Bei den vorhandenen Baumarten herrschen Pappeln, Buche, und Ahorn vor. Damit bietet die Fläche Lebensraum für einheimische Vögel und Kleinsäuger sowie möglicherweise für Fledermäuse. Das Vorkommen von Eidechsen auf der Fläche ist aufgrund des dichten Bewuchses nicht zu erwarten.

Es ergeben sich Eingriffe in das Arten- und Biotoppotenzial durch den Verlust von Gehölzstrukturen auf einer Fläche von ca. 1.900 m².³

Nach Aussage der vorliegenden landschaftspflegerischen Stellungnahme sind die vorhandenen Bäume über 5 m Höhe und von nennenswertem Stammumfang nicht erhaltensfähig oder erhaltenswürdig. Insbesondere „die großen Hybridpappeln sind bruchgefährdet und sollten daher nicht erhalten werden. Aus artenschutzfachlicher Sicht besitzen sie eine nur geringe Bedeutung. Die großen Platanen in der Nähe der Hohenzollernstraße können aufgrund des hier platzierten Baukörpers nicht erhalten werden. Der Erhalt des restlichen Baumbestandes ist nicht möglich, da die meisten Bäume schräg gewachsen sind. Bodenverdichtung und Beschädigungen durch Radlader, LKW, Materialablagerungen, Leitungsgräben etc. würden den Baumbestand im Kronen- und Wurzelbereich massiv in Mitleidenschaft ziehen.“⁴

Artenschutz

Das Vorkommen geschützter Fledermaus- und europäischer Vogelarten ist im Plangebiet nicht auszuschließen. Damit besteht die Möglichkeit, dass durch die Rodung und bauliche Nutzung auch Lebensräume geschützter Tierarten verloren gehen. Aufgrund der verbleibenden Grünstrukturen im Umfeld, insbesondere durch die große Grünfläche des Alwin-Mittasch-Platzes nordöstlich des Plangebietes bleibt die Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang erhalten. Eine Tötung von Vogelarten kann durch Einhaltung der naturschutzrechtlichen Rodungszeiten ausgeschlossen werden. Die artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen werden im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan rechtlich fixiert.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Die „Landespflegerische Stellungnahme und artenschutzrechtliche Prüfung zur Bebauung des Grundstücks Hohenzollernstraße 56 in Ludwigshafen / Rh.“ empfiehlt folgende textliche Festsetzungen und Regelungen zur Minderung und Vermeidung der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch die Planung:

- Die Anpflanzung von mind. 10 kleinkronigen und 5 großkronigen Laubbäumen mit StU mind. 18/20 ist vorzusehen.
- Entlang der Grundstücksgrenzen sind Heckenpflanzungen aus überwiegend heimischen Arten vorzusehen.
- Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan beizulegen, der die geplante Grünordnung des Grundstücks nachvollziehbar darstellt. Insbesondere sind die versiegelten/un-versiegelten Flächen darzustellen und Belagsmaterialien (möglichst wasserdurchlässig) zu nennen. Für die Begrünung sollen heimische Laubbäume und -sträucher verwendet werden.
- Des Weiteren ist bei Baum- und Strauchpflanzungen folgende Vorschlagsliste zu beachten:

³ Ebenda S.21

⁴ Ebenda S.12

<p><i>Bäume:</i></p> <p>Acer platanoides (Spitz-Ahorn)</p> <p>Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn)</p> <p>Fraxinus excelsior (Esche)</p> <p>Juglans regia (Walnuß)</p> <p>Morus alba (Weißer Maulbeerbaum)</p> <p>Morus nigra (Schwarzer Maulbeerbaum)</p> <p>Prunus padus (Traubenkirsche)</p> <p>Prunus avium (Süßkirsche)</p> <p>Quercus robur (Stiel-Eiche)</p> <p>Sommerlinde (Tilia platyphyllos)</p> <p>Sorbus aria (Mehlbeere)</p> <p>Tilia cordata (Winterlinde)</p> <p>Tilia platyphyllos (Sommerlinde)</p> <p>Ulmus minor (Feldulme)</p>	<p><i>Sträucher:</i></p> <p>Acer campestre (Feldahorn)</p> <p>Carpinus betulus (Hainbuche)</p> <p>Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)</p> <p>Corylus avellana (Hasel)</p> <p>Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)</p> <p>Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)</p> <p>Ligustrum vulgare (Liguster)</p> <p>Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)</p> <p>Malus sylvestris (Holzapfel)</p> <p>Prunus spinosa (Schlehe)</p> <p>Pyrus pyraister (Holzbirne)</p> <p>Rhamnus frangula (Faulbaum)</p> <p>Rosa canina (Hundsrose)</p> <p>Rosa rubiginosa (Weinrose)</p> <p>Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)</p> <p>Sambucus racemosa (Traubenholunder)</p> <p>Sorbus aucuparia (Eberesche)</p> <p>Sorbus domestica (Speierling)</p> <p>Viburnum opulus (Gem. Schneeball)</p>
---	---

Im Rahmen des Bebauungsplans werden die Vorschläge der Landschaftspflegerischen Stellungnahme soweit möglich umgesetzt. So sind im Plangebiet mindestens 10 kleinkronige und 5 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten oder ersatzweise entsprechende bestehende Bäume zu erhalten.

Auf die Festsetzung einer Heckenpflanzung entlang der Grundstücksgrenze wird im Rahmen des Bebauungsplans verzichtet, da hier Belange des Nachbarrechts und der Versickerung zu beachten sind und insbesondere die genaue Lage der Versickerungsanlagen auf der Planungsebene des Bebauungsplans noch nicht geklärt werden kann. Eine entsprechende Regelung zur Eingrünung des Plangebietes wird – wie auch die in der landschaftspflegerischen Stellungnahme vorgesehene Pflicht zur Abgabe eines Freiflächengestaltungsplans – im Durchführungsvertrag zum Bebauungsplan verbindlich vorgenommen. Eine zusätzliche Regelungsnotwendigkeit auf der Ebene des Bebauungsplans besteht damit für diese Inhalte nicht mehr.

Die Festsetzung, wonach auf den privaten Baugrundstücken PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen sind stellt darüber hinaus sicher, dass zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt und so der Eingriff in die Grundwasserneubildung vermindert wird.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom fand die Behördenbeteiligung für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 637 „Betreutes Wohnen Hohenzollernstraße“ statt.

(Ergebnis wird nachgetragen)

7.2 Öffentliche Auslegung

(Ergebnis wird nachgetragen)

7.3 Gründe, die für die Planung sprechen

Durch die Planung wird dem bereits geäußerten, im Stadtteil vorhandenen Bedarf an Möglichkeiten zum Betreuten Wohnen Rechnung getragen. Die infrastrukturelle Ausstattung des Stadtteils Friesenheim wird damit abgerundet.

Durch die Nachverdichtung eines derzeit nur in geringem Maße baulich genutzten Anwesens kann die Neuinanspruchnahme von Bauflächen im Außenbereich vermieden werden. Diese Nachverdichtung im Bestand führt zu einer effizienten Nutzung bestehender Infrastrukturanlagen. Eine teure und mit weiterem Flächenverbrauch verbundene Neuanlage, wie sie bei Nutzung einer vergleichbaren Fläche im bisher ungenutzten Außenbereich nötig wäre, entfällt damit.

7.4 Gründe, die gegen die Planung sprechen

Durch die Planung wird eine bisher stark mit Bäumen und Sträucher bewachsene Fläche erstmals für eine intensivere Bebauung in Anspruch genommen. Durch die mit der Bauausführung verbundene Rodung des vorhandenen Gehölzbestandes geht die Luftfilterfunktion und Frischluftproduktion des Baumbestandes verloren.

Mit der Rodung des dicht bewachsenen Gartenbereichs gehen Lebensräume der heimischen Tier- und Pflanzenwelt verloren.

Durch die intensivere bauliche Nutzung gehen sowohl Bodenfunktion als auch teilweise die Grundwasserneubildung auf der überbauten Fläche verloren.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Flächen des Plangebietes im zeitlichen Verlauf des Planverfahrens zu erwerben. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8.2 Städtebauliche Verträge

Die Stadt hat mit dem Vorhabenträger einen Kooperationsvertrag geschlossen. Wesentlicher Inhalt dieses Vertrages sind Regelungen zum Verfahren und zu den Verfahrenskosten.

Ein gesonderter Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Vorhabenträger enthält darüber hinaus folgende Regelungsgegenstände:

- eine Verpflichtung zur Realisierung des Vorhabens bis zum xxx
- eine Verpflichtung zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange
- (wird ergänzt).

Ludwigshafen,

9 ANLAGEN

9.1 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB

9.2 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB

9.3 Textliche Festsetzungen

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

1.1 Unzulässig sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Die maximal zulässige Firsthöhe ermittelt sich als absolute Höhe über dem mittleren Meeresspiegel (Normal Null). Maßgeblich für die Bestimmung der Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachhaut. Als Bezugspunkt dient der an der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2971/4 (Bremsersstraße) gelegene Kanaldeckel mit einer Höhe von 93,41 m über NN.

2.2 Die maximal zulässige Traufhöhe ermittelt sich als absolute Höhe der Schnittlinie zwischen Gebäudeaußenwand und Oberkante Dachhaut über dem mittleren Meeresspiegel (Normal Null). Sie darf durch Dachaufbauten wie Gauben, Zwerchhäuser, Rücksprünge u.a. über maximal ein Drittel der zugehörigen Gebäudelänge überschritten werden. Technische Aufbauten für Fahrstühle werden auf die Überschreitung der Traufhöhe nicht angerechnet. Als Bezugspunkt dient der an der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 2971/4 (Bremsersstraße) gelegene Kanaldeckel mit einer Höhe von 93,41 m über NN.

2.3 Die zulässige GRZ darf durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO, auf bis zu 0,75 überschritten werden.

3 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Verminderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind alle zur Hohenzollernstraße gelegenen Außenbauteile der Gebäude mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen entsprechend Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 zu dimensionieren.

3.2 Bei Schlafräumen und Kinderzimmern sind bis zu einem Abstand von 45 m zum Fahrbahnrand der Hohenzollernstraße an den in Richtung der benannten Straße ausgerichteten Fassaden die Fensterkonstruktionen der im Sinne der Landesbauordnung notwendigen Fenster mit integrierten Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schalltechnischen Anforderungen sind von den Fenstern einschließlich der Belüftungseinrichtungen zu erbringen. Dies gilt analog auch für Fenster mit Rolladenkästen. Die beschriebenen Vorgaben gelten bei ausgebauten Dachgeschossen sinngemäß auch für die Dachflächen und Dachfenster.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 4.1 Im Plangebiet sind mindestens 10 kleinkronige und 5 großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 – 20 cm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten oder ersatzweise entsprechende bestehende Bäume zu erhalten.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

5 Dachflächen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- 5.1 Die zulässige Dachneigung beträgt 20° - 40°.
- 5.2 Dachaufbauten und Nebengiebel sind nur zulässig, wenn sie in ihrer Summe ein Drittel der dazugehörigen Gebäudelänge nicht überschreiten.
- 5.3 Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei sind unzulässig.

6 Zahl der notwendigen Stellplätze (§88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

- 6.1 Je Wohnung sind mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen. Hiervon sind je Wohneinheit jeweils 0,5 Stellplätze der Allgemeinheit zugänglich zu machen. Bei Bedarf ist auf die nächste volle Zahl aufzurunden.
- 6.2 Für Wohnungen, deren Nutzung mit einem durch Städtebaulichen Vertrag gesicherten Betreuungsvertrag verbunden ist, sind ausnahmsweise je Wohneinheit 0,2 Stellplätze nachzuweisen, mindestens jedoch 3 Stellplätze. Bei Bedarf ist auf die näch-ste volle Zahl aufzurunden.

7 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 7.1 PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- 7.2 Alle nicht baulich genutzten oder befestigten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

C. HINWEISE

Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde (Bereich Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen) zu informieren.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein bestimmtes maximales Ereignis definiert. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei einem sehr seltenen Ereignis oder bei dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen trotz aller Vorkehrungen zu einem

Hochwasserereignis kommt. Aus der Darstellung dieser Tatsachen lassen sich keine Schadensersatzansprüche oder auch kein Anspruch auf zusätzliche Sicherungseinrichtungen ableiten.

Grundwasser

Im Geltungsbereich sind erhöhte Grundwasserstände nicht auszuschließen. Es wird empfohlen, entsprechende Vorkehrungen beim Bau zu treffen.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, so ist der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Verdacht auf Kampfmittel

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich im Plangebiet Kampfmittel befinden. Bei Erschließungs- und Bodenarbeiten ist darauf zu achten, dass alle entsprechenden Funde dem zuständigen Kampfmittelräumdienst zu melden sind.

Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist die Rodung von Bäumen, Hecken, lebenden Zäunen, Gebüsch und anderer Gehölze im Plangebiet grundsätzlich nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar zulässig.

Im Zuge der Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Eidechsen neu geschaffen werden. Sand- und Kiesablagerungen an sonnigen Plätzen sind daher insbesondere im Zeitraum zwischen Mai und Juli eines Jahres zu vermeiden.

Vorschlagsliste für Baum- und Strauchpflanzungen

Bei Baum- und Strauchpflanzungen ist folgende Vorschlagsliste zu beachten:

<i>Bäume:</i> Acer platanoides (Spitz-Ahorn) Acer pseudoplatanus (Berg-Ahorn) Fraxinus excelsior (Esche) Juglans regia (Walnuß) Morus alba (Weißer Maulbeerbaum) Morus nigra (Schwarzer Maulbeerbaum) Prunus padus (Traubenkirsche) Prunus avium (Süßkirsche) Quercus robur (Stiel-Eiche) Tilia platyphyllos (Sommerlinde) Sorbus aria (Mehlbeere) Tilia cordata (Winterlinde) Ulmus minor (Feldulme)	<i>Sträucher:</i> Acer campestre (Feldahorn) Carpinus betulus (Hainbuche) Cornus sanguinea (Roter Hartriegel) Corylus avellana (Hasel) Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn) Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen) Ligustrum vulgare (Liguster) Lonicera xylosteum (Heckenkirsche) Malus sylvestris (Holzapfel) Prunus spinosa (Schlehe) Pyrus pyraister (Holzbirne) Rhamnus frangula (Faulbaum) Rosa canina (Hundsrose) Rosa rubiginosa (Weinrose) Sambucus nigra (Schwarzer Holunder) Sambucus racemosa (Traubenholunder) Sorbus aucuparia (Eberesche) Sorbus domestica (Speierling) Viburnum opulus (Gem. Schneeball)
--	--

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

