

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. §3(2) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Verzeichnis der Gutachten	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB	5
3.2	Bestandssituation nach der Sanierung	6
3.3	Planungsziele und -konzeption.....	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	7
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplanung	7
4.3	Informelle Planungen	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	8
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.2	Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO).....	11
5.3	Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).....	11
5.4	Hinweise	11
6	Weitere Auswirkungen der Planung	13
6.1	Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt	13
6.2	Auswirkungen auf die Umwelt	13
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	14
7.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)	14
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)	14
7.3	Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB).....	14
7.4	Beteiligung der Öffentlichkeit – "Offenlage" (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).....	14
7.5	Zusammenfassung der Abwägung.....	14
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	14
8.1	Bodenordnung.....	14
8.2	Bodenverunreinigungen / Altlastenbeseitigung.....	14
8.3	Flächen und Kosten	14
9	Anlagen	15
9.1	Geltungsbereich	15
9.2	16	
9.3	16	
9.4	16	

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Nördliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	12.01.2010 22.07.2015
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	26.04.1993
Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses mit Verkleinerung des Geltungsbereichs	01.03.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 19/2010 am	10.03.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	01.09.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	09.09.2015
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Information des Ortsbeirates	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, lediglich ein Aufstellungsbeschluss vom 26.04.1993, der mit Beschluss vom 01.03.2010 aktualisiert wurde.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungsbereichs. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert. Weiterhin wird durch die Planaufstellung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen, neu begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht, sodass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt werden kann.

Das Plangebiet liegt im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Hemshof, dessen Satzung voraussichtlich zum 1. Januar 2016 aufgehoben wird. Der Plan dient dazu, die erreichten Sanierungsziele nach Aufhebung der Sanierungssatzung weiterhin zu sichern. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass alle Bereiche, welche für die Sicherung der Sanierungsziele von Bedeutung sind, überplant werden. Dies hat gegenüber dem Aufstellungsbeschluss von 1993 zu einer Verkleinerung des Geltungsbereiches geführt.

Eine frühzeitige Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich (vgl. §13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Mit Schreiben vom 1. September 2011 wurden aber die Träger öffentlicher Belange über die Planung informiert und konnten sich hierzu äußern. Gemäß §13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 3 BauGB, in dem das Maß der baulichen Nutzung nicht festgesetzt wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist daher über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus nach §34 BauGB zu beurteilen.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverord- nung

(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.
1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom
31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
(BGBl. I S. 1722)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprü- fung

(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
20.11.2015 (BGBl. I S. 2053)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320
der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Be- wirtschaftung von Abfällen

(KrWG)
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 1a
des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Geset-
zes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 98 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl.
S. 393)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 6, 7, 17 und 19 geändert durch § 46 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 294)

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015
(GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz (LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015
(GVBl. S. 383)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage). Er wird begrenzt

im Norden: durch die Lenastr., Hemshofstr., Schmale Gasse und den nördlichen Teil der Rohrlachstraße,

im Osten: durch die Prinzregentenstr. und die Lärmschutzbebauung an der Dessauer Straße,

im Süden: durch den Carl-Wurster-Platz, Denisstr., Europaplatz, Gräfenaustr. und die Bürgermeister-Grünzweigstraße,

im Westen: durch die Rohrlachstr., den Goerdelerplatz und die Leuschnerstraße.

2.3 Verzeichnis der Gutachten

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, Stand September 2013
- [2] Flächennutzungsplan`99 der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999
- [3] Abschlussplanung zum Sanierungsgebiet „Hemshof“, Stadt Ludwigshafen, 2006
- [4] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Stadt Ludwigshafen, 2012
- [5] Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz Band 8: Stadt Ludwigshafen, Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz, 1990

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

1972 wurde die Satzung für das Sanierungsgebiet Hemshof erlassen mit dem Ziel die Wohn- und Arbeitsverhältnisse im ältesten Stadtteil von Ludwigshafen zu verbessern.

Ziele der Sanierung waren:

- Verlagerung von störenden gewerblichen Nutzungen
- Entkernung und Entsiegelung von Blockinnenbereichen
- Schaffung von Spiel- und Naherholungsflächen
- Modernisierung der Altbausubstanz
- Baulückenschließung durch Neubauten
- Erhaltung des Stadtbildes der Altstadt von Ludwigshafen

Bislang sind die erreichten Sanierungserfolge durch die Sanierungssatzung gesichert. Vor dem Hintergrund, dass in der Zwischenzeit ein Großteil der Grundstücke bereits aus der Sanierung entlassen wurde und die Aufhebung der Satzung für das Jahr 2016 vorgesehen ist, sollen die Erfolge der Sanierung und städtebauliche Zielvorstellungen wie z.B. durchgrünte Blockinnenbereiche langfristig mit Hilfe eines Bebauungsplanes gesichert werden. Der Stadtrat hat daher den Aufstellungsbeschluss von 1993 für den Bebauungsplan Nr. 516 „Nord Hemshof“ mit verkleinertem Geltungsbereich 2010 erneut beschlossen.

Durch die Aufhebung der Sanierungssatzung ohne eine Absicherung der Sanierungsziele mit diesem Bebauungsplan wären sukzessive Veränderungen, die den langjährigen Sanierungstätigkeiten entgegenstünden, wieder möglich. Mit Hilfe des Bebauungsplanes wird ein für alle geltender rechtlicher Rahmen geschaffen, um ungewünschte Entwicklungen wie erneute Nebengebäude und unverträgliche Gebäudeerweiterungen im Blockinnenbereich, Versiegelungen von Hofflächen oder Nutzungsänderungen, die nicht mit dem Gebietscharakter verträglich sind, zu verhindern. Durch die Festsetzungen wird weiterhin gewährleistet, dass bislang nicht umgesetzte Sanierungsziele künftig noch erreicht werden können. Bspw. besitzen Gebäude im Blockin-

nenbereich nur noch Bestandsschutz, sodass diese langfristig nach und nach wegfallen, gleichzeitig aber keine neuen entstehen werden.

3.2 Bestandssituation nach der Sanierung

Mit dem Bebauungsplan wird ein bestehendes Gebiet überplant. Der Stadtteil Nord/ Hemshof entstand zwischen 1870 und 1910 und bildet damit die Altstadt von Ludwigshafen. Es ist der Stadtteil mit den meisten denkmalgeschützten Gebäuden: Neben dem Wasserturm an der Gräfenauschule und den Hochbunkern sind dies gründerzeitliche Bauten, die oft eine reiche Sandsteingliederung aufweisen.

Die unmittelbare Nachbarschaft zur BASF und deren Entwicklung führte in diesem Stadtteil zu einem enormen Bevölkerungswachstum. Aus den ehemals landwirtschaftlichen Strukturen entstand ein industriell geprägtes und dicht bevölkertes Arbeiterwohnviertel. Es entwickelte sich die noch heute charakteristische Gründerzeitbebauung mit seiner geschlossenen überwiegend drei- bis fünfgeschossigen Blockrandbebauung. In den großen Blockinnenbereichen fanden sich weitere zahlreiche Wohn- und Betriebsgebäude. Diese hohe und zum Teil sehr dichte Bebauung genügte jedoch nicht mehr den heutigen Ansprüchen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse (unzureichende Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten) und machte eine Sanierung des Gebietes notwendig.

Im Rahmen der Sanierung wurde in die bauliche Struktur eingegriffen. In den Blockinnenbereichen wurden zahlreiche Gebäude abgebrochen, Gründerzeitgebäude wurden umfassend modernisiert, Wohnungsgrundrisse geändert und teils vergrößert. An mehreren Stellen wurde durch Baulückenschließungen die Blockrandbebauung wieder vervollständigt. Dies geschah in moderner Bauweise, sodass sich die neueren Gebäude deutlich von der gründerzeitlichen Ursprungsbebauung unterscheiden.

Durch die Schaffung von Aufenthaltsbereichen wie den Hemshofpark oder die durchgrünten Blockinnenbereiche konnte die Wohnqualität im Quartier verbessert werden. Die Lärmschutzbebauung entlang der Dessauer Straße schirmt das Quartier vom Verkehrslärm u.a. der Hochstraße ab. Eine Verbesserung der Wohn- und Lebensqualität wurde auch dadurch erreicht, dass im Rahmen der Sanierung störende mit dem Wohnen nicht vereinbare Gewerbebetriebe verlagert wurden. Zahlreiche Geschäfte und Gastronomiebetriebe im Bereich der Prinzregentenstraße und auch in der Hartmannstraße dienen der Bevölkerung zur Nahversorgung. Öffentliche Einrichtungen (Kindergärten, Schule, Altenheim,...) sind ebenfalls für die Bevölkerung im Stadtteil vorhanden.

3.3 Planungsziele und -konzeption

3.3.1 Allgemeine städtebauliche Ziele

Die allgemeinen städtebaulichen Ziele und Grundsätze ergeben sich aus § 1 des Baugesetzbuches. Daraus abgeleitet dient der Bebauungsplan insbesondere der Sicherung der Sanierungsziele über die Dauer der Sanierungssatzung hinaus:

Bebauungsplanziele sind insbesondere:

- Ausschluss von Vergnügungsstätten, da diese mit dem Wohnen nicht verträglich sind und die Attraktivität des gründerzeitlichen Wohngebietes stören
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, um die im Rahmen der Sanierung entkernten Innenhöfe langfristig freihalten zu können
- Festsetzungen zur Sicherung der Altstadtstruktur, z.B. straßenseitiger Baulinien zum Erhalt der Blockrandbebauung
- Regelungen zur äußeren Gestaltung und zu Werbeanlagen durch örtliche Bauvorschriften.

Durch den Bebauungsplan werden bauliche Erweiterungen nur eingeschränkt möglich sein. Der Bebauungsplan dient somit der Sicherung der bestehenden Bebauung.

3.3.2 Nutzung

Im ältesten Stadtteil von Ludwigshafen überwiegt die Wohnnutzung. Im Bereich der Prinzregentenstraße zw. Rathaus- und Hemshof-Center befindet sich mit zahlreichen Läden und Gaststätten das Stadtteilzentrum. Ein weiterer Versorgungsschwerpunkt befindet sich um den Goerdeler Platz und im Bereich der Hartmannstraße. Etliche kleinere Läden und gastronomische Einrichtungen sind im Stadtteil verstreut.

Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten und die Sicherung bzw. das Ermöglichen von Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Läden und weiterer Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, soll die Wohnfunktion gestärkt werden. Dies entspricht auch dem aktuellen städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzept.

Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Notwendigkeit weiterer Erschließungsanlagen besteht nicht. Auch für die bestehenden Baulücken sind keine weiteren Erschließungsanlagen notwendig.

Ruhender Verkehr

Im gesamten Quartier sind öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorhanden (Bewirtschaftungskonzept). Ein Parkdruck besteht, da an den heutigen Ansprüchen gemessen auf den privaten Grundstücken durch die Blockrandbebauung nicht ausreichend Stellplätze untergebracht werden können. Während der Sanierung wurde daher bei größeren Bauvorhaben Tiefgaragen eingeplant und zwei Parkhäuser sind entstanden.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz. In Teilen des Plangebietes wird seit einiger Zeit eine Fernwärmeversorgung aufgebaut, sodass die Versorgung mit umweltfreundlicher Energie teilweise möglich ist.

3.3.3 Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs

Nördlich an den Geltungsbereich grenzt das Betriebsgelände der BASF an. Dieses Unternehmen ist ein nach BImSchG genehmigungsbedürftiger Betrieb und unterliegt der Störfallverordnung (12. BImSchV).

Der Bebauungsplan überplant ein Bestandsgebiet. Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erweitert, d.h. es ergeben sich hinsichtlich der Ist-situation keine Veränderungen, die zu einer Erhöhung des Gefahrenpotentials führen würden. Gleichzeitig ergibt sich durch den Bebauungsplan für das Unternehmen BASF keine zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich einzuhaltender Abstände oder neuer höherer Schutzmaßnahmen.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist das Gebiet als Wohnbaufläche im Bestand aus. Die Planung entspricht daher den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen stellt den westlichen Teil des Geltungsbereichs als „Wohnbaufläche“ (W), den östlichen Teil als „gemischte Baufläche“ (M) dar. Weiterhin stellt der Flächennutzungsplan im Bereich des Hemshofparks „Grünfläche“ dar, im Bereich der Gräfenauschule „Fläche für den Gemeinbedarf Schule“. Da der Bebauungsplan

zum Ziel hat, die Wohnnutzung zu stärken und auch gewerbliche Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind, ermöglicht, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Informelle Planungen

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Hemshof. Für die städtebauliche Konzeption und die Ziele des Bebauungsplanes stellen der Sanierungsrahmenplan und die Abschlussplanung von 2006 eine wichtige, in den Gremien abgestimmte informelle Planungsgrundlage dar. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Sicherung der Sanierungsziele nach der Aufhebung der Sanierungssatzung. Daher nehmen die Vorgaben der Stadterneuerung als öffentliche Belange einen besonderen Stellenwert ein und haben Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden, sofern es das Instrument des Bebauungsplanes mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB zulässt.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 der Stadt Ludwigshafen wurde vom Stadtrat am 25.06.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.¹ Gegenstand und Zielsetzung des Konzeptes ist neben dem überörtlich wirksamen Einzelhandel auch der örtlich wirksame Einzelhandel, der die Nahversorgung der Bevölkerung sicherstellt und sich damit unmittelbar auf die Lebensqualität in den Stadtteilen auswirkt.

Die Daten des Einzelhandelskonzeptes belegen, dass im Stadtteil Hemshof die Nahversorgung nur unterdurchschnittlich gesichert ist, da größere Einzelhandelsgeschäfte fehlen. Der Bereich der Prinzregentenstraße ist als Stadtteilzentrum gekennzeichnet, der Bereich um den Goerdelerplatz als Quartierszentrum. In den Stadtteilzentren sind wie im Stadtzentrum grundsätzlich alle Sortimente in allen Größenordnungen möglich und zulässig. Allerdings ist in den Stadtteilzentren bei großflächigen Anbietern eine Einzelfallprüfung sinnvoll, um Beeinträchtigungen benachbarter Zentren bzw. der Innenstadt auszuschließen und Standortprobleme aufgrund der Betriebsgröße (z.B. Anlieferung, Parkplätze, Städtebau) zu minimieren. Der Schwerpunkt liegt auf den nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Im Bebauungsplan werden keine Festsetzungen getroffen, die diesen Zielsetzungen widersprechen.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor. Allerdings wurde bereits 1993 ein Aufstellungsbeschluss ebenfalls mit dem Ziel gefasst, die Sanierungserfolge auch nach der Aufhebung der Sanierungssatzung zu sichern. Der Aufstellungsbeschluss sah vor, ein allgemeines bzw. in Teilen ein besonderes Wohngebiet festzusetzen. Vergnügungsstätten sollten ausgeschlossen sein ebenso Stehimbisse. Die Blockinnenbereiche sollten gänzlich frei von baulichen Anlagen bleiben. Standorte für den ruhenden Verkehr sollten gesichert werden. Über örtliche Bauvorschriften sollten grundsätzliche Gestaltungsfragen geregelt werden, wie z.B. der Einzelhauscharakter der Blockrandbebauung, Anordnung von Werbeanlagen, Satellitenschüsseln. Diese Ziele wurden bei der Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses nicht geändert.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Der vorliegende Bebauungsplan überplant einen bestehenden, gewachsenen Stadtteil und dient der Bestandssicherung. Die erreichten Sanierungsziele sollen gesichert werden. Daher handelt es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gemäß §30 Abs. 3 BauGB, in dem u.a. die Art und das Maß der baulichen Nut-

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Stadtentwicklung 2012, Heft 02/2012

zung nicht festgesetzt wird. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist daher über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus nach §34 BauGB zu beurteilen.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Ausschluss von Vergnügungsstätten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2b BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Durch den Ausschluss von Vergnügungsstätten sollen Beeinträchtigungen für die Wohnnutzung und andere schutzbedürftige, soziale Einrichtungen wie Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten, auch über den unmittelbaren Geltungsbereich hinweg verhindert werden.

Ziel der Sanierungsbemühungen war es durch die Sanierung der Bausubstanz und Maßnahmen im Wohnumfeld einen für alle Alters- und Bevölkerungsgruppen attraktiven Stadtteil zu schaffen. Mit der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen) würde man diesem Ziel zuwiderlaufen, da von diesen häufig Beeinträchtigungen für die benachbarten Nutzungen ausgehen. Neben Lärmbelastigungen (durch die Nutzung selbst und durch die Nutzer/Besucher) wirken sich auch die meist auffälligen Werbeanlagen negativ auf das Umfeld aus. Stadtgestalterisch wäre dies besonders im Hemshof mit seinen vielen denkmalgeschützten Gebäuden nachteilig. Weiterhin können durch Vergnügungsstätten die im Gebiet ansässigen Gewerbebetriebe beeinträchtigt oder verdrängt werden. Bei zunehmender Anzahl von Vergnügungsstätten in einem Gebiet, kann das geschäftliche Niveau der anderen Läden durch Kaufkraftverluste sinken, Firmen und Branchen aus dem niedrigeren Segment siedeln sich an. Die Attraktivität des Gebiets sinkt für bestimmte Bevölkerungsgruppen.

Bereits heute gibt es in diesem Stadtteil immer wieder Anfragen und Baugesuche, Ladengeschäfte in Spiel- und Automatenhallen umzunutzen. Vor dem Hintergrund, dass dieser Stadtteil hinsichtlich der Nahversorgung nur unterdurchschnittlich versorgt ist, muss versucht werden, die bestehenden Läden zu sichern bzw. neuer Einzelhandel aus dem Bereich des täglichen Bedarfs anzusiedeln. Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten wird diese Zielsetzung unterstützt. Gleichzeitig bleiben Gaststätten zulässig.

5.1.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Um die historische Blockrandbebauung auch weiterhin zu sichern, werden Baulinien festgesetzt. Durch die Festsetzung von Baulinien entlang der öffentlichen Verkehrsflächen wird der Straßenraum seitlich begrenzt, die Gebäude müssen entlang der Straße errichtet werden. Die historische Blockrandbebauung mit der prägenden Raumwirkung kann so erhalten werden. Untergeordnete Gebäudeteile können von der Baulinie in geringfügigem Ausmaß vor- und zurückspringen. Die Gebäude sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten, außer die vorhandene Bebauung erfordert eine Abweichung.

An wenigen Stellen wird eine Baugrenze festgesetzt. An diesen Stellen wurde bereits von der Blockrandbebauung abgewichen bzw. sind bauliche Änderungen der Bestandssituation möglich. Städtebaulich ist in diesen Bereichen ein Abweichen von der Blockrandbebauung verträglich.

Ausgehend von der Baulinie/ Baugrenze variiert die zulässige überbaubare Grundstücksfläche je nach Block und orientiert sich an den heute bereits vorhandenen Gebäudetiefen der Hauptgebäude. Erweiterungen der bestehenden Hauptgebäude oder Baulückenschließungen sind nur in der Tiefe zulässig, die heute schon im jeweiligen Block vorhanden ist. Da es sich hier um ein bis auf wenige Baulücken bereits vollständig bebautes Bestandsgebiet handelt und die vorhandenen Bautiefen sehr unterschiedlich sind, soll als Maßstab der jeweilige Baublock gelten, vergleichbar einer Beurteilung nach § 34 BauGB. Bestandsgebäuden können so teilweise Erweiterungsmöglichkeiten eingeräumt werden. Unterschiede in den zulässigen Bautiefen leiten sich aus dem jeweiligen baulichen Bestandsumfeld und den schon vorhandenen Bautiefen ab.

Außerhalb dieser Bautiefe dürfen keine eigenständigen Gebäude (mit einer vom Vorderhaus unabhängigen Nutzung, eigenständige Gewerbe- oder Wohneinheit) errichtet werden. Bereits vorhandene Gebäude in zweiter Reihe haben Bestandsschutz und werden bei der Betrachtung

der Bautiefe nicht berücksichtigt. Es handelt sich hierbei vor allem um Gebäude im Blockinnenbereich, die im Rahmen der Sanierungstätigkeit hätten abgebrochen werden sollen.

Das Sanierungsziel von freien, durchgrünten Blockinnenbereichen wird durch diese Festsetzungen gesichert. Das Entstehen von neuen Gebäuden an Stellen, an denen während der Sanierung mit öffentlichen Fördermitteln Gebäude abgebrochen worden waren, ist nicht mehr möglich. Um den Bedürfnissen der Bewohner nach überdachten, abschließbaren Abstellmöglichkeiten Rechnung zu tragen, wurde für Nebenanlagen eine Ausnahme formuliert (vgl. Kapitel 5.1.3).

5.1.3 Flächen für Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Dies führt dazu, dass bei Neubauvorhaben, die erforderlichen, nachzuweisenden Stellplätze in die Neubauten integriert werden müssen. Tiefgaragen, auch solche, die teilweise oberirdisch sind, dürfen die überbaubare Grundstücksfläche nur überschreiten, wenn sie intensiv begrünt werden. Diese Festsetzungen werden vor dem Hintergrund des Sanierungsziels eines freien, durchgrünten Innenbereichs mit Aufenthaltsqualität getroffen. Bestehende Stellplatz- und Garagenanlagen im Blockinnenbereich haben Bestandsschutz.
2. Vor dem Hintergrund der durchgrünten, freien Blockinnenbereiche sind auch Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ausnahmsweise können Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden, wenn sie eine Grundfläche von 12,0 qm und eine Gebäudehöhe von 2,6 m nicht überschreiten und durch die Errichtung keine Bäume entfernt werden müssen. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist je Hauptgebäude nur ein Nebengebäude zulässig. Diese Ausnahme wird festgesetzt um dem Bedarf der Bewohner nach überdachten, abschließbaren Abstellmöglichkeiten z.B. für Mülltonnen, Fahrräder, Gartengeräte,... zu decken. Durch die Beschränkung der Ausmaße und der Anzahl der Nebengebäude wird ein erneutes „Zubauen“ der rückwärtigen Gartenbereiche verhindert.

5.1.4 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Blockinnenbereiche sind von Bebauung freizuhalten und zu begrünen. Sie dienen ausschließlich der privaten Gartennutzung. Bei notwendigen Befestigungen (z.B. Wege) sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Diese Festsetzung dient ebenfalls der langfristigen Sicherung des Sanierungsziels von möglichst unversiegelten durchgrünten Blockinnenbereichen. In wenigen Straßen bzw. Straßenabschnitten wie z.B. Schanzstraße und Gartenstraße ist historisch ein Grünstreifen bzw. ein Vorgartenbereich zwischen Straße und Gebäuden vorhanden. Zum Erhalt dieser historischen städtebaulichen Gliederung zwischen öffentlichem und privatem Raum sowie zur Vermeidung von Fehlnutzungen dieser „halböffentlichen“ das Gesamtbild prägenden Zonen werden privaten Grünflächen festgesetzt. Diese Flächen sind unversiegelt zu halten und zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.

5.1.5 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Der Hemshofpark entstand zu Beginn der Sanierung im Rahmen der Flächensanierung. Diese zentrale Grünfläche mit Spiel- und Bolzplatz wird heute von der Bevölkerung sehr gut angenommen und übernimmt eine wichtige Funktion der wohnungsnahen Erholungs- und Freifläche. Neben dem Hemshofpark befinden sich im Stadtteil weitere öffentliche Grünflächen und Spielplätze, teils auch in den Blockinnenbereichen, die im Rahmen der Sanierung geschaffen wurden und deren Zugänge dauerhaft für die Öffentlichkeit gesichert werden sollen. Für diese Flächen wird die Festsetzung *öffentliche Grünfläche* getroffen und die Zugänge ggf. mit einem Geh- und Fahrrecht gesichert.

5.1.6 Flächen für Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Blockinnenbereich hinter dem Prinzregententheater (Prinzregentenstraße 45) wurde während der Sanierung mit Städtebaufördermitteln ein öffentlicher Freibereich geschaffen. Um langfristig den Zugang zu diesem Bereich zu sichern, wird im Bereich der Marienstraße 16 ein Geh-

recht zu Gunsten der Öffentlichkeit und weiterhin ein Fahrrecht zu Gunsten der Stadt zur Pflege des städtischen Flurstücks Nr. 1668/11 festgesetzt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften (§ 88 LBauO)

5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Mit den Festsetzungen zur äußeren Gestalt der baulichen Anlagen sollen bestimmte Strukturmerkmale, die den Straßenraum prägen, wie Gebäudehöhen und Dachform, geregelt werden. Die Festlegung der Trauflinie dient der Sicherung der Straßenraumqualität. Die Traufhöhe als raumwirksame Kante bestimmt mit der Wandhöhe den Raumeindruck und damit das Raumgefühl in der Straße. Weiterhin soll bei Bestandsänderungen oder Baulückenschließungen die Firsthöhe der angrenzenden Gebäude aufgenommen werden, um eine einheitliche Höhe innerhalb eines Blocks zu gewährleisten. Durch die Orientierung der Firsthöhe an den Bestandsgebäuden wird die charakteristische Höhenentwicklung des ältesten Stadtteils erhalten. Die Festsetzung von traufständigen, geneigten Dächern dient dem Erhalt der ursprünglichen Dachlandschaft. Mit diesen Festsetzungen wird indirekt auch eine Regelung zur Ausnutzung eines Grundstücks getroffen. Aus Sicht der Gemeinde stehen jedoch bei der Festlegung der Höhe die Gestaltanforderungen und die Raumwirkung in den Straßen im Vordergrund.

Weiterhin wird festgelegt, dass je Hauptgebäude nur eine Antenne/ Satellitenanlage (ggf. Gemeinschaftsanlage) auf der straßenabgewandten Seite zulässig ist. Das Anbringen von Anlagen an der Hausfassade ist unzulässig. Ausnahmsweise ist auch die straßenseitige Anbringung einer Anlage in Dachfarbe möglich, wenn dies aus technischen Gründen, z.B. zum Empfang ausländischer Rundfunksender, erforderlich ist. Damit wird dem Recht auf Informationsfreiheit Rechnung getragen. Gleichzeitig bestehen neben dem Empfang über Satellitenanlagen auch Empfangsmöglichkeiten über Kabel oder Internet. Die Reglementierung solcher Anlagen hat den Erhalt der Fassaden zum Ziel und dient somit dem Erhalt des historischen Straßenbildes im baukulturellen Sinne. Es soll verhindert werden, dass durch das Anbringen mehrerer Anlagen und der hierfür benötigten Leitungen die Fassaden und deren Gliederungselemente gestört werden. Diese Festsetzung wird auch vor dem Hintergrund der vielen denkmalgeschützten Gebäude in diesem Stadtteil getroffen.

5.2.2 Werbeanlagen

Die Zulässigkeit von Werbeanlagen wird reglementiert. Hinsichtlich Anbringungsort, Anzahl und auch Größe werden die Festsetzungen so getroffen, dass Gewerbetreibende Werbemöglichkeiten haben, ohne dass die Werbeanlage die Hausfassade oder auch das Straßenbild dominiert oder beeinträchtigt. Diese Festsetzungen dienen nicht nur den vielen Denkmälern und Denkmalzonen, sondern allen Fassaden und tragen zu einem qualitätsvollen Straßenbild bei.

5.3 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5.3.1 Denkmäler und Denkmalzonen

Die im Plangebiet liegenden Denkmäler und Denkmalzonen wurden in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die Eigentümer haben für die Erhaltung zu sorgen soweit es Ihnen zumutbar ist. Instandsetzungen, Änderungen oder die Vernichtung von eingetragenen Kulturdenkmälern bedürfen der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde. Es gilt das Denkmalschutzgesetz des Landes Rheinland-Pfalz.

5.4 Hinweise

Zur Sicherstellung der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie zur Information von Bauherren werden ergänzend zu den Festsetzungen Hinweise aufgenommen:

Gestaltung baulicher Anlagen

Gemäß § 5 LBauO RLP ist darauf zu achten, dass Neubauten und Bestandsänderungen das vorhandene historische, erhaltenswerte Straßen- und Ortsbild nicht verunstalten. Farben und Materialien sind so zu wählen, dass sie das Straßen- und Ortsbild nicht stören. Dies gilt insbesondere im Bereich der zahlreichen Einzeldenkmäler und Denkmalzonen (Umgebungsschutz). Naturstein- und Klinkerfassaden sollen erhalten bleiben. Dem baukulturellen Belangen gem. §1 (6) 5 BauGB soll somit ebenfalls Rechnung getragen werden.

Hochwasserschutz

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

Durch den Hinweis wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz entlang des Rheins eine Überflutung des Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten. Zur Reduzierung des Schadenspotentials ist die Bauweise/Nutzung der Gefährdungslage entsprechend anzupassen.

Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt zulässig.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dem weder wasserrechtliche, bodenschutzrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der unteren Wasserbehörde sowie dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen.

Altlasten

- (1) Im Plangebiet befinden sich Altlastenverdachtsflächen. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Bodenschutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 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 (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 § 5 Abs. 2 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 Abs. 3 KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzes zu beachten.
- (6) Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Archäologische Funde

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Abbruch-, Sondierungs-, und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen

DIN-Regelwerke

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

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt

Da es sich um ein bestehendes Gebiet handelt, sind keine Auswirkungen auf dem städtischen Wohnungsmarkt zu erwarten, die auf den Bebauungsplan zurückzuführen sind.

6.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Bebauungsplanverfahren zur Sicherung der Sanierungsziele wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Auf die Durchführung einer formalen Umweltprüfung wird verzichtet.

Die bestehenden Bau- und Nutzungsstrukturen werden im Sinne der Sanierungsziele gesichert. Durch die Planung werden keine Vorhaben ermöglicht, die nicht schon heute auf Grundlage des § 34 BauGB möglich wären. Die wenigen verbleibenden Baulückenschließungen bleiben weiterhin möglich. Die durchgrüneten Blockinnenbereiche werden zukünftig durch die Festsetzun-

gen gesichert und bleiben frei von Bebauung. Die ökologische Situation im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen wird nicht verschlechtert. Im Gegenteil: ohne Bebauungsplan wäre eine erneute zusätzliche Versiegelung in den Blockinnenbereichen langfristig nicht zu verhindern.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB)

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde verzichtet.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 1 BauGB)

...wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.4 Beteiligung der Öffentlichkeit – "Offenlage" (gem. § 3 Abs. 2 BauGB)

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

7.5 Zusammenfassung der Abwägung

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan werden keine Änderungen der Grundstückszuschnitte ausgelöst.

8.2 Bodenverunreinigungen / Altlastenbeseitigung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsflächen vorhanden, aber keine konkreten Altlastenflächen aktenkundig. Da es sich aber um ein weitestgehend bebautes Gebiet handelt und erst bei Eingriffen in den Boden ein Handlungsbedarf entsteht, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren Untersuchungen und Maßnahmen nötig. Bei späteren Bauvorhaben kann im Rahmen der Baugenehmigung die Altlastenthematik bewältigt werden. Ein entsprechender Hinweis hierzu befindet sich im Bebauungsplan.

8.3 Flächen und Kosten

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Da die Erschließung bereits im gesamten Plangebiet vorhanden ist und keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind, entstehen der Stadt durch die Rechtskraft des Bebauungsplans keine weiteren Kosten.

Ludwigshafen, Stadt am Rhein, den

Bereichsleiter Stadtplanung

