

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. § 2 (1) BauGB

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	5
2.2	Geltungsbereich .....	6
2.3	Quellenverzeichnis .....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Ausgangssituation / Anmerkungen zum Verfahren.....	7
3.3	Planungsziele und -grundsätze .....	7
3.4	Standortwahl und Alternativen.....	8
3.5	Verkehrliche Erschließung / Grundstückszufahrten und Stellplätze .....	8
3.6	Ver- und Entsorgung .....	9
3.7	Überörtliche Versorgungsleitungen / Richtfunkstrecken .....	9
3.8	Brandschutz .....	10
3.9	Umweltbelange .....	11
3.10	Kulturgut, Bodendenkmal .....	12
3.11	Kampfmittel .....	12
3.12	Bodenschutz / Altlasten.....	12
3.13	Immissionsschutz.....	13
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>13</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	13
4.2	Flächennutzungsplanung .....	13
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	13
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>14</b>
8.1	Bodenordnung.....	14
8.2	Archäologische Untersuchung.....	14
8.3	Flächen und Kosten .....	14
<b>9</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>15</b>
9.1	Anmerkungen zum Verfahren – Erweiterung des Plangebietes.....	15
9.2	Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	16

## 1 VERFAHREN

### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	06.10.2016 19.10.2017 21.02.2019
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	26.09.2016
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 65/2016 am	25.11.2016
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB)	---
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom	02.12. – 16.12.2016
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	15.12.2016
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	01.12.2016
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) zum Planstand 20.11.2017 mit Schreiben vom	27.11.2017
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) mit geändertem bzw. erweitertem Geltungsbereich am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) zum Planstand mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 645 „Adolf-Diesterweg-Straße Nord“ war vorgesehen, den bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 192 „Friedhofserweiterung Oggersheim“ aus dem Jahr 1969 in einem Teilbereich zu überplanen. Der Bebauungsplan Nr. 192 weist hier Grünfläche für eine Friedhofserweiterung aus. Diese Erweiterungsfläche wird nicht mehr in vollem Umfang benötigt. Die Grundstücke befinden sich unmittelbar an der Stadtgrenze. Es handelt sich hierbei um bislang unbebaute Grundstücke, welche derzeit landwirtschaftlich genutzt werden.

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 645b „Adolf-Diesterweg-Straße Nord – Wohngebiet“**

---

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden Anregungen vorgebracht, welche dazu führten, zunächst lediglich den vorderen Planbereich als Bebauungsplan Nr. 645a „Adolf-Diesterweg-Straße Nord“ mit der Gemeinbedarfsfläche für eine Kindertagesstätte weiterzuführen, da hier eine hohe Notwendigkeit an frühzeitiger Planreife bestand. Nun soll auch für den angrenzenden Planbereich das vorgesehene Verfahren für die Schaffung eines Wohngebietes als Bebauungsplan Nr. 645b „Adolf-Diesterweg-Straße Nord – Wohngebiet“ weitergeführt werden.

Der anhaltende Bedarf an verfügbaren Wohnungen erzeugt seitens der Stadt Ludwigshafen die Notwendigkeit, geeignete Flächen für die Wohnraumschaffung zur Verfügung zu stellen. Mit dem WBL als Grundstücksinhaber wurde daher abgestimmt, dass zur Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen ein größerer Anteil der nördlich des Oggersheimer Friedhofs gelegenen Erweiterungsfläche in Anspruch genommen werden kann. Dies trägt auch zu einer wirtschaftlicheren Realisierung des angestrebten Wohnstandortes bei; gleichzeitig verbleibt eine ausreichende Restfläche, um den Friedhof nicht in seiner Entwicklung einzuschränken. Vor diesem Hintergrund wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 645b „Adolf-Diesterweg-Straße Nord – Wohngebiet“ von ca. 0,63 ha auf etwa 1,42 ha vergrößert (siehe Anlage 9.1).

Darüber hinaus kam es im Mai 2017 zu einer Änderung des Baugesetzbuches, welche es den Kommunen gemäß § 13b BauGB ermöglicht, bis zum 31.12.2019 Außenbereichsflächen in das beschleunigte Bebauungsplanverfahren nach § 13a BauGB einzubeziehen. Dieses Verfahren kann dann Anwendung finden, wenn es sich um die Schaffung von Wohnraum handelt und die zulässige Grundfläche i.S.v. § 19 Abs. 2 BauNVO weniger als 10.000 m<sup>2</sup> beträgt. Des Weiteren dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Da die rechtlichen Voraussetzungen im vorliegenden Bebauungsplanverfahren Nr. 645b erfüllt sind, wird dieses nunmehr auf der neuen gesetzlichen Grundlage des § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. weitergeführt. Die frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde bereits auf Grundlage der ursprünglichen Planungskonzeption des Verfahrens Nr. 645 durchgeführt, ebenso die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB. Für die künftigen Verfahrensschritte finden die Erleichterungen des § 13 Abs. 3 BauGB Anwendung. Demnach wird auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB verzichtet. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Stand: 05.02.2019

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

#### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)).

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434 (Nr. 64)).

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52)).

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

#### **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)**

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

#### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

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

#### **Gemeindeordnung (GemO)**

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153); § 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459); §§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

#### **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), §§ 43, 85 und 119 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57).

#### **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302); § 12 geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).

#### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), § 36 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 645b ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage 9.1) und verfügt über eine Größe von etwa 1,42 ha. Er wird in etwa umgrenzt:

Im Norden: durch die Stadtgrenze,  
im Osten: in einem Abstand von ca. 290 m parallel zur Adolf-Diesterweg-Straße,  
im Süden: durch die vorhandene Eingrünung entlang der Friedhofseinzäunung sowie  
im Westen: durch den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 645a „Adolf-Diesterweg-Straße Nord“.

Der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung mit Datum vom 11.02.2019.

## 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999, inkl. der 27. Teiländerung
- [3] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 645 „Adolf-Diesterweg-Straße Nord“, Büro Olschewski, Ludwigshafen, 2017
- [4] Schalltechnisches Gutachten zum Bebauungsplan Nr. 645 „Adolf-Diesterweg-Straße Nord“, Lärmkontor, Hamburg, 2017
- [5] Geomagnetische Erkundung nach Kampfmitteln sowie archäologischen Resten, Gesellschaft für Geophysikalische Untersuchungen mbH, Karlsruhe, 2017
- [6] Statistischer Jahresbericht 2017, Informationen zur Stadtentwicklung 6/2018, Stadt Ludwigshafen, 2018
- [7] Wohnungssituation und Wohnungsbedarf, Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018, Stadt Ludwigshafen, 2018

## 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

### 3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Die Stadt Ludwigshafen hat in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Dies ist zum einen durch Zuzug bedingt, zum anderen aber auch durch steigende Geburtenraten und einen Geburtenüberschuss begründet.

Neben dem Erfordernis soziale Infrastruktureinrichtungen abzudecken, gilt es auch im Neubausektor zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ein Teil dieser Bedarfe kann über Innenentwicklungspotentiale abgedeckt werden, doch auch Arrondierungen und Entwicklungen im Außenbereich sind zur Bedarfsdeckung notwendig.

Im Neubausektor handelt es sich sowohl um die Nachfragedeckung für Einfamilienhäuser (in der Regel zur Eigentumbildung), als auch für Mietwohnungsbau vorwiegend im mittleren und preisgünstigen Segment. Im vorliegenden Fall ist angrenzend zu einer Kindertagesstätte die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen, um hier Baurecht für Mehrfamilienhäuser in dreigeschossiger Bauweise zu schaffen. In Kombination mit der geschaffenen Baufläche für eine Kindertagesstätte ist dieser Standort insbesondere für eine familienfreundliche Planung geeignet.

### **3.2 Ausgangssituation / Anmerkungen zum Verfahren**

Das Plangebiet liegt am Stadtrand zur Nachbarkommune Frankenthal am Übergang zur landwirtschaftlich geprägten Fläche und wird südlich durch den Friedhof Oggersheim begrenzt. Derzeit wird es als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 192 „Friedhofserweiterung Oggersheim“ hat sich die Stadt Ludwigshafen hier eine öffentliche Grünfläche als Gemeinbedarfsfläche Friedhofserweiterung gesichert. Diese Erweiterungsfläche wird zwischenzeitlich nicht mehr im vollen Umfang benötigt.

Aus diesen Gründen wurden Überlegungen angestellt, inwieweit sich diese Fläche für eine Wohnnutzung und für eine Kindertagesstätte eignet. Diese Überlegungen flossen zunächst in das Bebauungsplanverfahren Nr. 645 „Adolf-Diesterweg-Straße Nord“ ein, wurden dann aber zur Verfahrensvereinfachung in zwei Teilbereiche aufgeteilt.

Insbesondere während der Spitzenzeiten (morgens, mittags) gibt es im Umfeld der Kindertagesstätten ein hohes Verkehrsaufkommen von holenden und bringenden Eltern, was häufig zu chaotischen Verhältnissen mit abgestellten Fahrzeugen führt. Aus diesen Überlegungen und auch im Hinblick auf die soziale Kontrolle wurde die Kita – entgegen den ersten Überlegungen – direkt an die Adolf-Diesterweg-Straße gelegt, während die Wohnbebauung nun Richtung Osten verlagert wurde. Auch ermöglichte dieses Vorgehen eine zügige Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 645a mit der Kita-Planung und damit die erforderliche zeitnahe Realisierung des Neubaus.

Für den Wohnungsbau ergibt sich damit die Situation, dass die Baufelder über einen eigenen Erschließungsstich an die öffentliche Erschließung (sowohl verkehrlich als technisch) angebunden werden müssen. Aufgrund des damit verbundenen Aufwands sowie der Beschränkung auf drei Vollgeschosse war zunächst Wohnungsbau im mittleren Preissegment vorgesehen. Um eine wirtschaftliche Realisierung des Vorhabens mit gefördertem Wohnraum zu ermöglichen, wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 645b „Adolf-Diesterweg-Straße Nord – Wohngebiet“ nachträglich vergrößert.

Damit weicht diese Plankonzeption von der im Aufstellungsbeschluss vorgesehen ab, einzelne Festsetzungen (wie Stellplätze) werden entsprechend angepasst.

### **3.3 Planungsziele und -grundsätze**

Die allgemeinen städtebaulichen Ziele und Grundsätze ergeben sich aus § 1 des Baugesetzbuches. Daraus abgeleitet ist das wesentliche Planungsziel für das Vorhaben eine Verbesserung des Wohnungsangebotes.

Die Stadt Ludwigshafen am Rhein führt das von der Raumordnung und Landesplanung Rheinland-Pfalz entwickelte RAUM+Monitor. Hier werden stadtweit Innenentwicklungspotentiale identifiziert, klassifiziert und im Hinblick auf die Realisierung einer Planung beurteilt. Insofern steht ein Instrument zur Verfügung, die im Gesetz geforderten Maßnahmen der Innenentwicklung umzusetzen und zu dokumentieren. Nicht alle identifizierten Potentiale sind für eine zeitnahe, kostengünstige oder zielgruppenfokussierte Entwicklung geeignet oder stehen zur Verfügung.

Die in Ludwigshafen ansässigen großen Wohnungsbaugesellschaften GAG und BASF Wohnen und Bauen engagieren sich neben privaten Bauherren bereits in der Schaffung von zeitgemäßem Wohnangebot im Rahmen der Innenentwicklung. Um das Angebot im erforderlichen Umfang zu gewährleisten, sind auch Arrondierungen und Entwicklungen im Siedlungs-

randbereich notwendig. Mit der Gesetzesänderung zu § 13b BauGB gibt der Gesetzgeber den Kommunen ein Instrument in die Hand in solchen Randbereichen die Schaffung von neuem Wohnraum voranzubringen.

Die überplanten Grundstücke befinden sich im Eigentum der Stadt, so dass diese Flächen zeitnah für die in Frage kommende Nutzung zur Verfügung gestellt werden können.

### **3.4 Standortwahl und Alternativen**

Im Stadtgebiet Ludwigshafen gibt es neben Innenentwicklungspotentialen eine begrenzte Anzahl an Außenbereichsflächen, welche sich für eine bauliche Wohnungsentwicklung ohne größere zusätzliche Erschließungsaufwendungen entwickeln lassen. Dabei handelt es sich um Flächen bei denen die verkehrliche und technische Erschließung sowie sonstige Infrastruktur im Nahbereich bereits vorhanden ist.

Im Gegensatz zu größeren Entwicklungen auf Wohnungsneubauf Flächen bewegt sich hier der Erschließungsaufwand in einem überschaubaren Rahmen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass eine Umsetzung zeitnah erfolgen kann.

Der vorliegende Standort wurde in Kombination mit dem Neubau einer Kindertagesstätte in die Diskussion gebracht. Dabei werden Flächen, die bereits heute planerisch „vorbelastet“ sind mit neuer Nutzung überplant. Wie bereits erwähnt, werden auch Innenentwicklungspotentiale für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern genutzt wie sie derzeit z. B. in der Melm, in Friesenheim, in der Gartenstadt oder anderswo entstehen. Vor diesem Hintergrund ist dieser Standort als ein Baustein unter mehreren zu verstehen.

Im jährlich herausgegebenen Statistischen Jahresbericht der Stadt Ludwigshafen wird die Neubautätigkeit der Stadt dokumentiert. Für das Jahr 2017 kann festgehalten werden, dass die umfangreichste Bautätigkeit im Neubaugebiet Melm verzeichnet und damit Innenentwicklungspotentiale erfüllt wurden. Darüber hinaus wurden weitere Innenentwicklungspotentiale am Rheinufer Süd, auf der Parkinsel, in Rheingönheim und in der Gartenstadt umgesetzt. Die Wohnungsbautätigkeit hat gegenüber dem Jahr 2016 zugenommen, was unter anderem dazu führt, dass bestehende Innenentwicklungspotentiale zunehmend aufgebraucht werden und der Druck auf den Außenbereich erhöht wird.

Wenn Ballungsräume und Großstädte, wie die Stadt Ludwigshafen am Rhein, dieses Angebot an Wohnraum nicht schaffen, würde es in der Folge eine Abwanderung in ländlichere Bereiche – mit den damit verbundenen Konsequenzen – geben; insofern ist die Schaffung von Wohnraum innerhalb der Ballungszentren eine Zielrichtung, die sich auch in der Fortschreibung des Einheitlichen Regionalplanes zum Kapitel Wohnbauflächen widerspiegelt.

### **3.5 Verkehrliche Erschließung / Grundstückszufahrten und Stellplätze**

Die Adolf-Diesterweg-Straße ist über die Dürkheimer Straße an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. In der Adolf-Diesterweg-Straße befindet sich die Bushaltestelle Adolf-Kolping-Straße, die auch künftig beibehalten wird. Sie liegt in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet und stellt die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr dar.

Öffentliche Straßenbaumaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Anpassung der Gehwegbreite in der Adolf-Diesterweg-Straße wird im Rahmen des Neubaus der Kindertagesstätte erfolgen.



Zur Erschließung des Grundstücks selbst ist die Errichtung einer privaten Erschließungsstraße mit der notwendigen technischen Infrastruktur erforderlich. Hierunter fällt auch die Einrichtung eines Hydranten. Der Ausbaustandard steht in Abhängigkeit zu der zukünftigen Bebauung des Gebietes. Diese Erschließungsstraße ist nicht in die Ermittlung der Gesamtversiegelung einzurechnen.

Die nachzuweisenden Stellplätze sind auf dem Grundstück selbst herzustellen und – ebenso wie die Stellplatzzufahrten – mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen.

Um eine Entsorgung der Abfälle durch den Entsorgungsbetrieb des WBL (Wirtschaftsbetriebe Ludwigshafen) zu ermöglichen, ist bei der Errichtung von privaten Erschließungsanlagen darauf zu achten, dass diese mit Fahrzeugen von mindestens 28 t zulässigem Gesamtgewicht befahrbar sind. Des Weiteren ist auf die erforderliche Durchfahrtsbreite der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie eine Wende- oder Umfahrmöglichkeit zu achten. Hierzu sind Abstimmungen mit dem Entsorgungsbetrieb ebenso wie mit der Feuerwehr Ludwigshafen erforderlich.

### **3.6 Ver- und Entsorgung**

Die Versorgung mit Wasser, Strom sowie der Kanalanschluss für das Schmutzwasser befinden sich in der Adolf-Diesterweg-Straße. Die Versorgung kann durch die Technischen Werke Ludwigshafen sichergestellt werden. Der nächstmögliche Anschluss an das Gasnetz wäre erst an der Einmündung Hans-Böckler-Straße möglich und stellt somit keine „unmittelbare“ Option dar.

#### Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser:

Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser soll ortsnah über die belebte Bodenzone versickert werden. Im Rahmen der Vorbereitungen zum Bauantrag sind hier entsprechende Bodengrunduntersuchungen erforderlich, ein Entwässerungskonzept ist aufzustellen. Dieses ist frühzeitig mit der SGD Süd, Regionalstelle WAB, abzustimmen.

#### Entsorgung:

Entsprechend den Aussagen aus Kapitel 3.5 ist die private Grundstückszufahrt so auszubauen, dass sie durch die Fahrzeuge des Wirtschaftsbetriebes Ludwigshafen befahren werden kann. Ist ein Befahren der Privatstraße nicht möglich, sind die Abfallbehälter zur Leerung an die nächste anfahrbare Stelle an die Adolf-Diesterweg-Straße zu bringen.

### **3.7 Überörtliche Versorgungsleitungen / Richtfunkstrecken**

Innerhalb des Planbereichs verlaufen zwei unterirdische Leitungstrassen. Bei der einen handelt es sich um eine Gashochdruckleitung der Firma GASCADE, bei der zweiten Leitungstrasse um eine Hauptwasserleitung der Technischen Werke Ludwigshafen zur Versorgung der nördlichen Stadtteile mit Wasser. Diese Leitungen sind entsprechend dinglich gesichert. Außerhalb des Planbereiches liegt auf Frankenthaler Gemarkung eine dritte Leitungstrasse der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH (RMR) – der Schutzstreifen dieser Leitungstrasse liegt ebenfalls innerhalb des Planbereichs.

Eine Überbauung der Gasleitung und der Wasserleitung durch Straßenaufbau, Plätze, Wege und Radwege ist unter Einhaltung von technischen Vorgaben und mit Genehmigung der GASCADE / TWL / RMR grundsätzlich möglich.

Für die Trasse der GASCADE ist eine Schutzstreifenbreite von 6,00 m – bei mittig liegender Leitung – erforderlich, d. h. ab Scheitel jeweils 3,00 m in beide Richtungen. Bei Bauarbeiten sind entsprechende Sicherheitsvorgaben zu beachten. Für Arbeiten innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Zustimmung des Leitungsträgers erforderlich, daher sind entsprechend frühzeitige Abstimmungen vorzunehmen. Diese Abstimmungsnotwendigkeit betrifft nicht nur bauliche Maßnahmen, auch Pflanzmaßnahmen (ggfs. wegen Wurzelentwicklung) bedürfen der Abstimmung. Sofern sich der Schutzstreifen der RMR mit dem Schutzstreifen der GASCADE überlagert, sind vor Baumaßnahmen innerhalb dieser Flächen auch Abstimmungen mit der RMR erforderlich.

Die Leitung der TWL ist mit einem beidseitigen Schutzstreifen von 4 m dinglich gesichert. Auch hier sind für Bau- und Pflanzarbeiten im Vorfeld entsprechende Abstimmungen durchzuführen. Es ist davon auszugehen, dass tiefwurzelnde Bäume und Sträucher innerhalb der genannten Schutzstreifen nicht angepflanzt werden können.

Durch das Plangebiet führen Richtfunkstrecken von Telefónica und E-Plus. Für den Funkbereich der Telefónica-Trasse gilt eine max. Bauhöhe von 35,00 m. Diese Höhe wird aufgrund der Höhenbegrenzung in den Baufenstern nicht erreicht. Doch auch im Rahmen der Baustelleneinrichtung (Baukräne u. ä.) ist die Richtfunktrasse zu beachten. Daher wird empfohlen, möglichst frühzeitig im Rahmen des Bauantragsverfahrens die Planung und Baustellenabwicklung mit den betroffenen Betreibern abzustimmen.

Das Plangebiet befindet sich im Erfassungsbereich der Radar-Anlage des US-Flugplatzes in Mannheim. Aufgrund der Höhenbegrenzung der Wohnbebauung werden diese Belange nicht beeinträchtigt. Das Plangebiet liegt außerhalb der Schutzbereiche ziviler Flugsicherungsanlagen.

### **3.8 Brandschutz**

Der Löschwasserbedarf ist für das betroffene Gebiet, in Abhängigkeit der dortigen Bebauung, nach den technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), hier Arbeitsblatt W405, zu gewährleisten.

Der nächste Unterflurhydrant befindet sich unmittelbar an der vorhandenen öffentlichen Wegbegrenzung im Bereich der geplanten Grundstückszufahrt zur Kindertagesstätte. Die derzeitige Höhenlage des Hydranten (95.93 m üNN) ist Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen.

Die Entfernung zwischen Hydrant und Baufenster beträgt ca. 100 bis 140 m. Für das Plangebiet ist im Rahmen der privaten Erschließungsmaßnahmen daher die Einrichtung eines Hydranten mit zu berücksichtigen. Hierzu sind frühzeitige Abstimmungen mit der Feuerwehr der Stadt Ludwigshafen erforderlich.

Die Errichtung der privaten Erschließungseinrichtung ist in Abstimmung mit der Feuerwehr der Stadt Ludwigshafen zu planen, um hier eine ausreichende Tragfähigkeit sowie ausreichende Mindestradien zu gewährleisten.

### 3.9 Umweltbelange

Die vorhandene Eingrünung des Friedhofs mit Bäumen und Sträuchern wird erhalten und befindet sich außerhalb des Bebauungsplanbereiches. Die dort vorhandene imposante Rot-eweiche wird nachrichtlich dargestellt sowie ein für sie vorgesehener Schutzraum.

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Im Flächennutzungsplan 1999 war die Fläche als Grünfläche dargestellt, mit der 27. FNP-Änderung erfolgte die Darstellung als Wohnbaufläche. Insofern wurde hier nicht in die Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche eingegriffen, dennoch entfällt diese derzeit gegebene Nutzungsmöglichkeit bei einer künftigen Nutzung als Wohngebiet. Dies ist im Stadtgebiet Ludwigshafen aber fast immer der Fall, wenn Flächen des Außenbereichs einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Wie zuvor erwähnt, wurden in den letzten Jahren konsequent Innenentwicklungspotentiale realisiert, was nun – auch aufgrund der gestiegenen Wohnraumnachfrage – wiederum die Notwendigkeit von moderaten Entwicklungen im Außenbereich nach sich zieht. Auf diese generelle Wohnraumnachfrage hat der Gesetzgeber im Mai dieses Jahres reagiert, indem er für Planungen im Außenbereich, sofern sie der Wohnnutzung dienen, Erleichterungen beschlossen hat.

Durch das Bebauungsplanverfahren kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft und der derzeitigen Nutzung. Der Eingriff in Natur und Landschaft soll durch entsprechende Festsetzungen gemindert werden. Im Rahmen der ursprünglichen Plankonzeption wurde ein Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 645 „Adolf-Diesterweg-Straße Nord“ (Büro Olschewski, Ludwigshafen, März 2017) erstellt. In diesem Grünordnungsplan wurde für den vorliegenden Planbereich ein externer Eingriffsausgleich ermittelt. Durch die oben genannte Gesetzesänderung, auf deren Grundlage dieses Planverfahren weitergeführt wird, ist für die hier vorliegende Planung kein Eingriffsausgleich erforderlich. Entsprechende Empfehlungen aus dem Gutachten kommen daher nicht zum Tragen.

Hinsichtlich des Klimaaspektes ist das Plangebiet weitgehend frei von belastenden Emissionen. Es profitiert außerdem von den angrenzenden Flächen. Im Einheitlichen Regionalplan wird das Plangebiet als Bestandteil von „Flächen mit hoher bis sehr hoher klimaökologischer Bedeutung (regional)“ dargestellt. Das Klimagutachten der Stadt Ludwigshafen (Universität Trier 2000) stellt den Oggersheimer Friedhof (zu dem das Plangebiet gemäß baulicher Ausweisung gehört) als Grünfläche mit mittlerer mikroklimatisch positiver Wirkung dar.

Aufgrund der Kleinkörnigkeit des klimarelevanten Eingriffs in Zusammenhang mit der guten Durchlüftung aufgrund der Lage am Ortsrandbereich sind hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Im Bereich des Schutzstreifens der Hauptwasserleitung sind nur bestimmte Anpflanzungen in Abstimmung mit dem Leitungsträger möglich. Eine Eingrünung des neuen Ortsrandes ist nur mit geeigneten Sträuchern möglich. Eine in die Ferne wirksame Ortseingrünung wird daher vorwiegend nach Osten möglich sein. Daher soll im Rahmen der Baukonzeption auf eine Durchgrünung des Plangebietes geachtet werden, so dass hier Baumpflanzungen erfolgen, die auch eine Fernwirkung haben und damit die Gebäudewirkung in die Landschaft überlagern.

### **3.10 Kulturgut, Bodendenkmal**

Im Rahmen der frühzeitigen Trägerbeteiligung zum Bebauungsplanentwurf Nr. 645 wurden von der Direktion Landesarchäologie Bedenken vorgebracht, da der Planbereich im Einwirkungsbereich zweier archäologischer Fundstellen liegt.

Um hier vertiefte Erkenntnisse zu erhalten, beauftragte die Stadt in Absprache mit der Landesarchäologie eine Geomagnetische Erkundung. Durch diese Untersuchung haben sich die Verdachtsmomente im Hinblick auf bodenarchäologische Fundstellen verdichtet.

Kleinere Anomalien mit Durchmessern von etwa 0,40 m bis 0,90 m finden sich in der gesamten Untersuchungsfläche, dünnen jedoch nach Norden aus. Ob diese Anomalien auf archäologische Befunde (z. B. kleine Gruben, Pfostenlöcher) oder natürlich vorkommende Steine zurückgehen, lässt sich ohne archäologische Untersuchung nicht entscheiden.

Die Eingrenzung konkreter Verdachtsflächen muss sich daher auf zusätzliche Hinweise wie Konzentrationen oder eine regelhafte Anordnung stützen. So zeigen sich zwei lichte Reihen kleinerer Anomalien, die annähernd parallel in Südost-Nordwest-Richtung verlaufen. Das Umfeld dieser Reihen ist von leicht erhöhten Messwerten ohne scharfe Kontur charakterisiert. Die Ausdehnung der Gesamtanomalie lässt sich mit etwa 12,00 m x 24,00 m angeben, wobei der südöstliche Teil der Struktur nicht erfasst ist.

Eine zweite Verdachtsfläche ist im südwestlichen Teil des Plangebietes zu verzeichnen. Den Mittelpunkt bildet eine größere Anomalie von etwa 2,50 m x 1,70 m Ausdehnung. Hierbei könnte es sich um eine Siedlungsgrube handeln.

Für das Grundstück des Bebauungsplanes Nr. 645a der Kindertagesstätte wurden von der Stadtverwaltung in Abstimmung mit der Direktion Landesarchäologie Suchgrabungen beauftragt.

Diese Grabungen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Es zeigt sich, dass auch auf der Fläche des vorliegenden Bebauungsplangebietes entsprechende Abstimmungen und ggfs. Grabungen erforderlich sind. Eine mögliche Dauer dieser Maßnahmen kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht kalkuliert werden. Eine Baugenehmigung kann erst nach Klärung des Sachverhaltes erteilt werden. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **3.11 Kampfmittel**

Im Gutachten zur Erkundung von archäologischen Vorkommnissen wurden auch Auswertungen zu Kampfmittelvorkommen vorgenommen. Im Rahmen dieser Auswertung wurde eine relevante Verdachtsstelle ermittelt. Diese befand sich nördlich der vorhandenen Hauptwasserleitung in deren Nahbereich.

Diese Verdachtsstelle wurde in Kooperation mit dem Kampfmittelräumdienst geöffnet. Dabei wurde ein längerer Eisenstab zutage gefördert. Weitere verdächtige Gegenstände wurden nicht festgestellt.

### **3.12 Bodenschutz / Altlasten**

Nach Auswertung des Bodenschutzkatasters Rheinland-Pfalz ist der vorliegende Geltungsbereich nicht von einer registrierten Altablagerung betroffen. Nach zusätzlicher Auswertung

des „Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen“ streicht eine ungeordnete Ablagerung die untere westliche Ecke des Plangebiets (ca. 75 m<sup>2</sup>), festgestellt auf einem Luftbild aus 1969. Über Menge und Beschaffenheit des Materials liegen keine Informationen vor. Da die Fläche von geringem Ausmaß ist und in diesem Bereich keine sensible Nutzung vorgesehen ist (Zufahrtsbereich), begründet der Eintrag aus bodenschutzrechtlicher Sicht keinen Handlungsbedarf.

### **3.13 Immissionsschutz**

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung zur Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans wurde der Verkehrslärm als prägende Schallquelle betrachtet und insbesondere eine hohe Belastung durch den Schienenverkehr aufgezeigt. Um diesen Sachverhalt vertieft zu untersuchen, wurde für das ursprüngliche Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 645 „Adolf-Diesterweg-Straße Nord“ ein weiteres Gutachten beauftragt.

Dabei hat sich ergeben, dass für das östlich vorgesehene Wohngebiet mit Änderung der DIN 4109 aufgrund der in Relation zu den Tagwerten hohen Nachtwerte ein Zuschlag bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche angebracht ist (Zuschlag 10 db(A)). Dieser Zuschlag führt für die Wohnbebauung zum Lärmpegelbereich V. Nun ist dieser Teil der geänderten DIN 4109 bislang nicht bauordnungsrechtlich eingeführt. Nach der Regelung der alten DIN 4109 wäre dieser Bereich dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Um die sensiblen Räume im Innenbereich vor Lärm zu schützen, werden hierfür entsprechende Schallschutzmaßnahmen gemäß dem Lärmpegelbereich V festgesetzt. Im Einzelfall können geringere Schallschutzmaßnahmen ausreichend sein (architektonische Selbsthilfe durch Grundrissgestaltung / abschirmende Wirkung durch Gebäudekörper). Dieses wäre im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

## **4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **4.1 Regional- und Landesplanung**

Der aktuelle Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar aus dem Jahr 2014 stellt für den Bereich der betroffenen Fläche eine sonstige Fläche dar. Damit ist keine Zielvorgabe beeinträchtigt.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Die 27. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 1999 der Stadt Ludwigshafen stellt für einen Teil des Geltungsbereiches Wohnbaufläche dar. Der übrige Bereich ist als Grünfläche dargestellt und wird gemäß § 13b i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst, sodass der Bebauungsplan Nr. 645b „Adolf-Diesterweg-Straße Nord – Wohngebiet“ gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Durch das Bebauungsplanverfahren Nr. 645b „Adolf-Diesterweg-Straße Nord – Wohngebiet“ wird der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 192 „Friedhofserweiterung Oggersheim“ teilweise überplant. Der Bebauungsplan setzt in diesem Bereich Öffentliche Grünfläche – Gemeinbedarfsfläche (Friedhofserweiterung) fest.

## **6 UMWELTBERICHT**

Der Bebauungsplan Nr. 645b „Adolf-Diesterweg-Straße Nord – Wohngebiet“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Den gesetzlichen Vereinfachungen entsprechend wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält.

## **8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich vollständig im Eigentum der Stadt Ludwigshafen. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 645b „Adolf-Diesterweg-Straße Nord – Wohngebiet“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich.

### **8.2 Archäologische Untersuchung**

Vor Umsetzung des Bebauungsplanes sind voraussichtlich archäologische Untersuchungen durchzuführen und abzuschließen.

### **8.3 Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 645b „Adolf-Diesterweg-Straße Nord – Wohngebiet“ keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den

---

Bereichsleiter Stadtplanung

## 9 ANLAGEN

### 9.1 Anmerkungen zum Verfahren – Erweiterung des Plangebietes



Abb. 1: bisheriger Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 645b

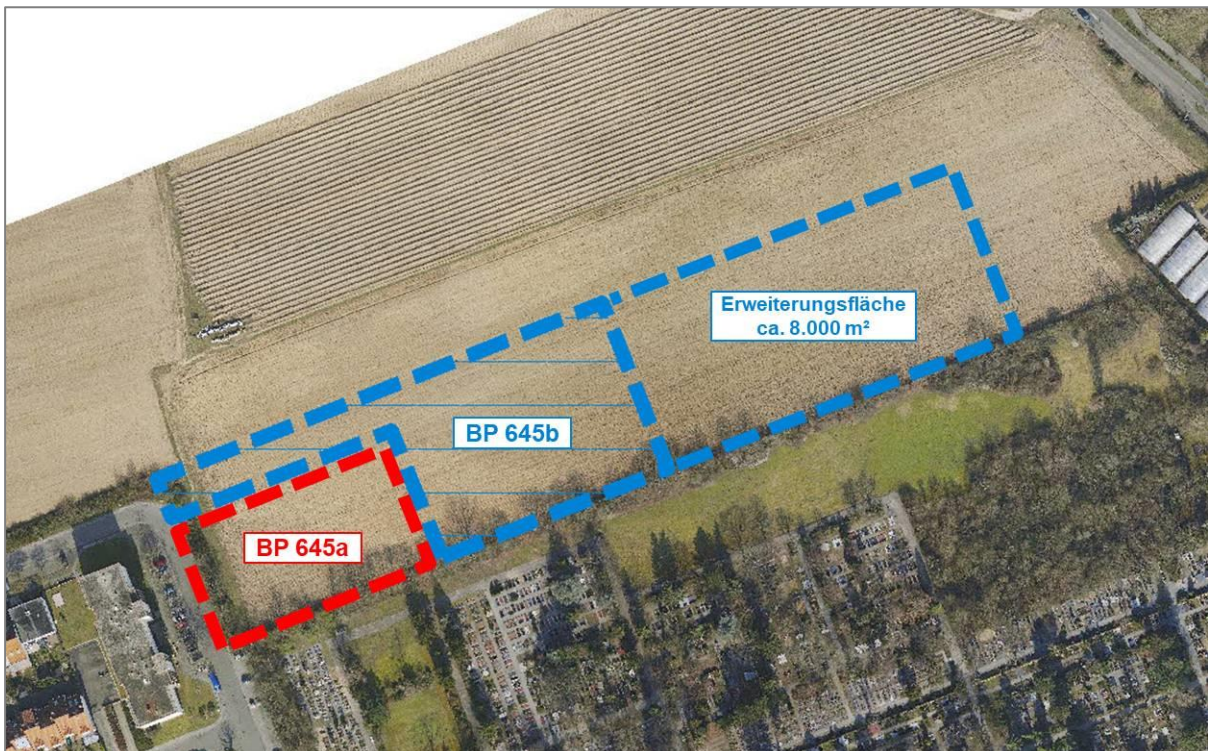


Abb. 2: Erweiterung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 645b

9.2 Geltungsbereich des Bebauungsplans

