

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	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Geltungsbereich	7
2.3	Quellenverzeichnis	7
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze	9
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	14
4.1	Regional- und Landesplanung.....	14
4.2	Flächennutzungsplanung	14
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	14
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	14
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	20
5.3	Nachrichtliche Übernahme	21
5.4	Hinweise	21
6	UMWELTBERICHT	23
7	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	23
7.1	Allgemeine Umweltbelange	23
7.2	Wasserwirtschaftliche Belange.....	24
7.3	Wohnungsmarkt und sozialer Wohnungsbau	24
7.4	Verkehr	25
7.5	Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten und Schulen	25
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	25
8.1	Bodenordnung.....	25
8.2	Flächen und Kosten	25
10	ANLAGEN	26
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"	26
10.2	Lage des Bebauungsplanes 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678 "Innenentwicklung Edigheim"	27

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	08.06.2021 06.09.2022 13.07.2023
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	12.07.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 56/2021 am	17.07.2021
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	---
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) 2 BauGB) im Zeitraum vom	---
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	---
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	---
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	---
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Von der Planung betroffen sind nur unbeplante Bereiche innerhalb der geschlossenen Ortschaft, für die bereits heute Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Es besteht keine Absicht den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB wesentlich zu verändern, vielmehr geht es um eine Steuerung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Vorhandene Grün- und Freibereiche sollen langfristig gesichert, die maximale Versiegelung der Grundstücke begrenzt und die Wohnraumdichte sowie die entsprechend erforderlichen Stellplatznachweise gesteuert werden. Diese Regelungen werden sich positiv auf die Umwelt auswirken.

Die Voraussetzungen für die Anwendung des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB sind erfüllt, wenn:

- die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen nicht vorbereitet oder begründet wird,
- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen,
- keine Anhaltspunkte bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG unterliegen. Die dort aufgeführten prüfungspflichtigen Vorhaben sind bauplanungsrechtlich in der Regel nur in Industriegebieten bzw. im Außenbereich zulässig. Da es sich um eine Überplanung eines bereits bestehenden bebauten Siedlungsbereiches handelt, ist der Geltungsbereich eindeutig dem sogenannten Innenbereich zuzuordnen. Des Weiteren stehen keine unbebauten Flächen zur Verfügung, welche eine Entwicklung von größeren Städtebauprojekten, wie Sie in Anlage 1 UVPG beschrieben werden, ermöglichen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Schutzgebiete) kann ausgeschlossen werden, da keine FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete von der Planung betroffen sind.

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

Aufgrund dessen kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB verwendet werden. Bezugnehmend auf die in § 13 Abs. 2 und 3 BauGB vorgesehenen Verfahrenserleichterungen wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht nach § 2a BauGB enthält. Zudem wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Ungeachtet dessen werden die möglichen (positiven) Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange benannt und erläutert (vgl. Kapitel 7).

Darüber hinaus wurde die Planung zu Beginn mit dem wesentlich größeren Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678 "Innenentwicklung Edigheim" gestartet. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss wurde am 12.07.2021 durch den Stadtrat der Stadt Ludwigshafen am Rhein gefasst und am 17.07.2021 öffentlich bekannt gemacht. Im weiteren Verlauf des Aufstellungsverfahrens wurde der ursprüngliche Geltungsbereich in kleinere Teilbereiche gegliedert, um Quartiere mit einem höheren Handlungs- bzw. Steuerungsbedarf früher der Planreife zuführen zu können. Vor diesem Hintergrund wird das Verfahren als Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" weitergeführt. Indes werden die Ziele des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 678 "Innenentwicklung Edigheim" für die übrigen Bereiche aufrechterhalten.

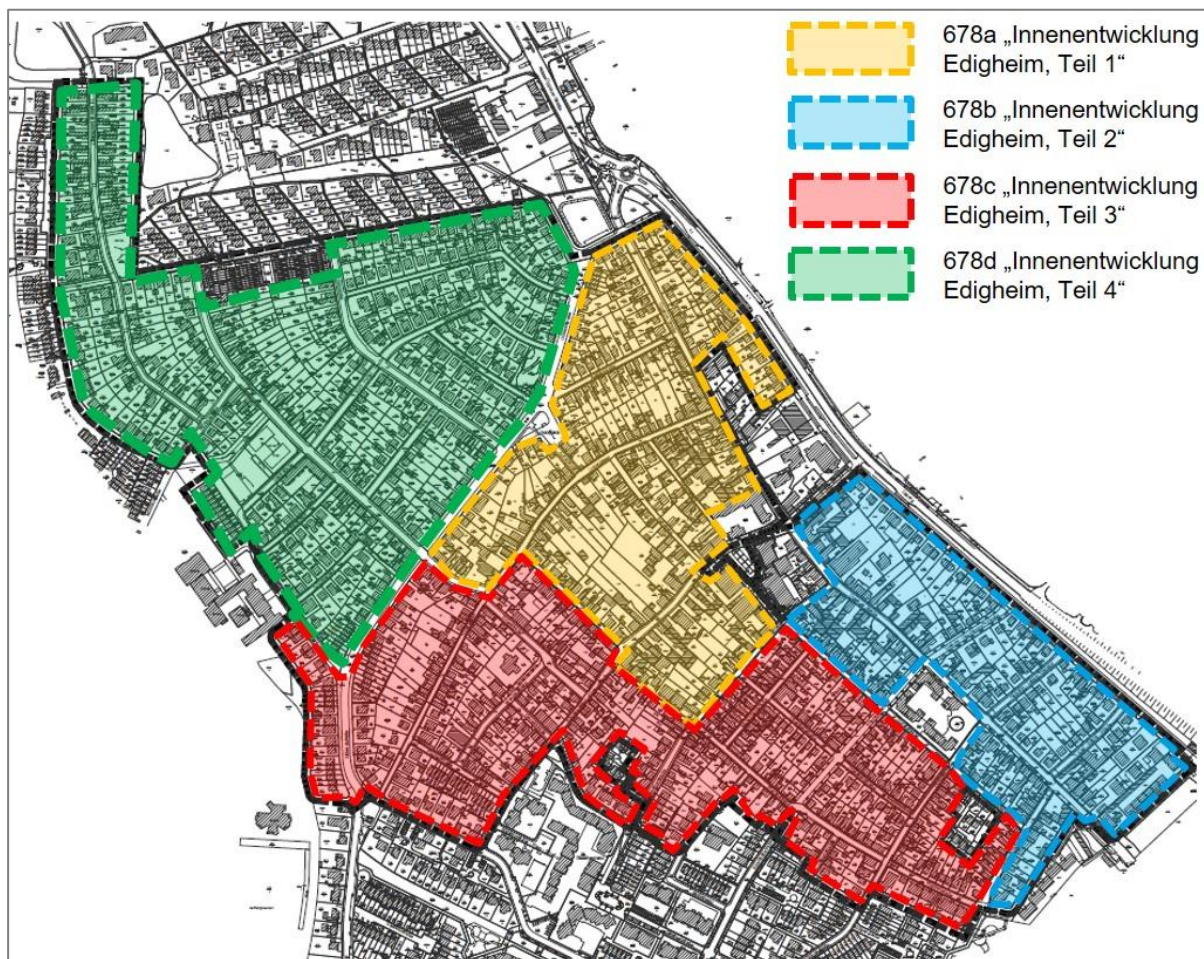


Abb. 1: Aufteilung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 678 "Innenentwicklung Edigheim"

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 04.09.2023

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

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

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

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

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),
zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

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

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),
zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

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

Gemeindeordnung

(GemO)

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

Landesbauordnung

(LBauO)

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

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

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

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

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

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

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

Landeswassergesetz

(LWG)

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

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" ist ein Teilbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 678 "Innenentwicklung Edigheim". Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 11,1 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage 10.1). Es wird begrenzt:

im Norden: durch den Ostringplatz,
im Osten: durch den Ostring, die Samariterstraße, die Oppauer Straße, die Lessingschule und die Bgm.-Fries-Straße sowie den Parkplatz an der Evangelische Kirche und den Fußweg zur Giselherstraße,
im Süden: die Giselherstraße und die Werderstraße sowie
im Westen: die Bgm.-Fries-Straße, die Langgasse, die Untergasse, die Deichstraße und die Uhlandstraße.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999
- [3] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 2012
- [4] Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz, Band 8: Stadt Ludwigshafen, Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz, Mainz 1990
- [5] Geografischer Liniennetzplan Ludwigshafen, Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN), Mannheim 2023
- [6] Hochwassergefahrenkarte HQ10, HQ100, HQextrem; Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität Rheinland-Pfalz; <https://hochwassermanagement.rlp-umwelt.de/servlet/is/200041/>, Zugriff am 01.08.2023
- [7] Modellvorhaben Stadtdörfer Rheinland-Pfalz, Portraits Oppau & Edigheim (Ergebnisbericht), Mainz / Ludwigshafen am Rhein / Landau 2020

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

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

Ausgangslage

Die Planung nimmt Bezug auf aktuelle bauliche Entwicklungen in Edigheim sowie das Ergebnis aus der Befragung der Bürger*innen im Rahmen des Stadtdörferprozesses Edigheim und Oppau. Darin wurde das Erfordernis nach einer wohnumfeldverträglichen Innenentwicklung besonders hervorgehoben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" sollen hierzu flankierende Regelungen getroffen werden.

Insgesamt lässt sich ein Zuwachs an Wohnflächenbedarf pro Person beobachten, mit dem demografischen Wandel der Altersstruktur wächst zudem der Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum und seniorenrechtlichen Wohnformen. Viele bestehende Gebäude entsprechen nicht mehr den neuen Bedürfnissen – auch im Hinblick an Haustechnik und Energiebilanz. Aufwendige Kernsanierungen oder Abbruch und Neubau sind die Folge. Seit Jahrzehnten gestiegene Standards und Baupreise belasten die Baukosten. Ebenfalls stark nachgefragt sind

Wohnangebote für junge Familien. Dies wird beispielsweise bei geplanten Baugebietsentwicklungen spürbar, bei denen die Liste der Interessenten deutlich größer ist als das künftige Angebot von Grundstücken – und das noch lange bevor entsprechende Bebauungspläne überhaupt rechtskräftig sind. Gleichzeitig steigt im veränderten Marktumfeld der Kostendruck und die Finanzierung eines Neubaus wird zunehmend schwieriger.

Der Flächennutzungsplan '99 formuliert als Ziel der Wohnungsbauentwicklung die Hälfte des Wohnungsbaus in Innenbereichen vorzunehmen. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, ist ein Kernanliegen des Baugesetzbuches. Auch die nun eingeleitete Fortschreibung des Flächennutzungsplanes lässt keine Abkehr von diesem Prinzip erwarten. In den vergangenen Jahren gab es in der Folge kontinuierlich Innenentwicklungen zu verzeichnen.

Mit dem Wohnhof Gunterstraße gab es ein durch Bauleitplanung abgesichertes Konversionsprojekt von einem ehemaligen Gewerbebetrieb zum Wohngebiet. Gleiches gilt für ein Wohnprojekt in der Giselherstraße. Ein größeres Umwandlungsprojekt gibt es auch in der Deichstraße, in der abbruchreife Bausubstanz beseitigt wurde. Hier entsteht ein neues Quartier mit einigen Einfamilienhäusern und einem barrierefreien Wohngebäude mit integrierter Tagespflege.

Anders als man es vermuten würde, bleiben Entwicklungen kleinerer Quartiere in Bereichen mit nennenswertem Innenentwicklungspotential die Ausnahme. Das Beispiel des Gartenquartiers Deichstraße zeigt mit welchen Problemen und Hindernissen eine solche Entwicklung verbunden ist. Hier wurde das Bebauungsplanverfahren letztlich nicht weitergeführt.

Stattdessen findet Innenentwicklung kleinteilig, eher zufällig und in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen statt. Für weite Teile Edigheims liegt kein Bebauungsplan vor und so erfolgt der größere Anteil der Innenentwicklung zumeist auf privaten Grundstücken im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren. Grundsätzlich ist dies begrüßenswert, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet bleibt und keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugt oder verschärft werden.

Gerade dies ist aber auf der Grundlage der bestehenden rechtlichen Situation nicht länger gewährleistet. Die Entwicklungen der vergangenen Jahre eröffnen eine Vielzahl von Problemfeldern und Konflikten, die eine planungsrechtliche Steuerung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich machen.

Die planungsrechtliche Ausgangslage und die wachsenden Kaufpreiserwartungen führen dazu, dass Immobilien zunehmend von Investoren erworben werden, die vor dem Hintergrund der Baukostensteigerungen durch maximale Nachverdichtung auf der Parzelle die wirtschaftliche Ausnutzung optimieren. Nicht nur stadtbildpflegerische Aspekte, sondern auch wichtige funktionale Belange, wie Wohnqualität, Freiraumqualität, Klimaschutz und Naturfürsorge bleiben dabei unberücksichtigt. Verschärft wird diese Konfliktlage noch dadurch, dass häufig bereits hoch verdichtete Lagen betroffen sind, da diese planungsrechtlich über negative Vorbilder im Hinblick auf Bautiefen und Versiegelungen verfügen. So drohen sukzessiv Zustände zu entstehen wie man sie in anderen Stadtteilen durch Sanierungsgebiete aufwendig versucht hat zu beseitigen.

Einhergehend mit der Verdichtung ist ein zunehmender Verlust von privaten Grünflächen zu beobachten.

Es gibt im Geltungsbereich zahlreiche Quartiere mit sehr hohem Grünflächenanteil im Inneren, zugleich schwindet in anderen Quartieren gerade auf kleinen Grundstücken mit hoher Dichte die verbliebene private Gartenfläche aufgrund von Nutzungskonflikten und -präferenzen.

Das Verhältnis zu privaten Gartenflächen hat sich verändert. Für große Nutzgärten gibt es kaum noch Bedarf. Älteren Eigentümer*innen wird die Pflege zu beschwerlich. Gleichzeitig

werden die Gärten angesichts steigender Baukosten und hoher Grundstückspreise im Geltungsbereich für viele zum nicht finanzierbaren Luxusgut. Der Druck auf eine bauliche Ausnutzung wächst. Dabei hat der Verlust von unversiegelten Pflanzflächen, Bäumen und Sträuchern Auswirkungen auf das Mikroklima, die Lufthygiene und die Artenvielfalt.

Zusätzlicher Druck auf die Freiflächen entsteht durch den Stellplatzbedarf für Pkw, die zudem immer größer werden. Der öffentliche Raum wird zunehmend als Abstellplatz in Anspruch genommen. Mit dem stark gewachsenen Motorisierungsgrad ist ein erheblicher Parkdruck in vielen Edigheimer Straßen entstanden, die aufgrund ihrer historischen Entwicklung ohnehin über ein begrenztes Raumangebot verfügen. Trotz der angestrebten Verkehrswende ist ein Ende dieser Entwicklung nicht absehbar. Die zentrumsferne Lage und begrenzte Zentralitätsfunktion Edigheims lassen einen baldigen Verzicht auf Pkw in großem Umfang nicht erwarten. Ein Stadtbahnanschluss wäre wünschenswert, befindet sich bislang aber allenfalls in der langfristigen Planung. Verbesserungen im ÖPNV-Angebot sind in der Vergangenheit gelungen, lassen sich aber nicht mit den hohen Haltestellendichten und Taktraten in den Kerngebieten der Stadt vergleichen.

Die Möglichkeiten zur Förderung des Radverkehrs mit baurechtlichen Mitteln durch ein Angebot von attraktiven Abstellplätzen auf dem eigenen Grundstück insbesondere bei Mehrfamilienhausbebauung sind in der geltenden Rechtslage ebenfalls begrenzt. Nicht selten werden Abstellplätze nur mit barriereintensivem Zugang in Kellerräumen nachgewiesen und das obwohl Edigheim traditionell ein hohes Potential für den Radverkehr hat.

Erforderlichkeit und Grenzen des Baurechts

Eine Vielzahl der vorgenannten Konflikte finden ihre Ursachen in sozioökonomischen und demografischen Veränderungen (Zinsen, Inflation, Fachkräftemangel, Migration, alternde Gesellschaft, Globalisierung, ...) und manifestieren sich erst zuletzt in der baulichen Struktur. Es liegt folglich auf der Hand, dass man sie mit den Mitteln des Baurechts nicht abschließend lösen kann.

Zudem sind die Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans strengen gesetzlichen Vorgaben unterworfen und müssen sich auf ihre Ermächtigung im BauGB und in der LBauO stützen. Auch ist mit einer Regelung noch nicht der Vollzug sichergestellt. Die Überwachung ist personal- und zeitaufwendig. Widerspruchsverfahren sind langwierig und komplex. Zugleich sollte klar sein, dass der Bebauungsplan sich an neue Vorhaben adressiert. Der genehmigte Bestand kann nicht rückwirkend beeinflusst werden.

Der Bebauungsplan ist ein Instrument, um bei besonderen Herausforderungen mit konkretem bodenrechtlichen Bezug steuernd einzuwirken. Die heterogene Struktur innerhalb des Geltungsbereiches und der begrenzte Regelungsgehalt nach § 34 BauGB ermöglichen es gegenwärtig nur unzureichend Einfluss auf die benannten städtebaulichen Konflikte zu nehmen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher gerechtfertigt und erforderlich.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Vorhandene Situation

Das Plangebiet betrifft einen Teil des Stadtteils Edigheim und befindet sich im Zentrum des Stadtteils. Es handelt sich um ein bereits bebautes Gebiet, dass hauptsächlich zu Wohnzwecken genutzt wird sowie einzelnen gewerblichen Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind. Freiflächen gibt es nur in Form der privaten Hausgärten. Dort gibt es auch Gehölz- und Baumbestand.

Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Wohnraumgewinnung im Innenbereich unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards und Sicherung

der Wohn- und Lebensqualität in den Bestandsquartieren zu ermöglichen. Dabei sollen Potentiale und Grenzen für die bauliche Entwicklung herausgearbeitet und Rahmenbedingungen für diese entwickelt werden. Folgende wesentlichen Ziele und Grundsätze werden dabei verfolgt und beschlossen:

1. Art der baulichen Nutzung

- Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO).
- Grundsätzlich werden Schank- und Speisewirtschaften nur ausnahmsweise zugelassen; Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig. Auch Beherbergungsbetriebe aller Art sowie Arbeitnehmerunterkünfte (gewerbliche Unterbringung) werden im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.
- Lediglich in eingegrenzten Teilen der Oppauer Straße werden Schank- und Speisewirtschaften regelmäßig sowie Beherbergungsbetrieben ausnahmsweise zugelassen. Für bereits genehmigte Betriebe besteht Bestandsschutz.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Quartierbezogen wird eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptanlagen von 0,3 bis 0,4 (Obergrenze der BauNVO) festgesetzt.
- Die zulässige GRZ darf durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wege, Nebenanlagen, Terrassen und Balkone in einem begrenzten Umfang überschritten werden. Voraussetzung hierfür ist die Einhaltung des festgelegten effektiven Versiegelungsgrades gemäß den grünordnerischen Vorgaben.
- Für Grundstücke, welche die GRZ für die Hauptnutzung zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplans bereits ausgeschöpft oder rechtmäßig überschritten haben, kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Gesamt-GRZ auf bis zu maximal 0,8 zugelassen werden, wenn dies der Schaffung oder Aufwertung von Wohnraum dient und nachgewiesen wird, dass Maßnahmen zur festsetzungskonformen Reduzierung effektiven Versiegelungsgrades technisch nicht möglich oder nicht verhältnismäßig wären.
- Die zulässige Höhe baulicher Anlagen bestimmt sich nach der Eigenart der näheren Umgebung.



Abb. 2: Konzeption der maximal zulässigen GRZ für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678 "Innenentwicklung Edigheim" und rot umrandet für den hier vorliegenden Teil Nr. 678a „Innenentwicklung Edigheim, Teil 1“

3. Anzahl der Wohneinheiten

- Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden wird auf eine Wohneinheit je volle 150 m² Grundstücksfläche begrenzt.
- Ausnahmen können für Wohnungen, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden (1 WE je volle 90 m² Grundstücksfläche), oder gewerbliche Flächen, die zu Wohnzwecken umgenutzt werden (max. 1 WE je 120 m² Grundfläche), gelten. Voraussetzung ist die Einhaltung der Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Freiflächengestaltung auf das Gesamtgrundstück bezogen sowie ein ausreichender Stellplatznachweis für sämtliche bestehende und neue Wohneinheiten gemäß Punkt 5.

- Sofern § 34 Abs. 1 BauGB eine Bebauung in zweiter Reihe zulässt (Hinterlandbebauung), ist diese regelmäßig auf Einfamilienhausbebauung beschränkt.

4. Grün- und Freiflächen

- Nicht überbaute Grundstücksflächen sind bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Bodendecker, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen.
- Zufahrten, Zuwegungen und ähnliche Befestigungen sind aus wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Drainpflaster etc.) herzustellen. Flachdächer sind wenigstens extensiv zu begrünen (min. 10 cm Substratstärke). Die Nutzung von Solarenergie darf der Dachbegrünung dabei nicht entgegenstehen.
- Je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche (d. h. der nicht überbaubare Teil des Grundstücks entsprechend der GRZ-Bestimmungen einschließlich zulässiger Überschreitungen) ist mindestens ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum im Bestand nachzuweisen oder anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
- Müllabstellplätze sind auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten und von der öffentlichen Verkehrsfläche durch Eingrünung abzuschirmen.
- Zu Bauanträgen und Anträgen zur Nutzungsänderung ist ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die Einhaltung der Vorgaben nachvollziehbar dokumentiert. Der Freiflächengestaltungsplan beinhaltet einen rechnerischen und zeichnerischen Nachweis über den effektiven Versiegelungsgrad des (Gesamt-)Grundstücks. Dieser ergibt sich aus der Multiplikation der Flächen baulicher Anlagen mit deren jeweiligem Spitzenabflussbeiwert gemäß der beigefügten Tabelle.

5. Stellplätze und Garagen

- Erforderlicher Nachweis notwendiger Stellplätze:

Nutzung	Parameter	Schlüssel
Wohnen	bis 60 m ² Wohnfläche	1,0 ST / WE
	bis 120 m ² Wohnfläche	1,5 ST / WE
	über 120 m ² Wohnfläche	2,0 ST / WE
Sozial geförderter Wohnungsbau	unabhängig von der Wohnfläche	1,0 ST / WE
Beherbergungsbetriebe und Gemeinschaftswohnungen zur Unterbringung von Arbeitnehmer*innen	je Bett	0,5 ST

- Bei Umnutzungen von Wohnungen zu Beherbergungsbetrieben oder zu Gemeinschaftswohnungen zur Unterbringung von Arbeitnehmer*innen sowie deren Erweiterungen durch An- oder Ausbau ist ein Gesamtnachweis der notwendigen Stellplätze einschließlich des genehmigten Bestandes zu führen. Ein fiktiver Stellplatznachweis ist nicht zulässig.
- Fahrradabstellplätze sind leicht zugänglich auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche einzurichten. Alternativ ist eine Anordnung maximal ein Geschoss unter oder über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern eine Erschließung über befahrbare Rampen, über Schieberillen entlang Treppen oder ausreichend große Aufzüge gewährleistet ist. Sie sind grundsätzlich mit fest verankerten Einstell- oder Anlehnevorrichtungen auszustatten, die es ermöglichen, den Fahrradrahmen anzuschließen.

6. Dachflächen

- Dächer entlang der Erschließungsstraße sind als Sattel-, Zelt- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 15°-45° oder Mansarddächer mit einer Dachneigung bis zu 80° auszubilden.

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind über das bestehende örtliche Straßennetz bereits erschlossen bzw. erreichbar. Auch die interne Erschließung des Quartiers wird über die vorhandenen Wohnstraßen gewährleistet. Die Notwendigkeit weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen besteht demnach nicht. Es sind derzeit auch keine weiteren Erschließungsanlagen geplant.

Darüber hinaus ist das Plangebiet auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen. So befindet sich im Norden des Geltungsbereiches die Bushaltestelle „Ostringplatz“, welche von den Linien 83 (LU-Oppau nach MA-Sandhofen), 84 (LU-Oppau nach FT), 86 (LU-Oppau nach LU-Edigheim), 87 (LU-Oppau nach LU-Pfingstweide) und 97 (Nachtbus vom Berliner Platz nach LU-Pfingstweide) angefahren wird. Eine weitere Haltestelle der Linien 84, 86, 87 und 97 befindet sich in der Oppauer Straße („Edigheim Kirche“) im Bereich der Lessingschule. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, über die Haltestelle „Deichstraße“ die Linien 86 und 97 oder die Haltestelle „Edigheim Friedhof“ die Linien 83 und 87 zu nutzen. Edigheimer Friedhof Linie 83 und 87

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, weshalb grundsätzlich keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind. Sollte sich im Einzelfall herausstellen, dass einzelne Grundstücke noch nicht an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen sind, so wären – unabhängig vom Bebauungsplan – im Falle einer Bebauung oder Nutzung des Grundstücks und Herstellung der erforderlichen Anschlüsse entsprechende Beiträge zu entrichten.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas kann durch die vorhandene Leitungsinfrastruktur gewährleistet werden; eine Fernwärmeversorgung ist jedoch nicht vorhanden. Die Planung stünde einer möglichen künftigen Fernwärmeversorgung aber auch nicht entgegen. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Grundschutzes sichergestellt.

Um eine Überlastung der örtlichen Kanalisation durch übermäßige Regenwassereinleitung zu vermeiden, soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich vor Ort versickert werden. Ist dies nur mit einem unvertretbaren Aufwand möglich, so soll der Regenwasserabfluss in den öffentlichen Kanal durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge für Wege und Stellplätze) zumindest reduziert oder verzögert werden.

Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht erweitert. Demnach ergibt sich keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen bzw. bestehenden rechtlichen Situation.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet weder im Achtungs-, noch im angemessenen Sicherheitsabstand bekannter Störfallbetriebe.

Umweltschutz und -verträglichkeit

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich die Planung auf ein bereits vollständig bebautes Gebiet bezieht. Der Zulässigkeitsmaßstab wird gegenüber der Bestandssituation nicht erweitert, vielmehr geht es um eine Steuerung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Demnach begründet der Bebauungsplan keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

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

4.2 Flächennutzungsplanung

Ein Teil der zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Fläche entlang der Oppauer Straße sowie im Bereich der Silbergasse und Badgasse ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans '99 haben sich bestehende Gewerbebetriebe weiter zurückgezogen. Planungsrechtlich werden diese Bereiche bereits heute gemäß § 34 BauGB als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Grundsätzlich widerspricht die Planung nicht den Zielen des Flächennutzungsplans, da auch in einer Mischbaufläche Wohnen vorgesehen ist. Umgekehrt wäre eine verstärkte Neuausbildung von Gewerbe durch die bauleitplanerische Ausweisung eines Mischgebietes nicht zu erzwingen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans kann im Rahmen der Gesamtfortschreibung erfolgen.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne werden durch dieses Verfahren nicht überplant.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Bei dem festgelegten Plangebiet handelt es sich um eine vollständig bebaute innerörtliche Fläche, welche von Wohnnutzung geprägt ist. Bezugnehmend auf die bereits vorhandenen Nutzungen sowie die städtebauliche Zielsetzung, Möglichkeiten für Innenentwicklungen bzw. Umnutzungen zu Wohnzwecken zu steuern, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Der festgelegte Geltungsbereich war bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet gemäß § 34 Abs. 2 BauGB einzustufen. Soweit vorhandene Nutzungen, die vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes materiell rechtmäßig genehmigungsfähig waren, nun aber von der Feinsteuerung und den Nutzungsausschlüssen der Planung betroffen sind, werden diese mit Rechtskraft des Plans unter Bestandsschutz gestellt. Das bedeutet, dass rechtmäßig errichtete bauliche Anlagen nicht rechtswidrig werden, auch wenn sich im Nachhinein das öffentliche Recht ändert. Der genehmigungsfähige bauliche Zustand nach altem Recht ist von der berechtigten Person nachzuweisen.

Da der Innenbereich von Edigheim kaum über Flächen für neue Wohnbebauung verfügt, soll sichergestellt werden, dass die Innenentwicklungspotentiale vorwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden.

In Anbetracht bestehender Nutzungsstrukturen erfolgt eine Unterteilung in WA1 (entlang der Oppauer Straße) und WA2:

In WA2 dominiert bereits heute ganz überwiegend die Wohnnutzung. Es wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie nicht störenden Handwerksbetriebe weiterhin allgemein zulässig sind. Die übrigen in § 4 Abs. 2 BauNVO genannten Nutzungen sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind künftig ausnahmsweise zulässig, da sich diese vornehmlich entlang der Hauptverkehrsstraßen, also in WA1, orientieren sollen. Zudem werden die weiteren nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen künftig vollständig ausgeschlossen werden. Konkret betrifft das Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Keine dieser Nutzungen dient dem Ziel der Wohnraumschaffung oder Sicherung der Wohnumfeldqualität. Zudem sind sie in aller Regel mit zusätzlichen Störpotentialen verbunden – insbesondere da die vorhandene Bebauungs- und Verkehrsinfrastruktur wenig robust ausgelegt ist. Dem Bereich kommt keine zentrale Funktion zu.

Bei WA1 handelt es sich um einen Kernbereich Edigheims. Traditionell waren entlang der Hauptstraße in den Erdgeschosszonen zahlreiche Läden und Dienstleistungen untergebracht, die der Versorgung Edigheims dienten. Aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel hat dieser Bereich an zentralörtlicher Bedeutung verloren und es sind Trading-Down-Tendenzen zu beobachten. Fachgeschäfte schließen, es folgen Minicafés, Schnellimbisse und Beherbergungsbetriebe, vorrangig zur Unterbringung von Monteuren. Zumeist sind solchen Entwicklungen durch baurechtliche Steuerung nur begrenzt entgegen zu wirken, da sie insbesondere ökonomischen Gesetzen folgen. Grundsätzlich soll die historisch gewachsene, zentrale Funktion entlang der Hapterschließungsstraße aber gewahrt bleiben. Die gute Erreichbarkeit und zentrale Lage bietet innerhalb des Stadtteils die richtigen Voraussetzungen hierfür. Es ergibt daher Sinn, die zulässige Art der baulichen Nutzung großzügiger zu fassen als in WA2. Trotzdem sind auch hier Einschränkungen vorzunehmen. Während der Ausschluss von Tankstellen, Gartenbaubetriebe und Verwaltungen aufgrund fehlender Nachfrage kaum als Einschränkung der Nutzungsmöglichkeiten bewertet werden kann, bedürfen insbesondere Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen der Steuerung. Da die günstige Unterbringung von Monteuren hochprofitabel und der Bedarf enorm ist, sind entlang der Hauptstraße erhebliche Verdrängungstendenzen zu beobachten. Nicht nur leerstehende Geschäftshäuser, auch Wohnungen wurden in den letzten Jahren zu Unterkünften umgebaut oder einfach umgenutzt. Da der Bedarf vorhanden ist und die Hapterschließungsstraße mit zahlreichen ehemaligen Geschäftsgebäuden hierfür am ehesten geeignet, sollen Beherbergungsbetriebe sowie Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO im WA1 nicht ausgeschlossen, aber trotzdem unter Vorbehalt gestellt werden. Auch das WA1 ist, insbesondere in den Obergeschossen, von Wohnnutzungen geprägt und entspricht dem Charakter eines WA mit zentralörtlichen Funktionen.

Es ist nicht wünschenswert diese Wohnnutzungen zu verdrängen oder die Wohnqualität abzuwerten. Ziel ist es vielmehr, gewerbliche Leerstände, die mit keiner zentralörtlichen Funktion befüllt werden können, zu Wohnzwecken umzunutzen und dadurch mehr Wohnraum zu schaffen. Das Nebeneinander von Beherbergungsbetrieb bzw. Ferienwohnung und Wohnnutzung in einem Objekt erweist sich dabei als äußerst problematisch. Die Belegung mit ständig wechselnden Personen führt zu Verlusten an Wohnqualität. Um diesem Druck auf die Wohnnutzung zu begegnen, sollen Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen nur dann zulässig sein, wenn gewerbliche Objekte umgenutzt werden und wenn die Nutzungen räumlich-funktional voneinander getrennt sind, z. B. über separate Hauszugänge und Treppenhäuser.

Für Beherbergungsbetriebe muss auch ein besonderer Stellplatznachweis gegeben sein, da sich in der Praxis ein erhöhter Stellplatzbedarf zeigt. So soll sichergestellt werden, dass Umnutzungen zu Beherbergungsbetrieben mit dem Kernziel des Wohnens und dem ergänzenden Ziel zentralörtlicher Nutzungen vereinbar sind.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Ziel der Festsetzung ist es, auch in heterogenen Bestandsgebieten mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Überbauungen steuernd ökologisch, klimaregulierend und nachhaltig einzuwirken. Einerseits ist eine wirtschaftliche Ausnutzung der Grundstücke im bereits bebauten Innenbereich sinnvoll, um einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden zu wahren und dem Vorrangprinzip der Innenentwicklung Rechnung zu tragen. Andererseits ist zu berücksichtigen, dass gerade in den gewachsenen und verdichteten innerörtlichen Gebieten die lokalklimatischen Hotspots der Erwärmung liegen und dort viel Niederschlagswasser in die Kanalisation eingeleitet wird, bauzeitbedingt zumeist Mischwasserkanäle. Bei zunehmenden Starkregenereignissen führt dies zur Überlastung der Kanalbauwerke.

Verdichtung und Freiflächenschutz stehen hierbei in Konkurrenz zueinander. Da Flächen mit niedrigem Abflussbeiwert regelmäßig durch Rückhaltung und Verdunstung zur Entlastung des Kanalsystems beitragen und zugleich weniger von Aufwärmung und Wärmespeicherung betroffen sind, ergibt es planungsrechtlich Sinn die GRZ und den Abflussbeiwert, also dem effektiven Versiegelungsgrad zu kombinieren. Während die GRZ der Hauptnutzungen an die Obergrenze der BauNVO für WA ausgerichtet ist, kann die GRZ für Nebenanlagen um 100 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8. Gleichzeitig ist ein Nachweis zu führen, dass die effektive Versiegelung 50 % der GRZ nicht überschreitet. Dadurch entsteht ein Anreiz sich bei der Wahl der Oberflächen- und Dachbeläge für Lösungen zu entscheiden, die klimatischen, ökologischen und wasserhaushaltstechnischen Zielen entsprechen. Es ist zudem eine pragmatische Vorgehensweise auch in Bestandsgebieten wo der Versiegelungsgrad bereits überschritten wurde Lösungsmöglichkeiten für bauliche Entwicklungen aufzuzeigen und zugleich Anreize für reale Verbesserungen zu erzielen.

Zu beachten ist hierbei, dass auf einem weit überwiegenden Teil der Grundstücke die Festsetzungen umgesetzt werden können. Es liegt in der Natur heterogener gewachsener Bestandsgebiete, dass manche Objekte im Plangebiet zum Zeitpunkt der Baurechtschaffung die Zielvorgaben bereits überschreiten. Weder wäre es sinnvoll den Festsetzungsrahmen so weit auszudehnen, dass auch diese umfasst sind, noch grundstücksbezogene Einzelfallregelungen zu treffen, da es dann an einem schlüssigen Gesamtkonzept mangelte. Es gibt keine Begründung, warum bei Abbruch und Neubau nicht für alle Grundstücke die gleichen Regelungen gelten sollten.

In der Praxis überwiegen jedoch die Fälle in denen an solchen Bestandsobjekten kleinere Umbauten vorgenommen werden sollen, z. B. um durch Anbauten Wohnungszuschnitte zu verbessern oder Balkone zu ergänzen. Auch der Erhalt von verwertbarer Bausubstanz ist ein Nachhaltigkeitsziel. Gerade in diesen Fällen bieten die GRZ-Festsetzungen eine Chance

durch z. B. Garagendachbegrünung oder Austausch des Bodenbelags maßgeblich zu Verbesserung der Situation beizutragen.

In Fällen in denen dies durch verhältnismäßige Mittel nicht möglich ist, kann durch die Ausnahmeregelung sichergestellt werden, dass sich ein Wohnobjekt qualitativ trotzdem weiterentwickelt. Eine solche Regelung trägt der Tatsache Rechnung, dass es bei Steuerungsbebauungsplänen im heterogenen Bestand begründete Einzelfälle geben kann, in denen die Möglichkeit der wohnbaulichen Weiterentwicklung höher zu gewichten ist als die Einhaltung der GRZ-Zielsetzung. Die Obergrenze der Baunutzungsverordnung (0,8) bleibt dabei gewahrt. Dass diese Ausnahme nicht zum Regelfall werden kann ist schon dadurch sichergestellt, dass die weit überwiegende Anzahl der Grundstücke nicht unter die Tatbestandsvoraussetzungen fällt. Die Nachweispflicht obliegt der Bauherrschaft und stellt angesichts einer Vielzahl von Optimierungsmöglichkeiten eine der Ausnahme angemessene Hürde dar.

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

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ist die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

Im vorliegenden Bebauungsplan wird auf eine Festsetzung der Höhe und die Zahl der Vollgeschosse verzichtet. Das Plangebiet ist baulich bereits hinreichend geprägt durch die Bestandsbebauung. Es genügt sich bei der Beurteilung an den Vorgaben gemäß § 34 BauGB auszurichten, wonach sich First- und Traufhöhe in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen. Ergänzend hierzu kommt die Festsetzung der Dachform. Eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes ist darum nicht zu befürchten.

Höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten

Die Festsetzung zur Anzahl der Wohneinheiten ist einer der Faktoren, die maßgeblich zur Steuerung der sozialen Dichte beitragen. Grundsätzlich ist die Schaffung oder Aufwertung von Wohnraum in bereits vorhandenen Siedlungskörpern ein wichtiges Ziel der Planung und folgt der Maxime des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen, ist es allerdings notwendig, ein angemessenes Maß der Innenentwicklung und Wohnungsdichte zu finden und mögliche begrenzende Faktoren im Auge zu behalten. Wesentliche Aspekte sind neben den klimatischen, die insbesondere bei der GRZ einfließen, die Leistungsfähigkeit der Infrastrukturen, die Zentralität und das vorhandene Bebauungsgefüge.

Im Zuge eines Generationswechsels war in den vergangenen Jahren zunehmend zu beobachten, dass bestehende Einfamilienhäuser erworben, als Mehrfamilienhäuser umgenutzt, ausgebaut oder abgebrochen und neu errichtet wurden. Da die Anzahl der Wohneinheiten kein Einfügekriterium gemäß § 34 BauGB darstellt, sind so teilweise empfindliche Eingriffe in Wohnnachbarschaften entstanden, die ihrerseits vergleichbare Änderungen anstoßen. Ohne einen steuernden Eingriff entwickelt sich hieraus schleichend eine Überformung und eine dem Quartierscharakter unangemessene Überverdichtung - nicht selten gerade auf solchen Grundstücken, die bereits über ein besonders hohes Maß an Dichte und Ausnutzung verfügen und daher weder ein qualitatives und ökologisch angemessenes Freiraumangebot beisteuern, noch ein realistisches Stellplatzangebot auf dem eigenen Grundstück vorhalten.

Das Plangebiet befindet sich in einem Stadtteil am Randbezirk Ludwigshafens in mehr als 5 km Entfernung zum Hauptknotenpunkt des öffentlichen Nahverkehrs am Berliner Platz. Die

Endhaltestelle der Straßenbahn befindet sich im Süden Oppaus, von dort gibt es Busverbindungen in die Stadtteile Oppau, Edigheim und Pfingstweide. Der Fahrzeugbestand je Wohneinheit ist daher im Vergleich zur Innenstadt spürbar erhöht (ca. 60 %). Für viele Fahrten wird auf den Pkw zugegriffen. Die Verkehrsmengen im Bereich des MIV sind auf dem Straßennetz nach objektiven Maßstäben in den vorhandenen Verkehrsräumen zumeist zu bewältigen. Gleichwohl entsprechen die Querschnitte des gewachsenen Straßennetzes im Plangebiet und Umfeld oft nicht den heutigen Richtlinien und das vorhandene Verkehrsaufkommen wird von vielen Bürger*innen als Belastung empfunden. Dies findet seinen Niederschlag sowohl in den Umfragen zum Stadtdörferprojekt des Landes Rheinland-Pfalz, als auch in dem Umstand, dass sich eine Bürgerinitiative bereits seit Jahren gegen örtliche Bauprojekte wendet, die zusätzliche Verkehrsbelastungen erwarten lassen.

Die Bebauungsstruktur im Plangebiet ist geprägt von zweigeschossiger Einfamilienhausbebauung bzw. kompakter Mehrfamilienhausbebauung. Die zumeist straßenständige oder nur geringfügig eingerückte Bebauung trägt zur optisch beengten Wirkung der Verkehrsräume bei und erschwert die Unterbringung der Pkw-Abstellplätze auf dem eigenen Grundstück. Schon heute können bei Weitem nicht alle Wohneinheiten einen eigenen Stellplatz nachweisen (weitere Ausführungen diesbezüglich finden sich in der Begründung zur den Stellplatzfestsetzungen). Hieraus ist abzuleiten, dass zusätzliche Wohneinheiten stets in einem schlüssigen Verhältnis zu dem möglichen Stellplatzangebot und der Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung stehen sollen.

Das Plangebiet ist nicht an ein Fernwärmenetz angeschlossen. Die Einzelhandelsversorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist sichergestellt, wenngleich auch hierfür vielfach auf den Pkw zurückgegriffen wird.

Die Zahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden wird aus diesen Gründen auf eine Wohneinheit je volle 150 m² Grundstücksfläche begrenzt.

Dieser Wert orientiert sich auch an den Dichtevorgaben der übergeordneten räumlichen Planung (Einheitlicher Regionalplan). Er sieht eine mittlere Dichte von 45 WE/ha (Brutto)Wohnbaufläche für Oberzentren vor. Geht man davon aus, dass bei einer Baureifmachung abzüglich aller Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen ca. 60 % Nettobaulandflächen verbleiben, so käme man umgerechnet auf einen durchschnittlichen Wert von ca. 135 m² Grundstücksfläche je WE. Für Kerngebiete wäre dieser Wert natürlich deutlich höher, für aufgelockerte Einfamilienhausbebauungen am Stadtrand deutlich niedriger. Entsprechend der Siedlungsstruktur im Plangebiet kann von einer gewachsenen geringeren Dichte ausgegangen werden.

Der festgesetzte Wert hält also grundsätzlich Entwicklungsspielräume offen, insbesondere für größere Grundstücke, bei denen korrespondierend auch die zulässige überbaubare Grundfläche ausreichend ist, um sowohl die Wohnfläche, als auch die Zubehörflächen, wie Pkw-Abstellplätze, Zuwegungen, Fahrradabstellfläche, Müll, Terrassen und Gartenflächen bereitzustellen. Bei kleinen Grundstücken wird dagegen eine spürbare Begrenzung erfolgen.

Auf diesem Wege werden mit der Planung im Rahmen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Spielräume gewahrt ohne bodenrechtliche Spannungen in Kauf zu nehmen.

Darüber hinaus hat der Stadtrat im Rahmen eines Grundsatzbeschlusses entschieden, den Anteil sozialen Wohnungsbaus zu fördern. Grundsätzlich bietet eine Steuerungsbebauungsplan kein geeignetes Instrumentarium dieses Ziel wirkungsvoll durchzusetzen, da keine Handhabe zur rechtlichen Umsetzung und Zugriff auf das Privateigentum besteht. Gleichwohl soll durch die Festsetzung einer Ausnahme dem Umstand Rechnung getragen werden, dass zur Umsetzung kostengünstigen Bauens im geförderten Wohnungsbau regelmäßig höhere Dichten angesetzt werden müssen. Ein Nebeneffekt der Ausnahme könnte es sein, einen wirtschaftlichen Anreiz bei Umwidmungen von Wohnungen zu schaffen. Zugleich bleibt es aber eine Ausnahme und unterliegt den Vorgaben der baulichen Dichte (Maß der baulichen Nutzung).

Sollte sich für ein gefördertes Wohnungsbauprojekt innerhalb des Plangebiets ein Anlass ergeben über das festgesetzte Maß hinaus zu gehen, so wäre dies im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu prüfen, in dem dann auch die städtebauliche Verträglichkeit sicherzustellen ist.

Einzelne Objekte schöpfen die zulässige Höchstzahl an Wohneinheiten auf dem Grundstück zum Zeitpunkt der Beschlussfassung bereits aus. Zugleich befindet sich noch ergänzend eine gewerbliche Nutzung, z. B. im Erdgeschoss des Objektes. Um dauerhafte Leerstände dieser Einheiten zu vermeiden und die Umnutzung zu Wohnzwecken zu ermöglichen wird hierfür eine Ausnahme in Abhängigkeit von der Größe der Grundfläche festgesetzt. Berücksichtigt man einen Abzug für Wände und Nebenflächen von ca. 25 %, so könnte bei bis zu 120 m² Grundfläche eine Wohnung mit bis zu ca. 90 m² entstehen. Bei größerer Grundfläche käme auch die Teilung in kleinere Wohneinheiten in Frage. Voraussetzung hierfür ist ein Stellplatznachweis, der den realistischen Bedarf auf dem Grundstück abdeckt.

Der Bebauungsplan verzichtet auf die Festsetzung von Baugrenzen. Diese sind in dem Bestandsgebiet für eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht erforderlich, die Kernziele können über andere Festsetzungen gewahrt bleiben. In einigen Teilen des Plangebiets ist darum wie bisher gemäß § 34 BauGB die Möglichkeit einer Bebauung in zweiter Reihe gegeben (ggf. individuell anpassen). Auf großen Grundstücken mit hohem Gartenanteil kann dies auch durchaus sinnvoll sein. Zwar ist einerseits wünschenswert Grünflächen in Blockinnenbereichen zu erhalten. Andererseits sollte auch gesehen werden, dass überproportionale Gartenanteile zu erhöhten Grundstückspreisen führen und mit einem hohen Pflegeaufwand verbunden sind. Die in gewachsenen Siedlungsstrukturen häufig praktizierte Nutzgartenversorgung spielt heute nur noch eine minimale Rolle.

Grünordnerische Festsetzungen

Vor dem Hintergrund des Klimawandels und den damit einhergehenden Auswirkungen (Hitzeperioden, Trocken- bzw. Hitzestress für Pflanzen, Starkwetterereignisse, etc.) sollen auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Maßnahmen ergriffen werden, welche der Klimaanpassung sowie der Verbesserung des lokalen Klimas dienen. So sind nicht überbaute Grundstücksflächen bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens ist dabei sicherzustellen (Vermeidung von wasserundurchlässigem Unkrautflieg o. ä.). Grundstücksteile, die nicht flächendeckend begrünt sind (z. B. Schottergärten), werden der GRZ entsprechend angerechnet. Dies soll den Anreiz schaffen, dass vorhandene Freiflächen im gesamten Plangebiet begrünt und somit die festgelegten Versiegelungsgrenzen eingehalten werden.

Des Weiteren ist im privaten Bereich je angefangene 100 m² Grundstücksfreifläche mindestens ein standortgerechter Laub- oder Obstbaum nach der beigefügten Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der beigefügten Artenliste (vgl. Anhang) wurden überwiegend Bäume gewählt, die sich als besonders klima- bzw. trockenresistent erweisen und hierdurch auch an veränderten Klimabedingungen angepasst sind. Darüber hinaus bieten diese Arten einen ökologischen Lebensraum für verschiedene Vogel- und Insektenarten.

Als weitere Maßnahme müssen neue Stellplätze, Zufahrten und Zuwege aus wasserdurchlässigen Belägen (bspw. Rasengittersteine) befestigt werden.

Die Festsetzung einer vorgeschriebenen Flachdachbegrünung soll als eine ausgleichende Maßnahme den bereits hohen Bebauungsgrad im Plangebiet wie auch die voraussichtlich entstehenden Beeinträchtigungen durch neue bauliche Eingriffe kompensieren. Aus städtebaulicher, ökologischer und klimatischer Sicht weisen begrünte Dächer hierbei eine Vielzahl an Vorteilen auf. Begrünte Dächer tragen durch verminderte Wärmerückstrahlung und ihre Verdunstung zur Minderung klimatisch nachteiliger Effekte von Baukörpern bei. Zudem fördern diese die Entstehung neuer Lebensräume für verschiedene Pflanzen und Tierarten, speichern Regenwasser und haben einen positiven stadtklimatischen Einfluss durch ihre staubbundene

Wirkung. Durch diese Festsetzung soll das Plangebiet insgesamt stärker begrünt werden, was sich auch positiv auf die Wohn- bzw. Lebensqualität der Bewohner auswirkt.

Um eine hohe Grünqualität zu erzielen und eine ausreichende Vegetationsdecke zu gewährleisten, müssen begrünte Dächer eine Substratschicht von mindestens 10 cm besitzen und dauerhaft erhalten bleiben. Zur Förderung von erneuerbaren und klimafreundlichen Energiequellen im Plangebiet dürfen auf begrünten Dachflächen entsprechende Photovoltaik- bzw. Solarthermieanlagen installiert werden („Solar-Gründach“).

Um die Einhaltung und Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen überprüfen bzw. sicherstellen zu können, ist bei Bauanträgen und Anträgen zur Nutzungsänderung ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan einzureichen.

Die Tabelle der anzurechnenden Spitzenabflussbeiwerte orientiert sich sachgerecht an der DIN 1986-100 | 2016-12. Zugleich wurden die dortigen Werte und Oberflächentypen vereinfachend zusammengefasst um auch fachlich nicht geschulten Antragstellern eine möglichst einfache Berechnungsgrundlage an die Hand zu geben. So werden darin z. B. Pflasterflächen unabhängig von Fugenbreiten und Materialität den stark versiegelten Flächen mit einem Spitzenabflussbeiwert von 1,0 zugeordnet. Bei dieser Vereinfachung wird sichergestellt, dass es zu keiner irrtümlich höheren effektiven Versiegelung kommt, als angegeben.

Im Beisatz wird aber klargestellt, dass es Antragstellern unbenommen bleibt, bei Bedarf einen ausführlichen Nachweis gemäß DIN 1986-100 | 2016-12 von sachkundiger Stelle vorzulegen. Dies können Herstellerangaben zur Versickerungsfähigkeit eines Materials sowie Belege von sachverständigen GALA-Bau-Betrieben sein.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Zahl der notwendigen Stellplätze

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

Je Wohnung bis 60 m² Wohnfläche = 1 Stellplatz,
je Wohnung bis 120 m² Wohnfläche = 1,5 Stellplätze und
je Wohnung über 120 m² = 2 Stellplätze.

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

Für Wohnungen des sozial geförderten Wohnungsbaus ist unabhängig von der Wohnfläche 1 Stellplatz nachzuweisen. Des Weiteren wird für Beherbergungsbetriebe und Gemeinschaftswohnungen zur Unterbringung von Arbeitnehmer*innen ein Stellplatzschlüssel von 0,5 Stellplätzen je Bett festgelegt, welcher damit im Rahmen der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (12 150 – 4533) für Beherbergungsbetriebe und Wohnheime für Arbeitnehmer*innen liegt.

Dachform

Bezugnehmend auf die umgebende Bestandsbebauung sind bei den Hauptgebäuden ausschließlich Sattel- und Walmdächer mit einer Neigung von mindestens 15° bis maximal 45° sowie Mansarddächer mit einer Neigung bis maximal 80° zulässig.

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

5.3 Nachrichtliche Übernahme

Hochwasserschutz (Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten)

Durch die geographische Lage am Rhein, in den Rheinniederungen, ist das Stadtgebiet von Ludwigshafen grundsätzlich einem erhöhten Hochwasserrisiko ausgesetzt. Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt (100-jährig = HQ100). Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Ca. $\frac{3}{4}$ der Siedlungsflächen des Stadtgebietes sind daher als Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten in den Gefahrenkarten des Landes gemäß § 78b WHG dargestellt. Auch das Plangebiet liegt vollständig in einem solchen Risikogebiet, weshalb diese Information als nachrichtliche Übernahme (in Textform) in den Plan aufgenommen wird. Den im Internet verfügbaren Informationen zum Hochwassermanagement des Landes kann Näheres dazu entnommen werden. Danach können bei einem extremen Hochwasserereignis Wassertiefen von etwa 2 m im Bereich des Plangebietes erreicht werden. Die Bauherren werden auf diese Gefahrenlage aufmerksam gemacht, um sie bei der Vorhabenplanung frühzeitig zu bedenken und entsprechende Maßnahmen zur Minimierung von Schäden in Bezug auf ihr Bauvorhaben zu treffen. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

Da es sich hier um ein bestehendes Baugebiet handelt, welches bereits bebaut ist, ist die Aufnahme weitergehender Regelungen im vorliegenden Bebauungsplan nicht sinnvoll möglich.

5.4 Hinweise

Wasserrechtliche Belange

Es wird auf die vom Bauherrn unabhängig vom Bauplanungsrecht zu beachtenden wasserrechtlichen Anforderungen und Verpflichtungen hingewiesen. Ebenso wird auf Vorkehrungen und Möglichkeiten des Objektschutzes im Falle von Starkregenereignissen hingewiesen.

Niederschlagswasser

Der Bauherr ist verpflichtet, das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser nach Möglichkeit am Ort der Entstehung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen (Versickerung, Verdunstung). Eine Erhöhung der abflusswirksamen Flächen im Plangebiet ist aus wasserrechtlichen Gründen nicht zulässig.

Auf unversiegelten Grundstücken, im Bestand oder auf durch Grundstücksteilung entstehenden, unversiegelten Grundstücken soll daher bei einer Erstbebauung eine 100%ige Versickerung des Niederschlagswassers in Kombination mit grünblauer Infrastruktur (z. B. Dach- und Fassadenbegrünung) umgesetzt werden.

Zum Erhalt des lokalen Wasserhaushalts, zur Verminderung der Folgen von Starkregenereignissen und im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung wird zudem angestrebt, die befestigten, abflusswirksamen Flächen um 20 % zu reduzieren. Dies kann durch Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung erreicht werden, wie durchlässiges Pflaster, Dach- und Fassadenbegrünung, Brauchwassernutzung, Anlagen zur Versickerung / Verdunstung etc. Jede Reduzierung der abflusswirksamen Fläche trägt zu einer Verbesserung des innerstädtischen Mikro-

klimas bei, entlastet die Kanalisation und mindert somit das Überflutungsrisiko. Eine Reduzierung über die 20 % hinaus wären daher sinnvoll und aus umwelttechnischer Sicht zu begrüßen.

Starkregen

Auf Grund der Häufung von Starkregenereignissen sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen.

Bei der Hinweiskarte zur Gefährdungsanalyse Sturzflut nach Starkregen des Landes Rheinland-Pfalz sind die Siedlungsgebiete ausgenommen (siehe <https://geoportal-wasser.rlp-umwelt.de/servlet/is/10080/>).

Aus Datenschutzgründen wurde der Stadtverwaltung Ludwigshafen die Veröffentlichung der erstellten Starkregengefahrenkarte für das Stadtgebiet Ludwigshafens untersagt. Erste Einschätzungen können jedoch der veröffentlichten Muldenkarte entnommen werden. Zudem kann jede*r Grundstückseigentümer*in einen Auszug aus der Starkregengefahrenkarte für das eigene Grundstück bei dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung, auf Antrag erhalten.

Kampfmittel

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

Natürliches Radonpotential

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotential (40-100 kBq/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotential“ in die Planung aufgenommen. Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100 kBq/m³ können z. B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Barrierefreies Bauen

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

DIN-Regelwerke

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

Vorschlagsliste zur Verwendung von Pflanzenarten

Die Pflanzliste bietet eine Auswahl heimischer Baum- und Straucharten, welche bei der Gestaltung der privaten Grünflächen vorzugsweise verwendet werden sollen.

6 UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält.

7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Allgemeine Umweltbelange

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

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

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird die Wohn- und Aufenthaltsqualität der Bevölkerung nicht beeinträchtigt, vielmehr stellt sie sicher, dass eine Nachverdichtung des bestehenden Gebietes maßvoll bleibt, um vor allem die vorhandenen Freibereiche, welche derzeit als Ausgleich der versiegelten Fläche dienen, auch zukünftig zu erhalten.

Aufgrund der verschiedenen Festsetzungen zur maximalen Grundstücksversiegelung, der höchstzulässigen Anzahl von Wohneinheiten und der Dachform wird das bestehende Siedlungsbild nicht negativ beeinflusst oder verändert, zudem entstehen keine negativen Auswirkungen auf das Siedlungsklima.

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

Aufgrund der innerörtlichen Lage, der bereits vollständig bebauten Fläche des Geltungsbereiches und dem bereits nach § 34 BauGB vorhandenen Baurechts sowie der Planungskonzeption einer flächensparenden Bebauung im Sinne eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a BauGB) treten keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf.

7.2 Wasserwirtschaftliche Belange

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

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der Regelungen in Verbindung mit § 34 BauGB trifft. Der Gesetzgeber sieht diese Form der Planung für Bestandsgebiete im BauGB explizit vor und verbindet sie ausdrücklich mit einer Freistellung von der Umweltprüfung bzw. dem Umweltbericht sowie der Erfüllung von zahlreichen förmlichen und materiellen Vorgaben, wie sie für die Planung von Neubaugebieten definiert werden (z. B. Steuerung von Einzelhandelsnutzungen). Damit trägt der Gesetzgeber dem Umstand Rechnung, dass in diesen Fällen durch diese Pläne kein neues Baurecht begründet, sondern lediglich vorhandenes Baurecht geordnet oder gesteuert wird.

Bezugnehmend auf den vorliegenden Bebauungsplan wird innerhalb des Plangebietes kein neues Baurecht für zusätzliche abflusswirksame Flächen begründet. Vielmehr werden bestehende Möglichkeiten begrenzt und durch neue Regelungen, welche nach § 34 BauGB nicht gälten, Anreize und Vorgaben geschaffen bei der Bebauung abflussreduzierende Maßnahmen zu treffen.

Eine Wasserhaushaltsbilanz ist auf der Ebene der Bauleitplanung somit nicht erforderlich.

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

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

7.3 Wohnungsmarkt und sozialer Wohnungsbau

Ludwigshafen wird als Stadt mit erhöhtem Wohnraumbedarf eingestuft. Schwankungen der Marktlage sind innerhalb der einzelnen Marktsegmente auf dem Wohnungsmarkt bei langfristiger Betrachtungsweise einzukalkulieren. Grundsätzlich verfolgt die städtische Wohnungspolitik das Ziel, Angebote für alle Bedarfsgruppen zu schaffen. Aus Gründen der Nachhaltigkeit und des begrenzten Flächenangebotes liegt der Fokus dabei auf der Innenentwicklung. Dabei ist in besonderem Maß auf die städtebaulichen Rahmenbedingungen im Umfeld Rücksicht zu nehmen und darauf hinzuwirken, dass vorhandene Infrastrukturen und bestehende Nachbarschaften nicht überfordert werden. Genau hier setzt der vorliegende Bebauungsplan an. Er ermöglicht Neubau und Bestandsentwicklung sowohl hinsichtlich Qualität, als auch Quantität in Abhängigkeit von konkreten Grundstücksgegebenheiten. Dabei sind sowohl Einfamilienhaus-, als auch Mehrfamilienhausbebauungen möglich. Grundsätzlich sind auch eine soziale Durchmischung und die Schaffung von gefördertem Wohnungsbau wünschenswert. Da im Plangebiet weder eigene öffentliche Grundstücke dafür herangezogen werden können, noch eine vertragliche Steuerung möglich ist, kann auf die Entstehung geförderter Wohnungen kein unmittelbarer Einfluss genommen werden. Dennoch versucht der Plan die Schaffung geförderter Wohnraums zu unterstützen, indem er besondere Anreize setzt. So ist für geförderten Wohnungsbau eine erhöhte Dichte von 90 m² / WE gegenüber 150 m² / WE festgesetzt und

der Stellplatzschlüssel reduziert. Dies schafft einen besonderen wirtschaftlichen Anreiz für private Investoren. Ob hiervon Gebrauch gemacht wird, hängt im Weiteren allerdings von persönlichen Entscheidungen und der Attraktivität des Förderangebots durch das Land ab.

7.4 Verkehr

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

Einer verstärkt elektromobilen Nutzung steht die Planung nicht entgegen. Festsetzungen für den öffentlichen Straßenraum werden nicht getroffen. Vorgaben zu Ladeinfrastrukturen bei gewerblichen Objekten und Wohnnutzungen sind fachgesetzlich geregelt.

7.5 Soziale Infrastruktur – Kindertagesstätten und Schulen

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

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

8.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" keine Kosten.

10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1"



10.2 Lage des Bebauungsplanes 678a "Innenentwicklung Edigheim, Teil 1" im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 678 "Innenentwicklung Edigheim"

