Sitzung des Stadtrates am 01.07.2009, öffentlich **Nr. 5**

Bebauungsplan Nr. 618 "Nördlich Oberstraße" - Satzungsbeschluss

KSD 20090433

A N T R A G

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Anregungen, die im Rahmen der Behörden- und Trägerbeteiligung sowie der Offenlage vorgetragen wurden (vgl. Kapitel 8. 3 und 8.4 dieser Vorlage), werden, soweit sie keine Berücksichtigung finden konnten, zurückgewiesen.

2. Der Bebauungsplan Nr. 618 "Nördlich Oberstraße" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

1 Verfahren

Da es sich um eine Fläche handelt, die sich innerhalb einer zusammenhängenden Bebauung befindet und der Wiedernutzung einer Gewerbebrache dient, wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Unterrichtung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird verzichtet. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich.

Verfahrensschritte	**Datum**
Empfehlung des BGA zur Aufstellung und zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 618 „Nördlich Oberstraße“	17.09.2007
Aufstellungs-/ Offenlagebeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) im Stadtrat	01.10.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 78/2007 am	31.10.2007
Möglichkeit der Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten (§ 13a, Abs. III, Nr. 2 BauGB)	12.11.2007 bis 21.11.2007
Behandlung im Ortsbeirat Mundenheim	08.05.2008
Anwohnerinformation am	28.10.2008
Behandlung im Ortsbeirat Mundenheim	13.11.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. §13a, Abs. 2, Nr. 1 i.V.m. §13, Abs. 2, Nr. 3 BauGB mit Schreiben vom	27.11.2008
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 9/2009 am	06. 02.2009
Offenlage (gem. §3 (2) BaugB) im Zeitraum vom	16.02.2009 bis 16.03.2009
Behandlung im Ortsbeirat Mundenheim	26.03.2009
Satzungsbeschluss	

In Ergänzung zu dem Bebauungsplan soll ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem unter 3.1 näher bezeichneten Investor geschlossen werden. In diesem Vertrag werden insbesondere Regelungen zur Kostenübernahme für Planungsleistungen, für die Herstellung von Erschließungsanlagen, sowie für die Entsorgung vorgefundener Bodenverunreinigungen durch den Investor getroffen.

2 Allgemeines

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung
(BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990
(PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art.2 der Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Bundesimmissionsschutzgesetz
(BImSchG)
vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007
(BGBl. I, S. 2470)

Baugesetzbuch
(BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986)

Denkmalschutz- und –pflegegesetz
(DSchPflG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung
(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)

Landesabfallwirtschaftsgesetz
(LAbfWG)
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007 (GVBl. S. 297)

Landesbauordnung
(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (GVBl. S. 317)

Landeswassergesetz
(LWG)
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)

Landesbodenschutzgesetz
(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG)
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2 Plangeltungsbereich

Das ca. 5.320 qm große Plangebiet liegt wie in unten stehender Planskizze dargestellt in Ludwigshafen, Stadtteil Mundenheim, zwischen der Pfarrer-Krebs-Straße, der Fasanenstraße und der Oberstraße.

Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

Im Westen: durch die Flurstücke 216/4 und 212/7 sowie 202 und 203

Im Norden: durch die südliche Straßenbebauung der Pfarrer-Krebs-Straße

Im Osten: durch die Flurstücke 219/1, 212/5 und 206

Im Süden: durch die nördliche Straßenbebauung der Oberstraße, die Oberstraße sowie die Flurstücke 212/5 und 212/6

3 Planungsanlass, Ziele und Grundsätze

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis

Im Inneren des Blocks Oberstraße / Fasanenstraße / Pfarrer-Krebs-Straße befindet sich eine unbebaute ca. 4.500 qm große Fläche, die vormals als Freilager für einen Entsorgungsbetrieb genutzt wurde. Diese Nutzung wurde schon vor Jahren aufgegeben, so dass die Fläche brach gefallen ist. Durch die Lage inmitten einer gewachsenen Wohnbebauung ist eine Entwicklung zu Wohnzwecken naheliegend. Da die vormalige Besitzerin das Grundstück selbst nicht in diesem Sinne entwickeln konnte, hat sie es an die Firma Projektentwicklung Früchtenicht GmbH, mit Sitz in Babenhausen verkauft. Diese tritt nicht als Bauträger auf, sondern entwickelt das Gelände lediglich bis zur Baureife. Sie übernimmt alle dafür erforderlichen Arbeiten bzw. hierfür anfallende Kosten (insbesondere vorbereitende Planungsleistungen, Entsorgung der vorgefundenen Bodenverunreinigungen und Erstellung der Erschließungsanlagen).

Die baureifen Grundstücke werden dann an einzelne Bauwillige weiterverkauft.

Nach einem mit der Stadt abgestimmtem städtebaulichen Entwurf sollen maximal 10 Einzelhaus-Grundstücke entstehen (ohne das Grundstück mit Gebäudebestand an der Oberstraße), die von der Pfarrer-Krebs-Straße aus erschlossen werden. Eine fußläufige Verbindung des Gebietes zur Oberstraße ist ebenfalls geplant.

Der Investor konnte zusätzlich das Grundstück Fl.St.Nr. 212/4 erwerben, so dass sich die zu entwickelnde Gesamtfläche auf ca. 5.320 qm erhöht. Durch die Hinzunahme des Grundstücks, das im Süden die Grenzlinie begradigt, kann eine bessere Aufteilung der Grundstücke und somit eine harmonischere Gestaltung des neuen Wohnquartiers erfolgen.

Die angestrebte Bebauung ist nicht nach § 34 BauGB möglich, so dass die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich wird.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

3.2.1 Plangebiet und Umgebung – aktueller Zustand

Die auf dem Straßenniveau der Pfarrer-Krebs-Straße gelegenen Grundstücke (Fl.St.Nrn. 213/1 und 215 in der Planskizze unter 2.2), die vormals als Schrottplatz genutzt wurden, sind unbebaut und seit Jahren ungenutzt, so dass sich fast auf dem gesamten Areal ein Bewuchs mit Ruderalgräsern ausgebildet hat. Nur im Südosten dieser Fläche befindet sich ein altes Garagengebäude.

Das ca. 2,4 m höher gelegene Anwesen Oberstraße 46 ist mit einem straßenseitigen Wohngebäude, einem Garagenanbau sowie einem Schuppen bebaut. Die dazugehörigen Freiflächen sind zum Teil versiegelt, zum Teil ebenfalls mit Ruderalgräsern bewachsen. Am nördlichen Ende des Grundstücks befindet sich ein topografischer Geländeversprung, der durch eine Böschung in nördliche Richtung abgefangen ist.

Das Grundstück, auf der unter 2.2 dargestellten Planskizze mit 212/4 bezeichnet, ist dem südlich angrenzenden Wohngrundstück als Grün- und Freifläche zugeordnet und liegt ebenfalls auf dem Niveau der Oberstraße.

Das Plangebiet ist umgeben von Wohnbebauung, die sich nach Norden überwiegend als 2-geschossige Einzelhausbebauung, größtenteils mit Grenzbebauung, darstellt. Im Westen befinden sich 2- bis 3-geschossige Geschosswohnungsbauten, während im Osten ein großes Grundstück mit einem 2-geschossigen Wohngebäude sowie einer großen Gartenfläche angrenzt. Nach Süden grenzen die höher liegenden Gartenflächen von bis zu 4-geschossigen Geschosswohnungsbauten und 1- bis 2-

geschossigen Einzelhäusern in Grenzbebauung an. Die gesamte Plangebietsfläche, mit Ausnahme der südlichen Begrenzung des FlStNr. 212/4 ist umgeben von einer Mauer, bzw. den rückwärtigen Gebäudeseiten der angrenzenden Nebengebäude.

Insgesamt sind überwiegend Satteldächer vorhanden. Aber auch Walmdächer und Flachdächer prägen das Bild der umgebenden Bebauung.

3.2.2 Städtebauliches und grünordnerisches Konzept

Städtebauliches Konzept

Die überplante Fläche soll als ‚Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt werden.

Das neue Wohngebiet sieht eine Bebauung mit max. 2-geschossigen Einzelhäusern mit Satteldächern vor; Doppelhäuser sind ebenfalls möglich. Durch die Anordnung der Gebäude entlang der Erschließungsstraße - die Gebäude sollen möglichst nah an der Erschließungsstraße platziert werden - sind ausreichend große Freiflächen vorhanden, die überwiegend nach Süden oder Südwesten orientiert werden können. Die Lage im Block-innenbereich und die einseitige Erschließung des Plangebietes gewährleisten ein ruhiges Wohnen, wobei Durchgangsverkehr ausgeschlossen ist. Die Wohngebäude werden im westlichen Teil des Plangebietes von Norden erschlossen, während die im Osten liegenden Grundstücke über den Wendehammer betreten werden. Einzig das direkt an der Oberstraße liegende Grundstück ist über die südlich angrenzende Oberstraße erschlossen. Ein Fußweg verbindet das Plangebiet vom Wendehammer aus mit der Oberstraße.

Grünordnerisches Konzept

Da im Planbereich keine schützenswerten Grünbestände vorhanden sind, steht einer Modellierung des Geländes nichts im Wege. Durch eine Gelände-Anschüttung kann der vorhandene Höhenversprung weitestgehend ausgeglichen werden, so dass ein harmonischer Übergang des Geländes vom Niveau der Pfarrer-Krebs-Straße zu dem der Oberstraße möglich ist.

Auf den Verkehrsflächen (Erschließungsstraße und Fuß-/Radweg) sollen ausschließlich heimische Laubbäume zulässig sein. Zur weiteren Durchgrünung des Wohngebietes soll auf den privaten Grundstücksflächen je angefangene 200 qm ein heimischer Laubbaum angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Weiterhin ist eine intensive Begrünung der nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Zuwegungen, Stellplätze und Zufahrten, vorgesehen.

Das Plangebiet ist fast gänzlich von einer Mauer umgeben. Dadurch wurde früher die wohngebietsfremde Nutzung (Schrottplatz) von den umgebenden Wohngrundstücken abgetrennt. Bei der Aufgabe der vorgenannten Nutzung wurden die Umgrenzungsmauern nicht entfernt. Auch die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen für das Plangebiet gehen von einer Erhaltung der Umgebungsmauern aus, zumal diese teilweise auch statische Stützfunktionen erfüllen. Um den Eingriff in den Klimahaushalt zu minimieren und gleichzeitig Ersatzlebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten zu schaffen, aber auch aus Gestaltungsgründen ist eine Begrünung der Mauerflächen mit Kletterpflanzen vorgesehen. Auch für die Garagenfassaden, die an den Rad- und Fußweg angrenzen, ist eine Fassadenbegrünung geplant. Flachdächer sollen extensiv begrünt werden.

Die Festsetzung, das auf den privaten Grundstücksflächen, Stellplatzflächen, Zufahrten und Zuwegungen sowie auf den Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser zu versickern, sollen den Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt minimieren sowie die Kanalisation entlasten. Dies gilt auch für die Empfehlung, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu nutzen.

3.2.3 Erschließung

Individualverkehr

Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt von Nord-Westen über die Pfarrer-Krebs-Straße. Eine 5,5 m breite Stichstraße die zuerst in südliche Richtung führt, dann aber nach Osten abknickt, führt entlang der nördlichen Plangebietsgrenze von Westen nach Osten. Sie mündet in einem Wendehammer, von dem aus ein Rad- und Fußweg in südliche Richtung bis auf die Oberstraße führt. Von hier aus ist der Ortskern von Mundenheim gut fußläufig zu erreichen.

Die im Plangebiet liegende Erschließungsstraße sowie der Rad- und Fußweg sind als private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen.

Ruhender Verkehr

Die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den jeweiligen privaten Grundstücken nachzuweisen.

Besucherparkplätze sind entlang der Erschließungsstraße angeordnet.

Öffentlicher Personennahverkehr

Das Plangebiet befindet sich in ca. 500 m Entfernung zum Bahnhof Mundenheim (S-Bahn-Anschluss). Hier verläuft die Bahnstrecke Ludwigshafen – Schifferstadt.

Die nächste Straßenbahnhaltestelle ist ca. 400 m entfernt.

Das Plangebiet ist damit gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden.

3.2.4 Ver- und Entsorgung (Technische Infrastruktur)

Energie

Die Gas- und Stromversorgung kann durch Ausweitung der bestehenden Leitungen in den angrenzenden Straßen sichergestellt werden.

Wasser / Abwasser

Die Trink- und Löschwasserversorgung kann durch Anschluss an die bestehende Wasserleitung in den umgebenden Straßen sichergestellt werden.

Die Abwasserbeseitigung des Schmutzwassers kann durch Anschluss an den bestehenden Kanal in der Pfarrer-Krebs-Straße erfolgen.

Abfall

Die Abfallentsorgung des Plangebietes ist durch die städtische Müllabfuhr gewährleistet.

3.2.5 Niederschlagswasser / Grundwasser

Niederschlagswasser

Das auf den Dachflächen sowie auf den Erschließungsflächen anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Eine alternative Aufnahme der Niederschläge im öffentlichen Kanalnetz ist aufgrund der vorhandenen Auslastung nicht möglich (-> 8.3).

Zusätzlich wird empfohlen, das Niederschlagwasser auf den privaten Grundstücken zu sammeln und als Brauchwasser oder für die Grundstücksbewässerung zu nutzen. Das eventuell anfallende Überlaufwasser der Zisternen ist zu versickern. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer Brauchwassernutzung der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rheinpfalz-Kreis als zuständiger Behörde

anzuzeigen hat (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

Die festgesetzten und empfohlenen Maßnahmen sind als Minimierung des Eingriffes in den Wasserhaushalt sowie zur Entlastung der Kanalisation zu verstehen.

Grundwassersituation / Hochwasserschutz

Dem Geotechnischen Bericht der Firma GeoIngenieure Früchtenicht + Lehmann GmbH ist zu entnehmen, dass zum Zeitpunkt der Untersuchung das Grundwasser bei 88,6 mNN stand – das Grundstück liegt bei ca. 92,8 bis. 93 mNN bzw. bei 95,2 mNN. Nach den hydrogeologischen Karten stand das Grundwasser im Oktober 1983 bei ca. 88 bis 89 mNN was diesen Wert bestätigt.

Zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten werden bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) empfohlen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten. Diese Empfehlung wird als Hinweis aufgenommen.

Der Rheinhafen im Osten und die ‚Große Blies’ im Westen sind jeweils weniger als 1 km entfernt. Eine Kommunikation mit dem Rhein ist deshalb sehr wahrscheinlich.

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. In die textlichen Festsetzungen wird daher der Hinweis aufgenommen, dass bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden kann.

3.2.6 Immissionsschutz

Schallimmissionen durch Schienenverkehr

Die Bahnstrecke Ludwigshafen – Schifferstadt führt in ca. 80 bis 170 m Entfernung am Plangebiet vorbei. Aktive Lärmschutzmaßnahmen kommen aus wirtschaftlichen und städtebaulichen Gründen nicht in Frage. Ein in Auftrag gegebenes Lärmgutachten hat die Lärmbelastung des Plangebietes durch den Schienenverkehr untersucht und eine Empfehlung zu den erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bewohner des neuen Wohngebietes abgegeben.

Die Schalltechnische Untersuchung des Büros Dr. Gruschka, Bensheim, zu den Schienenverkehrslärmeinwirkungen kommt zu folgendem Ergebnis:

Beurteilung nach DIN 18005:

Im Tagzeitraum wird der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags 55 dB(A) eingehalten oder um weniger als 5 dB(A) überschritten.

Nachts ist im gesamten Plangebiet bei allen Immissionshöhen der Orientierungswert von 45 dB(A) überschritten. Die Überschreitungen liegen zwischen ca. 5 dB(A) im Osten und ca. 15 dB(A) im Westen. Da tags in Erdgeschosshöhe ausreichend geschützte Außenwohnbereiche (Terrassen, Gärten) vorhanden sind, kann nachts, da in diesem Zeitraum keine Außenwohnbereiche genutzt werden, das Ziel ‚Schutz der Außenwohnbereiche’ auf das Ziel ‚Schutz der Aufenthaltsräume’ hin verlagert werden. Aufenthaltsräume können wirksam durch passive Maßnahmen geschützt werden (z.B. Schallschutzfenster, schalldämmende Lüftungseinrichtungen).

Passiver Schallschutz

Das Plangebiet liegt gemäß DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen II bis III.

Bis zum Lärmpegelbereich III ist vorbehaltlich des objektbezogenen Schallschutznachweises die Schalldämmung von Fenstern ausreichend, die der Energieeinsparverordnung genügen. Diese Fenster besitzen i.d.R. gemäß VDI 2719 die Schallschutzklasse 2."

Da bei freier Schallausbreitung im gesamten Plangebiet die Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) liegen, sind nach VDI 2719 voraussichtlich zumindest an den schienenzugewandten Fassaden in Schlafräumen und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich.

Durch die Anordnung der zukünftigen Baukörper und deren abschirmende Wirkung auf dahinterliegende Gebäude wird der Lärmeintrag in das Plangebiet noch geringer ausfallen, als in den Berechnungen dargestellt. Dennoch wird zum Schutz vor Schallimmissionen durch den Schienenverkehr für alle Kinderzimmer und Schlafräume, nicht nur für die schienenzugewandten, festgesetzt, dass die Fenster der Schallschutzklasse 3 entsprechen müssen und zusätzlich schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen sind**.**

Von dieser Festsetzung kann nur abgewichen werden, wenn durch einen objektbezogenen Schallschutznachweis die „Nicht-Erforderlichkeit" nachgewiesen wird.

3.2.7 Bodenschutz

Im Plangebiet wurde zwischen 1955 und 2005 ein Schrotthandel betrieben. Durch den langjährigen Betrieb umweltrelevanter Nutzungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Aus diesem Grund wurden zunächst zwei Gutachten erarbeitet, die im Rahmen einer orientierenden Erkundung abklären sollten, ob sich der Verdacht auf eine schädliche Bodenveränderung / Altlast ausräumen lässt oder erhärtet. Gemäß den Ergebnissen dieser umwelttechnischen Untersuchungen bestehen unter einer Deckschicht anthropogene Auffüllungen in Stärken zwischen 1,0 m bis maximal 1,80 m. Die Auffüllungen, die sich in ihrer Grundmatrix überwiegend als kiesiger, schluffiger Sand mit Einmischungen von Bauschutt und mehreren Schlackeschichten darstellen, wurden im Rahmen einer Bodenuntersuchung – zur abfalltechnischen Einstufung – entsprechend der Parametervorgabe der LAGA – Mitteilung Nr. 20 untersucht. Weiterhin erfolgte ein Vergleich mit den Prüfwerten der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV). Bodenschutzrechtlich bewertungsrelevant sind somit die umweltrelevante gewerbliche Vornutzung sowie die anthropogenen Auffüllungen, die bei einer Gefährdungsabschätzung berücksichtigt werden müssen.Um die gefahrenlose Folgenutzung als Wohngebiet zu sichern, wird vor Beginn der Baumaßnahmen – auch im Sinne einer abschließenden Gefährdungsabschätzung - die Sanierung der Fläche auf Basis des von der IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH vorgelegten und mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abgestimmten Sanierungskonzeptes vom 15. Mai 2009 erfolgen. Eine Freimessung der gesamten Fläche im bodenschutzrechtlichen Sinne ist aufgrund der im Vorabbericht der IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH vom 15. Juni 2009 dargelegten Bodenverunreinigungen nicht notwendig und wäre aufgrund der damit verbundenen unverhältnismäßig hohen Kosten auch nicht umsetzbar. Unter der Voraussetzung, dass mindestens die oberen 60 cm bis zur endgültigen Geländeoberkante in Freiflächen aus qualifiziertem Material entsprechend der einschlägigen und bodenschutzrechtlich relevanten Regelwerke bestehen und sichergestellt wird, dass die Versickerung von Oberflächenwasser aus versiegelten Bereichen nur in unbelasteten Bereichen erfolgt, ist eine Gefährdung der Bewohner bzw. des Wohls der Allgemeinheit (Grundwasser) nicht zu besorgen.

Da aber Auffüllungen im Boden verbleiben wird seitens der IGB Rhein- Neckar empfohlen, zukünftige Erdarbeiten die in den Bereich der verbleibenden Auffüllungen vordringen gutachterlich zu begleiten. Zudem sollte sichergestellt werden, dass Anlagen zur dezentralen Versickerung nur in unbelastetem Boden etabliert werden. Daher werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

- Sämtliche Eingriffe in die Bereiche der verbleibenden Auffüllung sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Verbleibende belastete Ablagerungen auf der Fläche sowie die Qualität des für die Verfüllung verwendeten Bodenmaterials ist zu dokumentieren und dem Bereich Umwelt vorzulegen.
- Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur im unbelasteten Bereich bzw. unbelastetem, gewachsenen Boden zulässig.
- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnliche gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
- Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.
- Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.
- Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

Mit den Baumaßnahmen darf unabhängig davon erst begonnen werden, wenn die Fläche derart saniert wurde, dass eine gefahrlose Nachnutzung als Wohngebiet sichergestellt ist. Dies ist gegenüber den zuständigen Bodenschutzbehörden mit Hilfe eines qualifizierten Sachverständigengutachtens nachzuweisen. Ergänzend zum Bebauungsplan verpflichtet sich der unter 3.1 näher bezeichnete Investor vor Inkrafttreten des Bebauungsplans im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags

- Zur Sanierung der Fläche im oben beschriebenen Sinn unter Berücksichtigung der bodenschutz- und abfallrechtlichen Bestimmungen, insbesondere

- zur Auskofferung der Schlackenschichten unter Begleitung eines qualifizierten Sachverständigen,

- zur Erfüllung der Anforderungen an die Verfüllung des Geländes gemäß den gesetzlichen Rahmenbedingungen der BBodSchV § 12 und den Infoblättern 24 bis 26 des LUWG, Stand Juli 2007,

- zur Information der Grundstückskäufer über den im Bebauungsplan enthaltenen bodenschutzrelevanten Hinweis und den Pkt. 3.2.7 (Bodenschutz) der Begründung zu diesem Bebauungsplan,

- und zur Übernahme aller hierfür anfallenden Kosten.

3.2.8 Eingriff / Ausgleich

Auf eine Eingriffs- und Ausgleichsberechnung kann verzichtet werden, da das Bebauungsplan-Verfahren gem. § 13a BauGB abgewickelt wird.

4 Verhältnis zur übergeordneten Planung

4.1 Regionalplan

Im Regionalplan ist das Plangebiet als ‚Siedlungsfläche – Wohnen' dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit den Zielen und Zwecken der Raumordnung und Landesplanung angepasst.

In der Beikarte ‚Landespflege' ist das Plangebiet als ‚überschwemmungsgefährdeter Bereich' dargestellt. Dem wird durch folgenden Hinweis in den Textlichen Festsetzungen Rechnung getragen: „Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden."

4.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen ist das Plangebiet als ‚Wohnbaufläche' dargestellt. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

5 Begründung zu den Planfestsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet' festgesetzt, in dem nur Wohngebäude allgemein zulässig sind.

Nicht störende Handwerksbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und nicht störende Gewerbebetriebe, wenn durch ihre Tätigkeit kein störender Lärm und sonstige Emissionen durch die eigentliche Tätigkeit bzw. durch den Zu- und Abgangsverkehr verursacht wird, sind nur ausnahmsweise zulässig. Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, wenn durch ihre eigentliche Tätigkeit kein störender Lärm und sonstige Emissionen bzw. durch Zu- und Abgangsverkehr verursacht werden und der/die freiberuflich Tätige auch in dem Gebäude wohnt, sind ebenfalls nur ausnahmsweise zulässig. Nicht zulässig sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Mit diesen Nutzungsfestsetzungen wird sichergestellt, dass im Plangebiet das Verkehrsaufkommen gering ausfällt und dadurch ein ruhiges Wohnen möglich ist.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

5.2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)

Für das ‚Allgemeine Wohngebiet', ist eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Obergrenze der in § 17 BauNVO zulässigen GRZ für ein WA eingehalten. Eine Überschreitung der zulässigen GRZ für die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Nutzungen ist bis zu einer GRZ von 0,6 möglich, um auf den Grundstücken auch Garagen, Stellplätze und Zugänge optimal anordnen zu können.

5.2.2 Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl (GFZ) - Vollgeschosse

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8. Damit können die zwei möglichen Vollgeschosse optimal ausgenutzt werden. Weitere Wohnflächen im Kellergeschoss sind nicht zulässig, um eine begrenzte Wohndichte auf den einzelnen Grundstücken zu befördern.

5.2.3 Höhe der baulichen Anlagen

Zulässige Vollgeschosse

In Angleichung an die westlich angrenzende Bebauung sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig.

Zulässige Traufhöhe / Zulässige Firsthöhe

Es wird eine maximale Traufhöhe von 5,0 m bei einer 1-geschossigen Bebauung und 6,5 m bei einer 2-geschossigen Bebauung festgesetzt.

Für Doppelhäuser ist eine zwingende Traufhöhe von 6,5 m vorgeschrieben, wobei Änderungen möglich sind, die mittels Baulast zu sichern sind. Werden die Doppelhäuser von einem Bauträger errichtet, ist keine Baulast erforderlich. Durch diese Festsetzung wird die unterschiedliche Gestaltung der Dächer zweier Doppelhaushälften ausgeschlossen. Die zulässige Firsthöhe ist mit 12,5 m großzügig bemessen, um eine flexible Planung zu ermöglichen. Nebenanlagen dürfen eine Gebäudehöhe von 3,0 m nicht überschreiten, um eine gestalterische Unterordnung dieser Gebäude unter die Wohnhäuser zu gewährleisten.

5.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

5.3.1 Bauweise

Allgemein ist die offene Bauweise festgesetzt. Durch die großzügige Gestaltung der Baufenster, die einen Abstand von 2,0 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen, können je nach Bedarf Gebäude als Einzel- oder Doppelhäuser realisiert werden.

5.3.2 Überschreiten von Baugrenzen

Die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen, durch die die überbaubaren Grundstücksflächen definiert sind, können durch untergeordnete Bauteile in einer Gesamtbreite von 1/3 der Trauf- bzw. Giebelbreite ausnahmsweise um 1,5 m überschritten werden. Die Regelungen über die erforderlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung bleiben dabei unberührt.

Eine Überschreitung der Baulinien ist nicht zulässig. Die an der Oberstraße angeordneten Baulinien sollen dazu dienen, die vorhandene Straßenrandbebauung der Oberstraße mit einseitiger Grenzbebauung auch im Bereich des Plangebietes fortzuführen.

5.4 Mindestgröße der Baugrundstücke

Um einer zu starken Verdichtung des Plangebietes entgegenzuwirken, wird die Mindestgröße der Baugrundstücke auf 300 qm begrenzt.

5.5 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen sowie Nebenanlagen

Um einen unbebauten Vorgartenbereich zu gewährleisten, sind Garagen, geschlossene Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen (mit Ausnahme von offenen Carports) 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie zurückzusetzen. Aus diesem Grund sind Stellplätze vor den Gebäuden - im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudevorderkante - ebenfalls nicht zulässig.

Schränke für Abfallbehälter und Müllboxen können aus praktischen Gründen dagegen hier aufgestellt werden.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit wird sichergestellt, dass der hintere Gartenbereich der Grundstücke für erforderliche Freiflächen zur Verfügung steht. Allerdings sind hier auch Nebenanlagen bis zu einer Gesamtgröße von 35 m^3 zulässig.

Um die hinteren Grundstücksteile von Verlärmung freizuhalten und echte Ruheräume zu sichern, sind Stellplätze und Carports max. 15 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig. Hierdurch soll auch gewährleistet werden, dass die rückwärtigen Gartenbereiche vor Überbauung geschützt und überflüssige Bodenversiegelungen (durch lange Zufahrten) vermieden werden.

5.6 Anzahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohnungen wird generell auf eine pro Wohngebäude beschränkt, um eine ungewollte Verdichtung des Gebietes und die damit verbundenen negativen Auswirkungen wie z.B. zusätzlichen Verkehrslärm zu verhindern.

Dennoch soll nicht ausgeschlossen werden, dass insbesondere für Familienmitglieder Einliegerwohnungen (Stichwort „Generationenwohnen“) hergestellt werden können. Eine solche zweite Wohneinheit ist jedoch an die Bedingung geknüpft, dass sie sich der Hauptwohnung flächenmäßig unterordnen soll. Als Obergrenze ist hier 1/3 der Netto-Grundfläche des gesamten Wohngebäudes fixiert.

Die Netto-Grundfläche ist hierbei die Summe der nutzbaren, zwischen den aufgehenden Bauteilen befindlichen Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerkes. Zur Netto-Grundfläche gehören auch die Grundflächen von freiliegenden Installationen und von fest eingebauten Gegenständen, z.B. von Öfen, Heizkörpern oder Tischplatten.

5.7 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Allgemeinheit sowie der Leitungsträger zu belastenden Flächen

Auf den Verkehrsfläche ist die Ausweisung eines Leitungsrechtes für die Leitungsträger erforderlich, da es sich hierbei um private Verkehrsflächen handelt und nur dadurch eine Sicherung der Leitungsrechte möglich ist. Zusätzlich wird auf den privaten Verkehrsflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner ausgewiesen.

Ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit bezieht sich auf die gesamten privaten Verkehrsflächen einschließlich des Fuß- und Radweges, der das Plangebiet mit der Oberstraße verbindet. Mit dieser Festsetzung wird die rechtliche Grundlage dafür geschaffen, dass die Durchwegung des Plangebietes auch für die Öffentlichkeit z.B. via Baulast gesichert werden kann

5.8 Schutz vor Lärmimmissionen durch den Schienenverkehr

Um bei besonders schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Kinderzimmer) eine ungestörte Nutzung zu gewährleisten, wurde festgesetzt, dass diese Fenster als Schallschutzfenster der Klasse 3 mit integrierter Belüftungseinrichtung auszuführen sind. Ausnahmsweise wurde auch die Möglichkeit eröffnet, dass auf eine Belüftungseinrichtung verzichtet werden kann, wenn durch einen objektbezogenen Schallschutznachweis die „Nicht-Erforderlichkeit“ nachgewiesen wird.

5.9 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Siehe dazu ‚Grünordnerisches Konzept' unter Pkt. 3.2.2 ‚Städtebauliches und grünordnerisches Konzept'.

5.10 Führung von Versorgungsleitungen

Die unterirdische Führung der Versorgungsleitungen ist aus städtebaulichen und gestalterischen Gründen sowie zur Vermeidung von Gefahrenpunkten im Straßenraum im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt.

6 Festsetzungen nach Landesrecht

Um das Plangebiet gestalterisch in die Umgebung einzupassen werden Festsetzungen nach Landesrecht (§ 88 LBauO) in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.1 Dachgestaltung

In Anlehnung an die in der Umgebung vorherrschende Struktur sind die Satteldächer auf den Wohngebäuden mit einer Neigung von 30° bis 40° auszuführen. Doppelhäuser sind dabei identisch auszuführen. Dacheindeckungen sollen sich an die Umgebung anpassen und sind deshalb nur in den Farben rot, braun oder grau zulässig.

Dachüberstände sowie die Breite der Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte werden ebenfalls geregelt. Aus Gestaltungsgründen sind diese nur bis zu einer Gesamtbreite von 1/3 der Trauflänge des Gebäudes zulässig.

Die Dächer auf Nebengebäuden können aus Gestaltungsgründen auch geringere Dachneigungen als 40° aufweisen.

6.2 Dachbegrünung

Um den Eingriff in den Klimahaushalt zu minimieren und gleichzeitig Ersatzlebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten zu schaffen, sind bei Nebengebäuden Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 5° extensiv zu begrünen. Von dieser Festsetzung kann abgesehen werden, wenn das Flachdach als Terrassenfläche oder für die Ausnutzung der Sonnenenergie genutzt wird.

6.3 Einfriedigungen

Um ein harmonisches Erscheinungsbild entlang der Erschließungsstraße zu gewährleisten werden Festsetzungen zur Gestaltung sowie zur Höhe der Einfriedigungen getroffen, wobei bestimmte Einfriedigungs-Materialien z.B. Jägerzäune ausgeschlossen werden.

6.4 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Zum Schutz der natürlichen Bodenverhältnisse und des Wasserhaushalts sind alle nicht überbauten Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen. Sie dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden, da hiermit oft eine Verdichtung des Bodens einhergeht, was auch durch die Festsetzung von wasserdurchlässigen Belägen bzw. die wasserdurchlässige Verlegung von Pflasterbelägen oder die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den angrenzenden Grünbereichen verhindert werden soll.

6.5 Antennen

Um die Entstehung eines ‚Antennenwaldes' zu verhindern, wird festgesetzt, dass nur eine einzige Antenne / Parabolantenne pro Gebäude zulässig ist.

6.6 Gestaltung des Rad- und Fußweges

Zum Schutz des Wasserhaushalts ist der Rad- und Fußweg so auszubilden, dass das anfallende Niederschlagswasser versickern kann. Durch diese Festsetzung kann auch eine weitere Belastung des Kanals vermieden werden.

6.7 Zahl der notwendigen Stellplätze

Für Einfamilienhäuser sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Hintereinander liegende Stellplätze sind zulässig.

Für Häuser mit zwei Wohneinheiten sind 3 Stellplätze nachzuweisen. Ausnahmsweise sind in diesen Fällen auch zwei hintereinander liegende Stellplätze zulässig, wenn sie einer Wohneinheit zugeordnet sind. Der dritte Stellplatz muss unabhängig angefahren werden können, um unnötiges Rangieren zu vermeiden und Konfllikten bei der Stellplatznutzung vorzubeugen.

Durch die Festsetzung zu den notwendigen Stellplätzen wird sichergestellt, dass jeder Grundstückseigentümer seine Stellplätze auf dem eigenen Grundstück errichtet und die Straßenverkehrsfläche nicht damit belastet wird. Die hier ausgewiesenen Stellplätze sollen den Besuchern vorbehalten sein.

7 Hinweise und Empfehlungen

Im Bebauungsplan sind eine Vielzahl von Hinweisen zum Teil auf andere zu beachtende rechtliche Vorschriften gegeben oder es handelt sich um Hinweise, die der Sicherheit der Bauvorhaben dienen. Der Hinweis „Bodenschutz“ wurde aufgenommen, um Bauwilligen bereits vor Bauantragsstellung auf den Umstand aufmerksam zu machen, dass auch nach Durchführung der Sanierungsarbeiten noch Auffüllungen auf der Fläche des Bebauungsplangebiets verbleiben und zur Durchführung bestimmter baulicher Maßnahmen die Begleitung eines Sachverständigen erforderlich ist.

8 Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

8.1 Beteiligung des Ortsbeirats

In seinen Sitzungen am 08.05.2008 und 13.11.2008 wurde dem Ortsbeirat Mundenheim der Entwurf des Bebauungsplanes vorgestellt und dessen Ziele und Zwecke und seine voraussichtlichen Auswirkungen dargestellt. Der Ortsbeirat trägt die Planung mit. In der Sitzung vom 26 03.2009 wurde der Ortsbeirat über den Ausgang der Offenlage informiert. Er wurde darüber informiert, dass die eingegangenen Anregungen in die Abwägung eingestellt werden. Es wurde dargestellt, dass man dem Bauausschuss und dem Stadtrat vorschlagen wird die offengelegte Planung nicht zu ändern. Dies wird vom Ortsbeirat mitgetragen.

8.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13a, Abs. III, Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich bei der Stadtplanung der Stadt Ludwigshafen am Rhein über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten lassen. Es bestand die Möglichkeit sich in der Zeit vom 12.11.2007 bis zum 23.11.2007 zur Planung zu äußern. Es wurden keine Anregungen eingebracht. Darüber hinaus hat der Projektentwickler im Rahmen einer informellen Anwohnerinformation am 28.10.2008 zu der auch der Ortsbeirat Mundenheim und die Stadtratsmitglieder aus Mundenheim eingeladen waren, die konkretisierten Planungsabsichten und deren voraussichtlichen Auswirkungen vorgestellt. Thematisiert wurde auch die umweltrelevante Vornutzung des Plangebiets und die bis dato vorliegenden Ergebnisse der orientierenden Untersuchung.

Die Planung wurde positiv aufgenommen. Die Anwohner bestätigten die unbedingte Notwendigkeit der geplanten Niederschlagsversickerung im Plangebiet, da der Kanal in der Pfarrer-Krebs-Straße ausgelastet sei. Zudem wurde darauf hingewiesen, dass die vorhandene, das Plangebiet nahezu gänzlich umschließende Mauer auch Stützfunktionen für die dahinterliegenden privaten Gärten übernimmt. Dies sei bei Umsetzung der Planung zu berücksichtigen. Überdies wurde von einem Teil der Anwohner darauf hingewiesen, dass es zeitweise zu Verkehrsengpässen im Bereich St. Josephs-Pflege und katholischem Kindergarten komme. Es wurde darauf hingewiesen, dass der durch die Neuplanung zu erwartende Mehrverkehr zu keiner merkbaren Verschärfung der Situation beitragen kann.

Darüber hinaus wurden keine Anregungen vorgebracht.

8.3 Behörden- / Trägerbeteiligung gem. §13a, Abs. II, Nr. 1 i.V.m. §13, Abs. II, Nr. 3 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden mit Schreiben vom 27.11.2008 gem. §13a, Abs. II, Nr. 1 i.V.m. §13, Abs. II, Nr. 3 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Mögllichkeit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung haben auch die städtischen Stellen den Planentwurf mit Begründung erhalten.

Es gingen insgesamt 8 Schreiben ein, über die im Rahmen der Abwägung zu entscheiden ist.

Gefahrenschutztechnische Stellungnahme der Feuerwehr Ludwigshafen vom 05.01.2009

Sachdarstellung - Es bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan, wenn die Kurvenradien nach DIN 1409 mindestens 12,0 m betragen, der Wendehammer nach DIN 1409 einen Durchmesser von 21 m aufweist und die anzupflanzenden Bäume im Bereich der Kurven und des Wendehammers die vorgenannten Maße nicht berühren bzw. einschränken.

Stellungnahme der Verwaltung – Im Anschluss an die schriftliche Stellungnahme der Feuerwehr fand ein weiteres Gespräch mit der Feuerwehr statt. Daraufhin wird in Abstimmung mit der Feuerwehr vorgeschlagen die Anregungen wie folgt in die Planung zu integrieren: -> Um die sichere und schnelle Einfahrt ins Gebiet für die Feuerwehr zu gewährleisten, werden die Bäume und Stellplätze im Bereich der Kurven aus der Planzeichnung entfernt. Alternativ dazu werden entlang der Erschließungsstraße Bäume festgesetzt, die die Rettungswege der Feuerwehr nicht berühren. Um die zur Verfügung stehende Verkehrsfläche im Bereich des Wendehammers zu vergrößern werden zusätzlich die Bäume und die Stellplätze im Bereich des Wendehammers entfallen. So ist zum einen die direkte Zufahrt und das uneingeschränkte Aufstellen des Löschfahrzeugs im Brandfall gewährleistet, zum anderen garantiert dies nach einem Einsatz eine ausreichende Rangiermöglichkeit für die Feuerwehrfahrzeuge ohne dass der Wendehammer selbst in seinen Ausmaßen vergrößert werden muss.

Rhein-Pfalz-Kreis, Gesundheitsamt und Veterinärwesen, Schreiben vom 01.12.2008

Sachdarstellung - Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufzunehmen: Zisternen - „Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als zuständiger Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch - Trinkwasserverordnung - TrinkwV 2001)."

Stellungnahme der Verwaltung - Die Anregung wird aufgenommen. Der angegebene Text wird unter ‚Hinweise' in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen

TWL AG, Ludwigshafen, Schreiben vom 16. 12.2008

Sachdarstellung - Die Versorgung der neuen Gebäude erfolgt von der Pfarrer-Krebs-Straße aus, über neu zu verlegende Versorgungsleitungen (GAS, Wasser und Strom) in dem privaten Verkehrsweg. Eine Versorgung über Fernwärmeleitungen ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.
Um detaillierte Aussagen zum notwendigen Versorgungsaufwand zu treffen, sind Leistungsangaben für die geplante Bebauung erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung – Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine textliche Ergänzung des Bebauungsplans ist nicht erforderlich.

Deutsche Telekom, Schreiben vom 17. 12.2008

Sachdarstellung - Gegen die Planung werden keine Einwände erhoben.
Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Rahmen eines Kostenvergleichs in jedem Einzelfall geprüft werden muss, ob eine unterirdische Verlegung vertretbar ist oder ob wegen der insgesamt unvertretbar hohen Kosten im Vergleich zu der Ertragserwartung eine oberirdische Verkabelung vorgezogen werden muss. Eine frühzeitige koordinierte Abwicklung oder gar die Beauftragung der Kommune oder des Erschließungsträgers mit der Durchführung der gesamten Erdarbeiten für die Verlegung von TK-Linien werden in vielen Fällen zu einem Ausgleich der wirtschaftlichen Interessen der Telekom auf der einen und den berechtigten stadtgestalterischen Interessen der Kommune auf der anderen Seite führen.

Stellungnahme der Verwaltung - Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es wird aber an der aus stadtgestalterischen Gründen getroffenen Festsetzung, Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen festgehalten.

ADD Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion, Worms – Kampfmittelräumdienst
Schreiben vom 3.12.2008

Sachdarstellung - Die Luftbildüberprüfung auf eventuell vorhandene Kampfmittelbelastung ergab, dass zum Zeitpunkt der Aufnahme großflächig Kriegseinwirkungen in Form von Trichtern detonierter Bomben erkennbar sind. Aufgrund einfallender Schlagschatten im Maßnahmenbereich kann keine Aussage bezüglich undetonierter Kampfmittel getroffen werden. Das Vorhandensein von Kampfmitteln ist daher grundsätzlich nicht auszuschließen. Fachfirmen können eine präventive Absuche durchführen. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der

Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Stellungnahme der Verwaltung - Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Unter ‚Hinweise' ist bereits ein Passus über die eventuelle Kampfmittelbelastung in den Bebauungsplan eingeflossen.

Stadtverwaltung Ludwigshafen, Bereich Umwelt, Lärmminderungsplanung

Schreiben vom 17. 12.2009

Sachdarstellung – Es wird auf die in der Begründung dargelegten Tag-/Nachtwertüberschreitungen Bezug genommen. Insbesondere aufgrund der vorhandenen Nachtlärmpegel wird empfohlen, für alle Schlafräume und Kinderzimmer, unabhängig ob schienenzugewandt oder nicht, Schallschutzfenster der Klasse 3 sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen zu installieren.

Stellungnahme der Verwaltung – Die Anregung wird wie vorgeschlagen aufgenommen. Es werden für alle Schlafräume und Kinderzimmer Schallschutzfenster der Klasse 3 sowie schallgedämmte Lüftungseinrichtungen festgesetzt. Von diesen Festsetzungen kann nur abgewichen werden, wenn im Rahmen eines objektbezogenen Schallschutznachweises die Nichtnotwendigkeit der festgesetzten passiven Schallschutzmaßnahmen nachgewiesen wird.

Eigenbetrieb WBL – Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen; Bereich

Stadtentwässerung und Straßenunterhalt; Schreiben vom 16.12.2008

Sachdarstellung – Die vom Bereich Stadtentwässerung wahrzunehmenden öffentlichen Belange werden durch die Bauleitplanung erheblich berührt.
Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers kann wie bereits abgestimmt in den Kanal in der Pfarrer-Krebs-Straße erfolgen. Es wird gefordert, dass der Entwässerungsplan mit Darstellung der privaten Kanäle im Bereich der Privatstraße dem Amt vorgelegt wird und dann Bestandteil des städtebaulichen Vertrages wird. Außerdem ist für die private Abwasserleitung eine Entwässerungserlaubnis gemäß § 7 der Satzung über die öffentliche Abwasserbeseitigung der Stadt einzuholen.

Die öffentlichen Mischwasserkanäle in Pfarrer-Krebs-Straße und Oberstraße können keine weiteren Niederschlagsabflüsse mehr aufnehmen. Es ist daher vor Satzungsbeschluss für die privaten Baugrundstücke mittels Machbarkeitsstudie nachzuweisen, dass die vollständige Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet erfolgen kann. Dabei ist die maximal zulässige Versiegelung zugrunde zu legen. Diese „worst-case-Betrachtung“ ist der SGD Süd, Regionalstelle Wassewirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen. Die einzelnen wasserrechtlichen Anträge sollen später von den Bauherren unter Berücksichtigung der tatsächliche geplanten Bebauung aus der Machbarkeitsstudie entwickelt und bei der Unteren Wasserbehörde gestellt werden.

Für die Versickerung des auf der Straßenfläche anfallenden Niederschlagswassers soll die wasserrechtliche Erlaubnis bereits jetzt beantragt werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis hierzu soll zusammen mit der Machbarkeitsstudie bis zum Satzungsbeschluss vorliegen.

Aufgrund der besonderen Situation, dass kein Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeleitet werden kann, soll zur Bemessung der Versickerungsanlagen mindestens die gem. DIN EN 752-2 übliche Überflutungshäufigkeit von 1 in 20 Jahren angesetzt werden. Abweichen davon kann mit der Häufigkeit des Bemessungsregens von 1 in 5 Jahren geplant werden, wenn zugleich der Nachweis einer sicheren und schadlosen Überflutung mit dem 20-jährigen Ereignis erbracht wird.
Abschließend wird festgehalten, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen, wenn die Machbarkeit der Versickerung sämtlicher Niederschlagsabflüsse bis Satzungsbeschluss wie oben dargestellt nachgewiesen wird. Sollten jedoch Zweifel

an der Umsetzbarkeit aufkommen, kann der Planung nicht zugestimmt werden!

Stellungnahme der Verwaltung – die Anregung wird zur Kenntnis genommen und wie vorgeschlagen aufgegriffen. Die mit der Stadtentwässerung Ludwigshafen und der SGD Süd abgestimmte Entwässerungsplanung wird Teil des mit dem Projektentwickler abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Schreiben vom 29. 01. 2009

Sachdarstellung – Nur das Niederschlagswasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen. Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet Nr. 618 „Nördlich Oberstraße“ befindet sich derzeit mit der SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in der Abstimmungsphase. Zur Klärung der bodenschutzrechtlichen Belange sind zur Beurteilung weitere Untersuchungen erforderlich. Erst auf Basis der ergänzenden Untersuchungen können konkrete Empfehlungen bezüglich der Altlastenproblematik abgegeben werden. Letztendlich kann auch erst dann eine Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer in Betracht kommen.

Stellungnahme der Verwaltung – Die Versickerung des Niederschlagswassers muss vollständig auf dem Gelände des Bebauungsplangebietes 618 erfolgen. Ein mit der Stadtentwässerung und der SGD Süd abgestimmtes Entwässerungskonzept (Schmutz- und Niederschlagswasser) muss vor Satzungsbeschluss vom Projektentwickler vorgelegt werden. Die Planung wird Teil des städtebaulichen Vertrags zwischen Projektentwickler und Stadt Ludwigshafen. Ergänzende, weiterführende Untersuchungen zum Thema Bodenschutz wurden mittlerweile durchgeführt. Danach seht der geplanten Wohnnutzung unter den unter 3.2.7 beschrieben Voraussetzungen nichts entgegen.

8.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, die im Zeitraum vom 16. Februar 2009 bis 16. März 2009 in den Räumen der Stadtplanung Ludwigshafen durchgeführt wurde, gingen insgesamt 5 Schreiben mit Anregungen ein, über die im Rahmen der Abwägung zu entscheiden ist:

Schreiben von Herrn Gerhard Geckler, Pfarrer-Krebs-Str. 45 vom 26.02.2009
Schreiben von Herrn Herbert Kriegshäuser, Pfarrer Krebs Straße 52 vom 04.03.2009
Schreiben von Herrn Herbert Vondung, Pfarrer-Krebs-Straße 38 vom 05.03.2009
Schreiben von Herrn Eugen Ennemoser, Pfarrer-Krebs-Straße 49 vom 05.03.2009
Schreiben von Frau Ria Hochberg, Pfarrer-Krebs-Straße 21 vom 12. 03.2009

Folgende Themenfelder waren Inhalt der Schreiben:

8.4.1 Verkehr

Sachdarstellung - Nahezu alle Schreiben verweisen auf die heute bestehende, zu bestimmten Zeiten als belastend empfundene Verkehrssituation in der Pfarrer-Krebs-Straße. Besonders im Bereich St.Josephs-Pflege, Kindergarten und Fa. Weihnacht seien zu Anliefer-, Besuchs- bzw. Hol- und Bringzeiten der Kinder des Kindergartens Engpässe vorhanden, die zu chaotischen Verhältnissen führten. Es wird befürchtet, dass sich die Situation durch die Planung insbesondere während der Bauphase noch verschärft.

Stellungnahme der Verwaltung – Laut dem gültigen Gesamtverkehrsplan der Stadt Ludwigshafen weist die Pfarrer-Krebs-Straße im vorderen, nach Angabe der Schreiben dem am stärksten belasteten Abschnitt (in Höhe der St. Josephfs-Pflege) eine Tagesbelastung von 2.200 Kfz auf. Gemäß der Einstufung nach der gültigen Richtlinie kann eine Straße wie die Pfarrer-Krebs-Straße eine Tagesbelastung von bis zu ca. 4.000 Kfz verkraften. Ein anderer aussagekräftiger Punkt ist die Belastung in der Spitzenstunde. Die mögliche Spitzenstundenstundenbelastung (10% der Tagesbelastung) liegt laut Richtlinie bei ca. 400 Kfz, nach gültigem Gesamtverkehrsplanung also derzeit bei 220 Kfz. Der zu erwartende Mehrverkehr durch das Bauvorhaben beläuft sich im schlimmsten Fall (ausgehend von 2 WE (Hauptwohnung und Einliegerwohnung) je Gebäude max. 1,5 Kfz/WE und einer Annahme von 2,3 Fahrten /Tag und Fahrzeug) auf ca. 70 zusätzliche Fahrten pro Tag, also in der Spitzenstunde 7 Fahrten zusätzlich. Dies liegt also deutlich innerhalb des noch vorhandenen Puffers und ist aus Sicht der Verkehrsplanung als unproblematisch zu bezeichnen.

Dass es während der Bauzeit zu Belastungen kommen kann, die über diesem angenommen Normalfall liegen, ist - da diese nur temporär sind – vertretbar.

Nachdem die Anwohner in einem persönlichen Gespräch mit diesen Zahlen konfrontiert wurden, gab es seitens der Anwohner die Befürchtung die Belastungszahlen aus dem Gesamtverkehrsplan könnten evtl. überholt sein. Sie würden in der Realität evtl. deutlich über dem angenommenen Wert von 2.200 Kfz/Tag liegen. Daher wurde am 28. April 2009 in der Zeit von 6 Uhr bis 9 Uhr eine Verkehrszählung durchgeführt.

Diese Zeit wurde gewählt, da in diesem Zeitraum auch die Verkehre zum Kindergarten stattfinden. Des Weiteren suchen Schüler in den Morgenstunden die unbewirtschafteten Parkplätze in der Pfarrer-Krebs-Straße auf. Nachmittags hat nochmals eine Verkehrsbeobachtung im Bereich der Fasanenstraße - auch im Hinblick auf mögliche Schleichverkehre (im Falle einer roten LSA in der Saarlandstraße) - in der Zeit von 16:30 bis 17:00 stattgefunden. Da in diesem Zeitraum noch weniger Verkehr als morgens festgestellt wurde, kann man in diesem Fall von der morgendlichen Spitzenstunde (üblich ist die nachmittägliche Spitzenstunde) zur Ermittlung des Tagesverkehrs ausgehen.

Es wurden morgens die Verkehrsmengen an zwei Querschnitten ermittelt.

1. Zwischen Saarlandstraße und Fasanenstraße
Im Zählzeitraum zwischen 6:00 und 9:00 wurden insgesamt 192 Fahrzeuge (inl. motorsisierte Zweiräder und Lkw) gezählt. In der Spitzenstunde (7:15 - 8:15) wurden 80 Fahrzeuge registriert. Daraus ergibt sich eine Belastung von ca. 800 Kfz/d.

2. Zwischen Fasanenstraße und Wendefläche (am Ende der Pfarrer-Krebs-Straße)
In diesem Abschnitt wurden im Zeitraum von 6:00 bis 9:00 insgesamt 137 Fahrzeuge gezählt. Inn der Spitzenstunde (7:00 - 8:00) waren es insgesamt 68 Fahrzeuge, so dass sich für diesen Abschnitt eine Belastung von ca. 680 Kfz/d ergibt.

Die Verkehrszählung bestätigt also, dass die vorhandene Belastung weit unter der maximal vertretbaren Belastung von 4.000 Kfz/Tag liegt, so dass im Falle einer Bebauung mit den vorgesehenen 10 Neubauten keine wahrnehmbare Verschärfung der Verkehrssituation zu erwarten ist.

8.4.2 Entwässerung

Sachdarstellung - Bei Starkregen kommt es laut der eingegangenen Schreiben immer wieder zu „Überflutungen“ des Straßenraums. Man befürchtet nun, dass der Anschluss der neuen Häuser an den Kanal der Pfarrer-Krebs-Straße, zur Verschärfung der Situation führt. Es wird

vorgeschlagen die Abwässer über den Kanal in der Oberstraße abzuleiten. Ein Schreiben weist darauf hin, dass der eigene „besonders große Hof…, mit seinen Wassermassen“ dazu beitrage dass insbesondere in Höhe des eigenen Anwesens das Regenwasser anstehe und die Souterrainwohnung gefährdet würde. Grund hierfür sei insbesondere, dass das Fassungsvermögen des Kanals nicht ausreichend sei.

Stellungnahme der Verwaltung – In den Jahren 1997 und 1998 wurde in der Pfarrer-Krebs-Straße durch den Bau eines zusätzlichen Mischwasserkanals DN 900 die hydraulische Situation wesentlich verbessert. In diesem Zusammenhang muss aber auch festgehalten werden, dass das öffentliche Kanalnetz nicht das abfließende Wasser eines jeden Regenereignisses aufnehmen kann. Dies würde ein Vielfaches des Investitionsaufkommens bedeuten und somit auch ein Vielfaches der Abwassergebühren mit sich bringen. Demzufolge ist bei einem Regenereignis, welches wesentlich über dem Bemessungsregen liegt, ein Überstau und damit ein vorübergehender Einstau des Straßenraums möglich. Aus diesen Gründen ist es außerordentlich wichtig, dass jeder Hauseigentümer sein Haus selbst gegen entsprechenden Kanalrückstau schützt. In diesem Zusammenhang kann jedem Grundstückseigentümer nur empfohlen werden, die versiegelten Flächen auf seinem Grundstück auf das notwendige Maß zu beschränken.

Davon unabhängig wird anerkannt, dass der Kanal der Pfarrer-Krebs-Straße kein weiteres Regenwasser aus dem neuen Baugebiet mehr aufnehmen kann. Parallel zum Bebauungsplan wurde daher ein Entwässerungskonzept erarbeitet und mit der Stadtentwässerung Ludwighafen (Schmutzwasser) sowie der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Niederschlagswasser) abgestimmt. Das abgestimmte Konzept findet Eingang in den städtebaulichen Vertrag, der vor Satzungsbeschluss zwischen Stadt Ludwigshafen und der Projektentwicklung Früchtenicht abgeschlossen wird.

Kernaussage des Konzeptes ist, dass das komplette Niederschlagswasser (siehe Punkt 3.2.5) auf dem Bebauungsplangelände zur Versickerung kommt. Das Schmutzwasser der max. 10 neuen Häuser kann hingegen ohne Gefahr vom Kanal in der Pfarrer-Krebs-Straße aufgenommen werden. Denn die erwartbare zusätzliche hydraulische Belastung der öffentlichen Kanalisation führt zu keiner bemerkbaren Verschlechterung der Gesamtsituation.

Der Vorschlag, die Abwässer in die Oberstraße zu leiten wurde aus folgenden Gründen nicht aufgegriffen: Der Schmutzwasseranschluss des Bebauungsplangebietes an die Pfarrer-Krebs-Straße wurde gewählt, weil die Straßenhöhe am Anschlusspunkt in der Pfarrer-Krebs-Straße um ca. 2,45 m tiefer liegt als in der Oberstraße. Ein Anschluss in der Oberstraße hätte zur Folge gehabt, dass nicht nur die Kellergeschosse der geplanten Einfamilienhäuser sondern unter Umständen auch die Erdgeschosse unterhalb der Rückstauebene gelegen hätten. Dies hätte zu unverhältnismäßig höheren Investitionskosten für die Bauherren im Bebauungsplangebiet geführt, ohne dass dies im Gegenzug zu einer Verbesserung der hydraulischen Gesamtsituation in der öffentlichen Kanalisation geführt hätte.

8.4.3 Energien

Sachdarstellung - Vor dem Hintergrund zweier Stromausfälle wird in einem Schreiben nachgefragt, ob das neue Wohngebiet eine eigene Trafostation erhält, ob Erdwärme noch propagiert wird bzw. ob zusätzlich noch eine Gasleitung vorgesehen ist und ob bei Gasanschluss ein Luft-Gutachten erforderlich ist.

Stellungnahme der Verwaltung - Obwohl die Verlegung einer Gasleitung durch die Projektentwicklung Früchtenicht nicht vorgesehen ist, wird festgehalten: Der Bebauungsplan propagiert weder bestimmte Versorgungsarten (Erdwärme, Gas, …) noch schließt er andere aus. Im Bebauungsplan werden lediglich mit Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt, die von den Versorgungsträgern entsprechend in Anspruch genommen werden können.

Eine Rückfrage bei der TWL bezüglich der Stromausfälle hat ergeben, dass diese nichts mit einer Überlastung der bestehenden Ortsnetztrafostationen zu tun hatten, sondern die Fehler in der Hausanschlussleitung oder in der Hausanlage der betroffenen Anwesen lokalisiert werden konnten. Aufgrund des geringen zu erwartenden Stromleistungsbedarfes ist, so die TWL in einer e-mail-Nachricht vom 04. März 2009, der Bau einer zusätzlichen Trafostation nicht erforderlich.

8.4.4 Nördliche Grenze des Bebauungsplangebietes

Sachdarstellung - Die bestehende Grenzmauer soll erhalten bleiben. Durch die, einen Höhenunterschied von 2,40 m überwindende Führung der Erschließungsstraße verbliebe an der nördlichen Grenzwand nur noch ein verringerter Wandüberstand. Den angrenzenden Grundstückseigentümern dürfe dadurch kein Schaden entstehen. Eine Herstellung bzw. Unterhaltung eventueller Vorkehrungen sei vom neuen Grundstückseigentümer zu leisten.

Stellungnahme der Verwaltung – In Absprache mit der Projektentwicklung Früchtenicht GmbH wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zum Bebauungsplan festgehalten: Die Straße wird zunächst wie geplant hergestellt und die Begrünungsmaßnahmen (Bäume/Rosen) durchgeführt. Die Mauer verbleibt in ihrer dann vorliegenden Höhe. Nach einem Jahr zieht man Bilanz. Wenn die Mehrheit der Straßenanrainer eine störende Belästigung empfindet wird ein 1m hohes Rankgitter auf die Mauer aufgesetzt. Die sich daran hochrankenden Rosen können dann mildernd wirken. Zur Übernahme der Kosten für diese Maßnahme verpflichtet sich die Projektentwicklung Früchtenicht im Rahmen des städtebaulichen Vertrages.

8.4.5 Lärm

Sachdarstellung - Es sei nicht ersichtlich, ob ein Lärmgutachten erstellt wurde. Bisher sei wegen der Lärmbelastung durch die Bahn, obwohl seit Jahren in Aussicht gestellt, nichts unternommen worden. Deshalb wird befürchtet, dass die Lärmbelastung durch die neue Bebauung noch zunehmen wird.

Stellungnahme der Verwaltung – Wie unter Punkt 3.2.6 der Begründung zum offengelegten Bebauungsplanentwurf dargelegt wurde im Rahmen des Verfahrens eine schalltechnische Untersuchung von der Dr. Gruschka Ingenieurgesellschaft GmbH durchgeführt. Aufgabenstellung war es die Schienenverkehrslärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu prognostizieren und zu beurteilen. Ergebnis war dass in Teilbereichen des Plangebiets passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die Ergebnisse des Gutachtens und die Anregungen der städtischen Lärmminderungsplanung, die im Rahmen der Trägerbeteiligung (-> Pkt 3.8) gemacht wurden, fanden Eingang in die Planung.

Was die Mehrbelastung durch von der Neubebauung selbst verursachten Lärm anbelangt, ist festzuhalten: Die von der neuen Wohnbebauung erzeugten Lärmemissionen entsprechen denen in einem allgemeinen Wohngebiet üblichen und verträglichen. Das Umfeld des Geltungsbereichs entspricht im Charakter einem solchen Wohngebiet. Somit ist der von der Neubebauung zu erwartende Lärm von dem vorhandenen Umfeld hinzunehmen.

8.4.6 Bauüberwachung:

Sachdarstellung - Es wird davon ausgegangen, dass zur Überwachung der Baumaßnahmen ein Experte der Stadt zur Verfügung steht. Die entsprechende Telefonnummer wird angefragt.

Stellungnahme der Verwaltung – Die anstehenden Bodensanierungen und Baumaßnahmen sind privater Natur. Für die Durchführung aller Arbeiten bzw. deren Überwachung ist der Bau

herr bzw. von ihm hierfür Beauftragte verantwortlich. Die Überwachung ist nicht Aufgabe der Verwaltung. Ansprechpartner bei Rückfragen ist der Eigentümer des betroffenen Grundstücks, der Bauherr oder eine entsprechender Beauftragter.

8.4.7 Altlastensanierung

Sachdarstellung – Es wird angefragt, welche Maßnahmen zum Schutz der Angrenzer während der Bodensanierung vorgenommen werden.

Stellungnahme der Verwaltung - Die Sanierungsarbeiten müssen von einem fachkundigen Gutachter begleitet und dokumentiert werden. Zum Schutz der Angrenzer vor Staub bei Bodensanierungsarbeiten ist dieser durch geeignete Maßnahmen (Abdeckung der Haufwerke, Bewässerung während der Baggerarbeiten) niederzuschlagen.

8.5 Zusammenfassung der Abwägung

Für die Planung spricht:

- Durch die Planung kommt es zu einer Wiedernutzung einer innerörtlichen Brachfläche. Dies entspricht dem Ziel der Innenentwicklung.
- Das Plangebiet liegt inmitten einer bestehenden Wohnbebauung was die zukünftige Nutzung als Wohnbaufläche nahelegt.
- Aufgrund der in Mundenheim vorhandenen guten Infrastruktur und der guten Anbindung an den ÖPNV (Bahn, Bus, Straßenbahn) ist das Gebiet auch für nicht motorisierte Bewohner attraktiv.
- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans (z.B. Beschränkung der zulässigen WE, Festsetzung der Mindestgrundstücksgröße auf 300m²) wird eine maßvolle Nachverdichtung gesichert.
- Die früher als Schrottplatz genutzte Brache ist mit Bodenverunreinigungen belastet. Im Zuge der Realisierung der Planung, wird auch der verunreinigte Boden saniert werden.

Gegen die Planung spricht:

- Da das zu beplanende Gelände früher als Schrottplatz genutzt wurde sind Bodenverunreinigungen vorhanden. Die Böden müssen zunächst saniert werden, um eine gefahrlose Folgenutzung zu gewährleisten.
- Das Gelände liegt ca. 80 bis 170 m von einer Bahnlinie entfernt. Da aktive Lärmschutzmaßnahmen derzeit nicht realisierbar sind, unterliegt der Geltungsbereich einer gewissen Lärmvorbelastung durch den Schienenverkehr.
- Die Befürchtungen einiger Anwohner, dass sich die jetzige Situation (insbesondere die Verkehrs- und Entwässerungssituation in der Pfarrer-Krebs-Straße) durch die geplante Neubebauung verschlechtert.

Abwägung dieser Belange:

Der Geltungsbereich liegt inmitten einer gewachsenen Wohnbebauung. Bedingt dadurch ist eine Entwicklung dieser Fläche zu Wohnzwecken naheliegend, was insbesondere dem Gebot der Innenentwicklung nach §1a BauGB entspricht. Zwar ist das Gelände durch die Vornutzung als Schrottplatz-Freilager mit Bodenverunreinigungen belastet und eine Sanierung des Bodens ist zwingende Voraussetzung für eine Nachnutzung zu Wohnzwecken. Diese Sanierungsleistungen werden jedoch wie im Sanierungskonzept der IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH vom 15. Mai 2009 dargestellt und mit den zuständigen Bodenschutzbehörden abgestimmt im Vorfeld der durchzuführenden Baumaßnahmen

erbracht. Obwohl diese Bodensanierung nicht nur für das Planvorhaben selbst notwendig ist, sondern auch im Interesse der Allgemeinheit liegt, entstehen hierdurch für die Stadt keine Kosten, da die Bodensanierung Sache des Projektentwicklers ist, und er alle in diesem Zusammenhang entstehenden Kosten übernimmt. Die von den zukünftigen Bauherren im Einzelfall zu beachtenden Rahmenbedingungen bei Eingriffen in den Boden sind, da nur mit geringfügigen Mehrkosten verbunden vertretbar. Durch die Planung gelingt es also, eine derzeit ungenutzte mit Verunreinigungen belastete und unattraktive Brachfläche zu sanieren und einer sinnvollen Nutzung zuzuführen.

Die Nähe des Plangebiets zur Bahntrasse Ludwigshafen – Schifferstadt bringt neben dem Vorteil einer guten Erreichbarkeit des ÖPNV auch den Nachteil einer gewissen Lärmbelastung mit sich. Zum Schutz der Anwohner wurden daher Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen, was im Einzelnen geringfügige Einschränkungen für die Baufreiheit bedeuten kann. Dies ist jedoch als vertretbar anzusehen vor dem Hintergrund dessen, dass die Festsetzungen zur Sicherung der Wohnqualität erforderlich sind und durch die Planung neue Flächen für innerstädtisches Wohnen im Sinne der Innenentwicklung zugänglich gemacht werden können.

Die Befürchtungen einzelner Anwohner, durch die Neubebauung käme es zu nicht zumutbaren Mehrbelastungen, können aus folgenden Gründen nicht nachvollzogen werden: Zunächst ist festzuhalten, dass der Bebauungsplan nur eine maßvolle Verdichtung ermöglicht. Insgesamt kommt es maximal zur Errichtung von 10 neuen Einfamilienhäusern. Dies führt – wenn entgegen der Wahrscheinlichkeit in allen Wohngebäuden eine nach Bebauungsplan zulässige klar untergeordnete Einliegerwohnung integriert wird – zu maximal 20 neuen Wohneinheiten.

Hierdurch wird ein Mehrverkehr von ca. 7 Mehrfahrten in der Tagesspitzenstunde verursacht, der jederzeit vom vorhandenen Straßensystem zu verkraften ist. (-> 8.4.1). Auch eine Verschärfung der Kanalsituation – die bisherigen Probleme traten nur bei Starkregen auf, sind also abhängig von Regenereignissen - ist nicht zu erwarten, da das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser zu 100 % im Gebiet selbst versickert werden muss. Auch Notüberläufe in den vorhandenen Kanal in der Pfarrer-Krebs-Straße sind nicht zulässig. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept für das Niederschlagswasser wurde vorgelegt und eine wasserrechtliche Erlaubnis erteilt. Sie ist Teil des zwischen Stadt Ludwigshafen und der Projektentwicklung Früchtenicht abzuschließenden städtebaulichen Vertrags.

Insgesamt wird den für die Planung sprechenden Belangen der Vorrang eingeräumt.

7. Umsetzung des Bebauungsplans

Bodenordnung

Eine Bodenordnung im Sinne des § 45 BauGB findet nicht statt.

Kosten / Finanzierung

Durch den Bebauungsplan 618 „Nördlich Oberstraße“ werden keine Kosten verursacht.

Anlage 1 Bebauungsplan 618 „Nördlich Oberstraße“

I. Plangrafik

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet WA

2. Bauweise, Baulinien Baugrenzen

Baugrenze

Baulinie

3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen

Ga

Garagen

4. Verkehrsflächen

Private Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung

P

Parken

V

Verkehrsberuhigter Bereich

RFW

Rad- /Fußweg

5. Grünflächen

Verkehrsgrün

6. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft

Anzupflanzende Bäume

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht / Gehrecht

① Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und der Leitungsträger

② Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

9. Hinweise

Bestandsgebäude

Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

10. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Geschosszahl (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	ED	30-40°	Dachform und -neigung

Art der baulichen Nutzung WA - allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl GRZ – 0,4

Bauweise
E – Einzelhaus
D – Doppelhaus

Geschosszahl (Höchstgrenze) – II

Geschossflächenzahl GFZ – 0,8

Dachform und –neigung ^ 30°-40°

II. Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sowie § 13 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind:

- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:

- nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Nicht störende Gewerbebetriebe, wenn durch ihre Tätigkeit kein störender Lärm und sonstige Emissionen durch die eigentliche Tätigkeiten bzw. durch den Zu- und Abgangsverkehr verursacht wird.
- Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben, wenn durch ihre eigentliche Tätigkeit kein störender Lärm und sonstige Emissionen bzw. durch Zu- und Abgangsverkehr verursacht werden und der/die freiberuflich Tätige auch in dem Gebäude wohnt.

Nicht zulässig sind:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 (1) 2 BauGB, § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

Die zulässige Grundfläche kann gem. § 19 (4) BauNVO durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO,
- bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird

bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden.

2.2 Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl (§ 9 (1) 2 BauGB, § 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossflächenzahl beträgt 0,8.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) 1 BauGB, § 18 BauNVO)

2.3.1 Zulässige Vollgeschosse

Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.

Im Kellergeschoss sind die Wohnnutzung und sonstige Tätigkeiten, die den ständigen Aufenthalt bedingen, nicht zulässig.

2.3.2 Zulässige Traufhöhe

Die maximale Traufhöhe beträgt:

Bei 1-geschossiger Bebauung 5,0 m,

bei 2-geschossiger Bebauung 6,5 m.

Die maximale Traufhöhe wird gemessen zwischen dem Schnittpunkt der an der Traufseite in einer Linie senkrecht aufgehenden Wand mit der Unterkante der Sparren und bei zurückgesetzten Geschossen der Oberkante Brüstung und der Oberkante der erschließenden Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie auf der Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte. Bei nicht eindeutiger Zuordnung des Höhenbezugspunktes ist der dem Gebäude am nächst gelegene Straßenbegrenzungspunkt zu wählen.

Bei Doppelhäusern ist eine Traufhöhe von 6,5 m zwingend einzuhalten. Abweichungen bis zu einer maximalen Traufhöhe von 6,5 m sind zulässig, wenn für beide Doppelhaushälften eine einheitliche Traufhöhe durch Baulast gesichert ist, oder wenn die Doppelhäuser durch einen Bauträger errichtet werden.

Nebenanlagen dürfen eine Gebäudehöhe von 3,0 m nicht überschreiten. Bezugsfläche ist die Straßenbegrenzungslinie der Planstraße auf der Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte.

2.3.3 Zulässige Firsthöhe

Die maximale Firsthöhe beträgt: 12,5 m.

Die maximale Firtshöhe wird gemessen zwischen dem höchsten Punkt des Daches und der erschließenden Straßenverkehrsfläche an der Straßenbegrenzungslinie auf der Höhe der jeweiligen Grundstücksmitte. Bei nicht eindeutiger Zuordnung des Höhenbezugspunktes ist der dem Gebäude am nächst gelegene Straßenbegrenzungspunkt zu wählen.

3.0 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Bauweise (§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Zulässig ist die offene Bauweise – es sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Überschreitung der Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die in der Planzeichnung dargestellten Baugrenzen können durch untergeordnete Bauteile in einer Gesamtbreite von 1/3 der Trauf- bzw. Giebelbreite ausnahmsweise um 1,5 m überschritten werden. Die Regelungen über die erforderlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung bleiben dabei unberührt.

4.0 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) 3 BauGB

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 300 qm nicht unterschreiten.

5.0 Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)

Garagen, geschlossene Carports und sonstige bauliche Nebenanlagen müssen einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Offene Carports (Carports ohne Seitenwände) sind davon ausgeschlossen.

Vor den Gebäuden - im Vorgartenbereich (Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudekante) - sind keine Stellplätze zulässig.

Stellplätze und Carports sind nur innerhalb eines Abstandes von max. 15 m von der Straßenbegrenzungslinie zulässig.

Garagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche sowie innerhalb der entsprechend gekennzeichneten Fläche zulässig.

Schränke für Abfallbehälter und Müllboxen dürfen an der Straßenbegrenzungslinie aufgestellt werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in einer Größe von insgesamt max. 35 m^3 zulässig, wenn unter Würdigung nachbarlicher Interessen keine negativen Auswirkungen davon ausgehen.

6.0 Anzahl der Wohnungen (§ 9 (1) 6 BauGB)

Pro Gebäude ist nur 1 Wohnung zulässig.

Bei Gebäuden mit einer Nettowohnfläche von mehr als 160 qm sind ausnahmsweise zwei Wohnungen zulässig, wenn die Nettowohnfläche der zweiten Wohnung (Einliegerwohnung) max. 1/3 der Nettowohnfläche des gesamten Wohngebäudes nicht überschreitet.

7.0 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen (§9 (1) 21 BauGB)

Zu Gunsten der Allgemeinheit wird im Bereich der Erschließungsstraße sowie des Fuß und Radweges ein Gehrecht eingeräumt.

Im Bereich der Erschließungsstraße wird zu Gunsten der Anwohner und der Leitungsträger ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingeräumt.

8.0 Schutz vor Lärmimmissionen durch den Schienverkehr (§ 9 (1) 24 BauGB)

In allen Schlafräumen und Kinderzimmern sind Schallschutzfenster der Klasse 3 sowie schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Ausnahmsweise kann auf eine Belüftungseinrichtung sowie auf die Schallschutzfenster der Klassse 3 verzichtet werden, wenn durch einen objektbezogenen Schallschutznachweis die „Nicht-Erforderlichkeit“ nachgewiesen wird.

9.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a, 25b BauGB) **und Flächen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 (1) 20 BauGB)

Das anfallende Niederschlagswasser ist entweder zu verwenden oder zu versickern. Dies gilt für die privaten Baugrundstücke sowie für alle privaten Verkehrsflächen im Geltungsbereich.

<u>Baugrundstücke:</u>

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten.

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist 1 heimischer Laubbaum (heimische Ziergehölze oder Fruchtgehölze 1. oder 2. Ordnung) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Mindestens die Hälfte der Vorgartenbereiche ist unbefestigt auszuführen und zu begrünen.

Die an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen vorhandenen Wandflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Bei den an den Fuß- und Radweg angrenzenden Garagen sind die zum Weg orientierten Garagenwände mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Verkehrsflächen (Straße, Fuß- und Radweg):

An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten im Bereich der privaten Verkehrsfläche sind heimische Laubbäume 1. oder 2. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die Baumscheiben sind Flächen von mindestens 4 qm als offene bewässerungs- und belüftungsfähige Bodenfläche herzustellen. Die Baumstandorte können bis zu 3,0 m von den zeichnerisch festgesetzten Standorten abweichen.

10.0 Führung von Versorgungsleitungen

Die erforderlichen Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen.

B FESTSETZUNGEN NACH LANDESRECHT gem. § 88 LBauO

1.0 Dachgestaltung

Die Dächer der Wohngebäude sind als symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° auszubilden.

Als Dacheindeckung sind rote, braune und graue Dachsteine oder Dachziegel zulässig.

Bei Doppelhäusern ist die Dachneigung sowie die Dacheindeckung der beiden Doppelhaushälften identisch auszuführen.

Solar- und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

Die Dachüberstände an Traufe und Ortgang müssen mindestens 0,3 m betragen. Ausnahmsweise kann aus Gründen des Nachbarrechtes auf Dachüberstände verzichtet werden.

Auf Nebengebäuden sind Dachneigungen von 0° bis 40° zulässig.

2.0 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Gauben sind zulässig. Sie sind als Einzelgauben auszuführen; Gaubenbänder sind unzulässig.
Die maximale Gaubenbreite beträgt 3,0 m.
Zwerchgiebel sind zulässig. Die maximale Zwerchgiebelbreite beträgt 1/3 der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes.

Dacheinschnitte sind maximal bis zu einer Breite von 3,0 m zulässig.
Die Gesamtbreite der Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte darf max. 1/3 der Trauflänge des Gebäudes betragen.

3.0 Dachbegrünung

Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 5° sind extensiv zu begrünen. Wird das Flachdach als Terrassenfläche oder für die Ausnutzung der Sonnenenergie durch eine Fotovoltaikanlage o.ä. genutzt, kann von einer Begrünung abgesehen werden.

4.0 Einfriedigungen

An der Straßenbegrenzungslinie sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig. Die Einfriedigungen sind in Mauerwerk, als Metallgitter oder in Maschendraht auszuführen. Bei der Ausführung in Maschendraht oder Metallgitter ist die Zaunanlage mit niedrigen Hecken zu umpflanzen und zu begrünen. Andere Materialien (Hangflorsteine, Jägerzäune) sind nicht zulässig.

Zwischen privaten Grundstücken sind Einfriedigungen aus Holz, Mauerwerk oder bewachsenen Metallgitter- oder Maschendrahtzäunen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Bei

unterschiedlicher Höhenlage benachbarter Terrassen gilt als Bezugspunkt die OK der tiefer liegenden Terrasse.

5.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Alle nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme von Terrassen, Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen sind gärtnerisch zu gestalten und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.

Terrassen, Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. in entsprechender wasserdurchlässiger Verlegung auszubilden.

Alternativ ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in den dem betreffenden Grundstück angrenzenden Grünbereichen zu gewährleisten.

6.0 Antennen

Pro Gebäude darf nur eine einzige Antenne/Parabolantenne angebracht werden.

7.0 Gestaltung des Fuß- und Radweges

Der ausgewiesene Fuß- und Radweg ist mit wasserdurchlässigen Materialien bzw. in entsprechender wasserdurchlässiger Verlegung auszubilden. Alternativ ist eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers in angrenzenden Grünbereichen des Fuß- und Radweges möglich.

8.0 Zahl der notwendigen Stellplätze

Für Einfamilienhäuser sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Hintereinander liegende Stellplätze sind zulässig.

Für Häuser mit zwei Wohneinheiten sind 3 Stellplätze nachzuweisen. Ausnahmsweise sind in diesen Fällen auch zwei hintereinander liegende Stellplätze zulässig, wenn sie einer Wohneinheit zugeordnet sind. Der dritte Stellplatz muss unabhängig angefahren werden können.

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

Verdacht auf Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Es wird deshalb empfohlen, die Flächen nach dem Abtrag der Oberflächen mit Metalldetektoren zu überrüfen. Bei Verdacht auf Kampfmittel ist der staatliche Kampfmittelräumdienst sofort zu beteiligen.

Hochwasserschutz

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Zum Schutz vor Vernässungen bei Neubauten werden bauliche Vorkehrungen (spezielle Gründungsmaßnahmen, Ausbildung von Kellern als „weiße Wanne“ u.ä.) empfohlen, die eine wasserdichte Ausbildung von Boden und Außenwänden von Kellergeschossen gewährleisten.

Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt (4-15), der Stadtverwaltung Ludwigshafen, zulässig.

Zisternen

Es wird empfohlen, das anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

Soll neben der Trinkwasserversorgung aus der öffentlichen Versorgungsleitung im Haushalt zusätzlich eine Brauchwassernutzung erfolgen, hat der Inhaber einer solchen Anlage die Inbetriebnahme der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als zuständige Behörde anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 der Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch – Trinkwasserverordnung – TrinkwV 2001).

Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes

Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege, Speyer zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern (§§ 16 ff, DschPflG).

Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angenessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung von Bauvorhaben und der Erschließungsanlgagen sollte auf Barrierefreiheit geachtet werden. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind entsprechend zu berücksichtigen.

Abstand der Bäume zu den Leitungen

Bei den Baumstandorten ist ein Mindestabstand gemäß Anforderungen der jeweiligen Leitungsträger zu benachbarten Versorgungskabeln/-leitungen einzuhalten. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind die Kabel bzw. Leitungen vor schädlichen Wurzeleinwirkungen zu schützen.

Bodenschutzrechtliche Belange

Sämtliche Eingriffe in die Bereiche der verbleibenden Auffüllung sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Verbleibende belastete Ablagerungen auf der Fläche sowie die Qualität des für die Verfüllung verwendeten Bodenmaterials ist zu dokumentieren und dem Bereich Umwelt vorzulegen.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur im unbelasteten Bereich bzw. unbelastetem, gewachsenen Boden zulässig.

Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnliche gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, ist die Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.

Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

1. Art der baulichen Nutzung
   - Allgemeines Wohngebiet (WA)
2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baugrenzen
   - Baulinien
3. Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen
   - Ga — Garagen
4. Verkehrsflächen
   - Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
   - P — Parken
   - V — Verkehrsberuhigter Bereich
   - RW — Rad- und Fußweg
5. Grünflächen
   - Verkehrsgrün
6. Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft
   - Anzupflanzende Bäume
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
   - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht / Gehrecht
   - (1) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner und der Leitungsträger
   - (2) Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
8. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
9. Hinweise
   - Bestandsgebäude
   - Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
10. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WA	II	Geschosszahl (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl (GRZ)	0,4	0,8	Geschossflächenzahl (GFZ)
Bauweise	ED		Dachform und -neigung

WA = Allgemeines Wohngebiet
E = Einzelhaus
D = Doppelhaus
= Satteldach

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1.0 **Art der baulichen Nutzung** (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 (9) BauNVO sowie § 13 BauNVO)

- Allgemeines Wohngebiet (WA)

Allgemein zulässig sind:
- Wohngebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- [illegible]

Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2.0 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 **Zulässige Grundfläche / Grundflächenzahl (GRZ)** (§ 9 (1) 2 BauGB, § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.

[illegible]

2.2 **Zulässige Geschossfläche / Geschossflächenzahl (GFZ)** (§ 9 (1) 2 BauGB, § 20 BauNVO)

[illegible]

Bebauungsplan
618
Nördlich Oberstraße
Mundenheim

STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN

Stand: 20.05.2008