

**Bebauungsplan Nr. 626  
„Wohnquartier Giselherstraße“**



STADT  
LUDWIGSHAFEN  
AM RHEIN

Bereich Stadtplanung

**BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren .....	4
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2	Geltungsbereich .....	5
2.3	Quellenverzeichnis .....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. §1 (3) BauGB .....	6
3.2	Grundlagen der Planung / Planungsziele .....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> ....	<b>8</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	8
4.2	Flächennutzungsplanung .....	8
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	8
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung .....	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung .....	9
5.1.3	Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen .....	9
5.1.4	Anzahl der Wohneinheiten .....	9
5.1.5	Flächen für Stellplätze und Garagen .....	10
5.1.6	Begründung .....	10
5.2	Örtliche Bauvorschriften .....	10
5.3	Hinweise .....	11
<b>6</b>	<b>BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN..</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>18</b>
7.1	Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB .....	18
7.2	Öffentliche Auslegung .....	18
7.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	18
<b>8</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>20</b>
8.1	Bodenordnung.....	20
8.2	Altlastenbeseitigung .....	20
8.3	Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge .....	20
8.4	Flächen und Kosten .....	20

<b>9</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>21</b>
9.1	Übersicht des Geltungsbereiches .....	21

## **1 VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information/Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	12.01.2009
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	09.02.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 13/2009 am	20.02.2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	08.06.2009
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt __ am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 626 „Wohnquartier Giselherstraße“ wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert. Das Aufstellungsverfahren wird deshalb im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Beteiligung gemäß §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich (vgl. §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 2 Nr.1 BauGB). Gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP), Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. November 2010 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 280)
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesbodenschutzgesetz Rheinland-Pfalz (LBodSchG) in der Fassung vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009 (GVBl. S. 358)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 27. Oktober 2009, (GVBl. S. 358)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009, zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 299)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz - DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 28. September 2010 (GVBl. S. 301)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnatschutz-gesetz - LNatSchG) in der Fassung vom 28. September 2005 (GVBl. S. 387)

### **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 1) und verfügt über eine Größe von etwa 2820 m<sup>2</sup>. Er umfasst das Flurstück 294, sowie Teile der Flurstücke 293/3, 294/3, 295/2 und 296/3.

### **2.3 Quellenverzeichnis**

- [1] *Planungsgemeinschaft Rheinland-Pfalz*: Regionaler Raumordnungsplan Rheinland-Pfalz 2004. Mannheim 2004
- [2] *Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein*: Flächennutzungsplan '99. Ludwigshafen 2000

### **3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE**

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

Das Plangebiet wird zurzeit von einer Schreinerei/ einem Fensterbaubetrieb genutzt, der vor allem Aluminiumfenster und -türen herstellt.

Der Bereich eignet sich im Rahmen einer städtebaulichen Innenentwicklung gut für eine maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung neuen, attraktiven Wohnraums. Im Stadtteil Edigheim stehen derzeit kaum Wohnbauflächen zur Verfügung, insbesondere im Marktsegment der Einfamilienhausbebauung besteht ein entsprechendes Nachfragepotenzial. Eine besondere Gunst des Gebietes stellt seine zentrale Lage im Stadtteil dar, die eine unmittelbare räumliche Nähe zu den bestehenden Nahversorgungseinrichtungen mit einem ruhigen, etablierten Wohnumfeld in Verbindung bringt.

Die Umgebungsbebauung ist durch Wohnnutzung geprägt. Die Realisierung von Wohnbebauung auf dem Betriebsgrundstück stellt deshalb eine städtebaulich sinnvolle und dem Standort angepasste Nutzungsform dar. Durch die Planung werden die Immissionskonflikte zwischen der gewerblichen Nutzung und der benachbarten Wohnbebauung entschärft und auch eine optische Aufwertung des Areals erreicht – somit wird ein Beitrag zur Lösung des aus der Gemengelage resultierenden städtebaulichen Konflikts geleistet.

Eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung bzw. die Neunutzung bereits bebauter Siedlungsbereiche ist im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eines vorbeugenden Freiraumschutzes zu begrüßen, da hierdurch der vorhandene Nachfrageüberhang nach Siedlungsbautätigkeit befriedigt werden kann, ohne dass dafür bislang unbebaute Bereiche außerhalb der vorhandenen Siedlungskörper in Anspruch genommen werden müssen. Somit wird Zersiedlungstendenzen, die insbesondere in hoch verdichteten Ballungsräumen zu einer wenig wünschenswerten Überformung des historischen Siedlungsgefüges beitragen, entgegengewirkt. Die Mobilisierung von brach gefallenen Grundstücken leistet insofern einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, den das Baugesetzbuch als Grundsatz stadtplanerischen Handelns formuliert. Neben den siedlungsstrukturellen Aspekten wird hierdurch auch eine ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktureinrichtungen erreicht. Zudem kann durch die Planung einem städtebaulich ungewünschten Brachfallen bzw. einer dauerhaften Unternutzung des Bereichs entgegengewirkt werden.

Derzeit sind Bauvorhaben in diesem Bereich nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Diese Rechtsgrundlage reicht nicht aus, um insbesondere hinsichtlich der Bebauungsdichte, der Anzahl der Wohneinheiten sowie der Organisation der Erschließung eine den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ludwigshafen entsprechende Realisierung der Bebauung sicherzustellen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer an die Umgebungsbebauung angepassten Baustruktur zu gewährleisten, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes notwendig.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Stadt Ludwigshafen am 09.02.2009 den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 626 „Wohnquartier Giselherstraße“.

### **3.2 Grundlagen der Planung / Planungsziele**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich im südlichen Teil des Stadtteils Edigheim. Die Umgebung ist vollständig bebaut, die Bebauung geht in ihrem Ursprung auf die Vorkriegszeit des 20. Jahrhunderts zurück. Die Bebauungsstruktur folgt einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung mit vorwiegender Hausgartennutzung im straßenabgewandten Grundstücksteil. Vor geringer Zeit wurden im nördlichen Blockinnenbereich – an den Geltungsbereich angrenzend – fünf Einfamilienhäuser realisiert. Die Umgebungsbebauung verfügt vornehmlich über ein bis zwei Vollgeschosse. Das Plangebiet ist frei von Restriktionen hinsichtlich negativer Beeinträchtigungen durch Lärm oder Luftverunreinigungen. Vor diesem Hintergrund ist der Bereich für die Realisierung von Wohnnutzung sehr gut geeignet.

Der Geltungsbereich schließt die Grundstücke des heutigen Schreinereibetriebes und ein nördlich angrenzendes Gartengrundstück ein. Der Bereich der Schreinerei weist eine hohe bauliche Verdichtung auf und ist nahezu vollständig versiegelt. Die bisherige Schreinerei stellt hinsichtlich ihrer Gebäudekubatur sowie der Nutzung einen Fremdkörper innerhalb des Bereichs dar.

Die städtebauliche Konzeption sieht eine aufgelockerte Bebauung mit Doppelhäusern bzw. Zweifamilien-Einzelhäusern vor. Dadurch fügt sich die geplante Bebauungsstruktur in die Umgebung ein. Gleichzeitig wird die Bebauungsdichte gegenüber der Bestandssituation verringert.

Die Erschließung erfolgt von der Giselherstraße über einen ca. 4-6m breiten Privatweg, der durch den Vorhabenträger hergestellt wird. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen.

Die Zugänglichkeit für größere Lkw ist durch die geringe Breite des Privatweges nur eingeschränkt möglich. Für gelegentliche Anfahrten – etwa eines Umzugswagens – erscheint dies unproblematisch. Regelmäßige Lkw-Anfahrten, bspw. der Müllfahrzeuge, können allerdings nicht abgewickelt werden. Zur Gewährleistung der Abfallentsorgung ist es notwendig, dass die zukünftigen Bewohner ihre Abfallbehälter am Abfuhrtag an der Giselherstraße bereitstellen.

Der Privatweg wird als Feuerwehzufahrt hergestellt und als solche gekennzeichnet.

Um eine Verlagerung des Stellplatzbedarfes auf die umliegenden Straßen zu verhindern, müssen auf einem Baugrundstück je Wohneinheit zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Diese müssen jedoch nicht unabhängig erschließbar sein.

Zusätzliche Garagen/Stellplätze im südöstlichen Geltungsbereich stellen die Parkraumversorgung sicher und können auch als Kellerersatzräume genutzt werden.

Stellplätze, Zufahrten, Fußwege und der gemeinsame Privatweg werden mit einer wasserdurchlässigen Oberfläche hergestellt, um den entstehenden Oberflächenabfluss möglichst gering zu halten. Für die privaten Grundstücke gilt gemäß Landeswassergesetz, dass das Niederschlagswasser - soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist - vorrangig am Ort des Anfalls zu versickern oder zu verwerten ist.

#### Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet wurde im Zusammenhang mit den Planungen eine orientierende Boden- und Bodenluftuntersuchung durchgeführt. Die Notwendigkeit hierfür ergab sich aus der langjährigen gewerblichen Nutzung (Schreinerei und Metallverarbeitung) und der im Altlastenverdachtsflächenkataster der Stadt Ludwigshafen auf dem nordwestlich angrenzenden Gartengrundstück dokumentierten ungeordneten Ablagerung Nr. 5448U002-2.

Der Boden im Untersuchungsgebiet besteht im Wesentlichen aus einer schluffigen Auffüllung mit geringen Fremd Beimengungen über Sanden mit kiesigen Anteilen ab einer Tiefe von im Mittel ca. 1,1 m. Der Grundwasserflurabstand liegt in diesem Bereich bei etwa 4,4 m.

Bei den durchgeführten Bodenluftuntersuchungen wurden im Bereich der Werkhalle geringe Gehalte an BTEX (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol) sowie LHKW (leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) festgestellt, welche im Gutachten jedoch als nicht relevant bewertet werden. Im Bereich des in der Werkhalle befindlichen Erdtanks ist jedoch nach einem erfolgten Abbruch des Gebäudes der Ausbau des Tanks fachgutachterlich zu begleiten, der Untergrund organoleptisch zu überprüfen und das weitere Vorgehen mit der zuständigen Behörde (Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz/Altlasten) abzustimmen.

Aus der Auffüllung wurde eine Bodenmischprobe gewonnen und abfalltechnisch untersucht. Es ist als Z1-Material einzustufen (LAGA-Zuordnungswert). Eingriffe in die Auffüllung und insbesondere die ungeordnete Ablagerung 5448U002-2 (Gartengrundstück) sind fachgutachterlich zu begleiten.

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

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

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 [1] stellt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnnutzung dar. Darüber hinaus definiert er als raumordnerischen Zielkorridor, in allen Teilräumen der Region eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen sicherzustellen. Dabei sollen bei der Entwicklung der Wohngebiete insbesondere flächensparende Siedlungskonzeptionen verfolgt werden. Diesem raumordnerischen Grundsatz folgt die Planung als Nutzung eines bestehenden Siedlungsbereichs. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 (4) Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 1999 [2] stellt den Geltungsbereich als „Wohnbauflächen“ (W) dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch.

## **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wird als Art der baulichen Nutzung im gesamten Geltungsbereich eine Wohnnutzung festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplans Rechnung getragen, im Plangebiet

Wohnnutzung zu realisieren und sich an die dominierende Nutzung der Umgebung – Wohnnutzung – anzupassen.

Der Geltungsbereich liegt im Blockinnenbereich, einem sensiblen Bereich, der sich durch Gärten und Erholungsbereiche auszeichnet. Die potentiellen Beeinträchtigungen der neuen Nutzung sollen deswegen so gering wie möglich gehalten werden. Hier ist vor allem die Beeinträchtigung durch zusätzlichen Verkehr zu nennen. Das Verkehrsaufkommen kann auf das Nötigste beschränkt bleiben, wenn der Privatweg nur von den Bewohnern genutzt wird.

Um Konflikte und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung zu vermeiden, werden andere Nutzungen ausgeschlossen. Lediglich einzelne Räume für freie Berufe (z.B. Architekt, Physiotherapeut,...) werden ausnahmsweise zugelassen, wenn nachweislich davon ausgegangen werden kann, dass das Umfeld durch die Nutzung nicht beeinträchtigt wird und ein ruhiges Wohnumfeld gewährleistet wird. Ein ausreichender Stellplatznachweis gemäß Stellplatzverordnung (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000) muss erbracht wird.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ 0,4), über die Zahl der Vollgeschosse (max. 2 Vollgeschosse), die zulässige Firsthöhe (max. 10,00 m) sowie die zulässige Wandhöhe (max. 7,00 m) eingegrenzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der benachbarten Bebauung, sodass sich die entstehende äußere Kubatur in die Umgebung einfügt.

Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann so eine zu starke Verdichtung verhindert werden.

### **5.1.3 Bauweise, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen**

Die Bebauung im Plangebiet soll sich in die Umgebungsbebauung einfügen. Daher wird eine offene Bauweise, bei der Einzel- sowie Doppelhäuser erlaubt sind, festgesetzt. Die Festsetzungen der offenen Bauweise und zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen sollen eine helle und offene Gestaltung der Bebauung des Gebietes ermöglichen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden über die Festsetzung von Baufenstern definiert, die durch Baugrenzen vorgegeben werden. Um die Gebäudestellung bei der Verwendung regenerativer Energien optimieren zu können, werden keine weiteren, einschränkenden Festsetzungen getroffen. Die getroffenen Festsetzungen sind ausreichend um die Umsetzung der vorgesehenen Baukonzeption sicherzustellen.

### **5.1.4 Anzahl der Wohneinheiten**

Die potentielle Beeinträchtigung der Nachbarn in der Umgebung wird maßgeblich durch die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen bestimmt. Mit einer zunehmenden Nutzungsdichte erhöht sich auch die Zahl der zukünftigen Bewohner, was aufgrund ihrer Aktivitätsmuster eine entsprechend erhöhte Einwirkung auf die Nachbargrundstücke erwarten lässt. Hierbei ist insbesondere die Belastung durch den Zu- und Abgangsverkehr zu nennen. Die höchstzulässige Zahl von Wohneinheiten ist daher auf zwei Einheiten je Einzelhaus bzw. eine Wohneinheit je Doppelhaushälfte begrenzt. Die Bebauung passt sich damit der angrenzenden

Wohnbebauung an, wodurch Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können. Im Geltungsbereich werden voraussichtlich acht neue Wohneinheiten entstehen.

### **5.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen**

Je Wohneinheit ist der Nachweis von zwei Stellplätzen erforderlich, da dies bei einer Einfamilienhausbebauung im Regelfall dem Mindestbedarf entspricht. Stellplätze, Garagen und Carports sollen den Hauptgebäuden baulich zugeordnet werden. Deshalb sind sie nur in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. im seitlichen Grenzabstand (Bauwich) zulässig. Hierdurch soll erreicht werden, dass die Freibereiche der Baugrundstücke freigehalten und gärtnerisch gestaltet werden. Die Festsetzung dient neben der baugestalterischen Gesamtwirkung des Baugebietes insbesondere der Berücksichtigung nachbarlicher Interessen, da aufgrund der kleinen Grundstücksgrößen die Frei- und Gartenbereiche besonders sensibel gegenüber Beeinträchtigungen von Nachbargrundstücken sind.

### **5.1.6 Begrünung**

Aus ökologischen, kleinklimatischen und ästhetischen Gründen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Freiflächen der Wohnbauflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sind. Gleiches gilt für die Flächen zwischen den Verkehrsflächen und den Gebäuden (unter Berücksichtigung von Zufahrten, Stellplätzen und Zuwegungen). Arbeits- oder Lagerplätze sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Grenzabstände nach §§ 44 bis 46 Nachbarrechtsgesetz sind dabei zu berücksichtigen.

Zudem ist aus zuvor genannten Gründen eine private Grünfläche zwischen der Giselherstraße 45 und der Fläche für Garagen und Stellplätze mit Sträuchern und Bäumen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Werden Carports, Garagen oder sonstige Nebenanlagen mit einem Flachdach ausgebildet, ist die Dachfläche extensiv zu begrünen, was zum einen ästhetischen Aspekten Rechnung trägt und sich zum anderen positiv auf das lokale Mikroklima auswirkt.

Die getroffenen Festsetzungen zielen somit auf eine Steigerung der Wohn- und Lebensqualität sowie auf eine generelle Attraktivierung des Blockinnenbereichs ab. Dies hat positive Auswirkungen sowohl auf die neu zu errichtenden Wohneinheiten, als auch auf die Bestandsbebauung in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

Um der Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen, sind nur geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel von mindestens 12 Grad zulässig.

Die Breite von Dachaufbauten darf 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten, die Breiten aller Dachaufbauten einer Gebäudeseite dürfen maximal 1/2 der Dachlänge betragen. Mit der Regelung zu den Dachaufbauten wird zudem gewährleistet, dass diese sich dem die Gebäudekubatur und -erscheinung besonders prägenden Dach in ihrer Dimension und Gestalt unterordnen und kein störendes Ausmaß annehmen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern soll sichergestellt werden, dass die beiden Doppelhaushälften als Bebauungseinheit wirken und über eine einheitliche Gebäudekubatur verfügen. Zur Harmonisierung von Doppelhäusern müssen

zusammengehörige Doppelhaushälften in ihrer Höhenentwicklung, Dachform, -neigung und -eindeckung sowie in der Fassadengestaltung somit gleich sein.

Um eine ausreichende Privatsphäre zu gewährleisten sind zwischen Doppelhaushälften Sichtblenden aus Mauerwerk, Holz oder Beton zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,40 m, gemessen von der Oberkante Terrasse, nicht überschreiten. Die Länge darf 4,50 m, gemessen von der Außenkante Gebäudewand, nicht überschreiten. Hierdurch wird gewährleistet, dass die Maßnahmen zur Sicherung der Privatsphäre der Bewohner auf ein vernünftiges Maß beschränkt bleiben und keine unverhältnismäßige Abschottung einzelner Wohneinheiten stattfindet.

In der baulich-räumlichen Wirkung der Straßenräume kommt der Ausgestaltung der Einfriedungen der privaten Grundstücke eine große Bedeutung zu. Durch Vorgaben hinsichtlich der Materialien (Hecke oder in eine Hecke integrierter Zaun) soll sichergestellt werden, dass diese in einer einheitlichen Form erfolgt. Hierbei bleibt der Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer in ausreichendem Maße erhalten. Die Höhenbegrenzung auf 1,50 m soll dazu beitragen, den aufgelockerten Charakter der Bebauung im Gebiet auch durch eine offene Gestaltung des Straßenraums zu untermalen.

Mülltonnenstandplätze, insbesondere solche für kompostierbare Abfälle und für Restmüll, sind abseits von Wohnräumen an schattigen Stellen vorzusehen, damit unangenehme Gerüche in den Wohn- und Freisitzbereichen vermieden werden können.

### **5.3 Hinweise**

#### **Barrierefreies Bauen**

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

#### **Kampfmittel**

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden, wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei baulichen Veränderungen der Kampfmittelräumdienst am Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist. Für Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, ist nach Abtrag der Oberfläche eine Untersuchung mit Metalldetektoren vorzunehmen.

#### **Hochwasserschutz**

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheins ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geographischen Lage eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden. Durch die Aufnahme dieses Hinweises wird klar gestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz eine Überflutung des Plangebiets nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

#### **Wasserrechtliche Belange**

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt zulässig. Zur Klarstellung, dass die Entnahme von Grundwasser generell nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt (4-15) zulässig ist, wird dies als eigener Hinweis aufgenommen.

### **Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser**

Gemäß Landeswassergesetz ist das anfallende Oberflächenwasser auf den privaten Grundstücken zurückzuhalten, zu verdunsten oder zu versickern bzw. im Zusammenhang mit einer Zisternennutzung zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu nutzen. Nachfolgend werden daher im Sinne des Landeswassergesetzes einige Möglichkeiten des Umgangs mit Oberflächenwasser aufgezeigt:

Soweit möglich, sollte das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenzone versickert oder zumindest zurückgehalten werden (Teilwassermengen können auch verdunsten). Diese Wässer können als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung verwendet werden.

Es könnten technische Einrichtungen zur Oberflächenwasserrückhaltung hergestellt werden. Einerseits ist dies in Form von Mulden- und Rigolensystemen, und andererseits durch die Herstellung von Zisternen oder Sickerschächten möglich. Für diese Einrichtungen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis einzuholen.

Neben den Vorteilen, die sich daraus für den Wasserhaushalt ergeben, können dadurch auch auf privater Seite Wasserkosten gespart werden.

Ein detailliertes Entwässerungskonzept ist mit der zuständigen Behörde (SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) abzustimmen.

Bezüglich der Regenwassernutzungsanlagen sind die geltenden Vorschriften bezüglich Hygiene und Gesundheit einzuhalten. Insbesondere ist folgendes zu beachten:

1. Keine direkte Verbindung von Brauch- und Trinkwasser (nach TVO § 17.1 und nach DIN 1988 Teil 4 Abs. 3.21 nicht zulässig).
2. Erlaubt ist eine Trinkwassernachspeisung in Trockenperioden nur über einen freien Auslauf oder einen Rohrunterbrecher A1 (N 1988 Teil 4 Abs. 45.2). Bei einem freien Ablauf muss ein Mindestabstand zwischen dem höchstmöglichen Wasserspiegel im Sammelbehälter und der Unterkante des Zulaufs, der das Doppelte des inneren Druckwassers des Zulaufrohres, mindestens aber 20 mm beträgt, eingehalten werden. An anderen Stellen der Anlagen darf es auch keine direkten Verbindungen geben, z.B. bei Spülkästen. Regenwasser- und Trinkwasserleitungen sind unterschiedlich farblich zu kennzeichnen.
3. Regenwassersammelbehälter sind wie hauseigene Brunnen Eigengewinnungsanlagen. Von der Errichtung ist das Wasserversorgungsunternehmen zu informieren. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass von einer Eigenanlage keine Rückwirkungen in das öffentliche Wasserversorgungsnetz möglich sind.
4. Auch Jahre nach Erstellung der Anlagen darf es bei Reparatur-, Änderungs- und Erweiterungsarbeiten nicht zu Querverbindungen kommen. Gerade in großen Gebäuden sind direkte Verbindungen nicht auszuschließen. Ist in einem Haus neben einer Trinkwasseranlage auch eine Regenwasseranlage installiert, wird empfohlen, an der Übergabestelle (Wasserzähler, Einführungsstelle) ein Hinweisschild anzubringen.
5. Um die Verkeimung des Dachablaufwassers möglichst gering zu halten, bedarf es regelmäßiger Wartung. Die Dachrinnen müssen sauber gehalten, die Ablagerungen aus dem Sammelbehälter entfernt, die Filter gespült und die Funktionsfähigkeit der Pumpen geprüft werden.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicher zu stellen.

### **Einmalige Beiträge für Schmutz- und Oberflächenwasser**

Für die Grundstücksflächen, die möglicherweise bisher durch die Tiefenbegrenzung gem. § 11 der Entgeltsatzung bzgl. der einmaligen Beiträge begünstigt waren, können einmalige Beiträge für Schmutz- und Oberflächenwasser erhoben werden.

### **Bodenschutz**

1. Der Beginn der Baumaßnahmen ist bei der Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz/Altlasten rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
2. Die Baumaßnahmen sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Maßnahmen bei der Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz/Altlasten vorzulegen. Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.
3. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur in Bereichen mit unbelasteten Bodenverhältnissen zulässig.
4. Sofern Reste der Auffüllung im Untergrund verbleiben ist nachzuweisen, dass die orientierenden Sanierungszielwert (SW2, ALEX Merkblatt 02) und Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzverordnung nicht überschritten werden oder es sind Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Diese sind mit der Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz/Altlasten abzustimmen.
5. Verbleiben belastete Ablagerungen auf der Fläche, so sind diese zu dokumentieren.
6. Die eventuell material- und nutzungsspezifischen Belastungen der Bausubstanz sind zu berücksichtigen.

### **Archäologische Funde**

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher müssen folgende Punkte beachtet werden:

1. Bei der Vergabe aller Erdarbeiten hat der Bauräger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, gegenüber der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese, sofern notwendig, überwacht werden können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauräger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
4. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können.
5. Die Punkte 1-4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

### **Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG, deren Lage dem Bauherrn auf

Anfrage mitgeteilt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

### **Brandschutz**

1. Der Löschwasserbedarf ist für die betroffenen Gebiete, in Abhängigkeit der dortigen Bebauungen, nach den technischen Regeln des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW), hier Arbeitsblatt W405, zu gewährleisten.
2. Der Zugang zu Wohngebäuden und sonstigen Objekten muss nach einer gewissen Entfernung erreichbar sein, sonst müsste die Feuerwehr das gesamte Brandbekämpfungs- und Rettungsmaterial mit großem Aufwand heranschaffen. Die Entfernung zwischen der noch befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche und den Gebäuden sollte einen Abstand von 50 m nicht überschreiten (§6 LBauO). Da bei größeren Abständen die Leistungsfähigkeit der Einsatzkräfte der Rettungsdienste gemindert wird, ist in jedem Einzelfall die Entscheidung der für den Brandschutz zuständigen Stelle zu beachten. Das Maß von 50 m resultiert aus der Leistungsfähigkeit eines Menschen zum Zeitpunkt des Einsatzes zur Menschenrettung und Brandbekämpfung. Allein das Atemgerät hat ein Gewicht von 16 kg und muss neben anderen Gegenständen im Laufschrift zum Einsatzort gebracht werden. Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Entfernung von der öffentlichen Straße bis zum Ende des Privatweges ca. 70 m. Dieser Weg ist deshalb als Feuerwehrezufahrt und Feuerwehrläche herzustellen und zu kennzeichnen.
3. Sind Änderungen von brandschutztechnischen Einrichtungen, wie z.B. Überflur- und Unterflurhydranten, durch die Baumaßnahmen zu erwarten, sind diese in Anlehnung an DVGW-Arbeitsblatt 405, sowie DIN 3221 und DIN 3222 zu erstellen. Die Hydranten sind auf einer Ringleitung anzuordnen und nach DIN 4066 zu kennzeichnen. Der Abstand der Hydranten untereinander sollte nicht mehr als 80 m und die Entfernung von baulichen Anlagen nicht weniger als 15 m betragen. Hydranten sind so aufzustellen, dass sie durch Fahrzeuge nicht beschädigt oder zugestellt werden können. Im Umkreis von 2 m sind Hydranten durch festen Belag dauerhaft gegen Bewuchs zu sichern.

Die baulichen Anlagen auf den Grundstücken müssen so beschaffen und angeordnet sein, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Rauch und Feuer vorgebeugt wird. Die Rettung von Mensch und Tier muss möglich sein, ebenso wie wirksame Löscharbeiten

**6 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN**

Das Aufstellungsverfahren zu vorliegendem Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a Baugesetzbuch durchgeführt. Im Zuge dessen wird von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung abgesehen.

Nachfolgend werden die Umweltauswirkungen der Planung eingehend beschrieben und bewertet.

Das Plangebiet ist im Bestand bereits hochverdichtet baulich genutzt. Das Betriebsgrundstück des Schreinerei-/Fensterbau-Betriebs ist nahezu vollständig versiegelt und verfügt somit über eine lediglich geringe ökologische Bedeutung. Das angrenzende Gartengrundstück verfügt hingegen über eine gewisse Bedeutung für Naturhaushalt und Kleinklima im Planbereich.

Zur Ermittlung der Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt wurde eine ökologische Eingriffsbilanzierung vorgenommen, in der die naturräumliche Situation im Bestand derjenigen nach der Realisierung der Planung gegenübergestellt wird.

**Bestand: Zustand des Naturhaushaltes vor der Planung**

<b>Fläche</b>	<b>Größe</b>	<b>Ökologisches Potenzial je m<sup>2</sup> Fläche</b>	<b>Ökologisches Potenzial der Fläche</b>
Bebauungszustand/ vollversiegelt	2066,5 m <sup>2</sup>	0	0
Hausgarten nordwestlicher Geltungsbereich (Flurstück 2933)	640 m <sup>2</sup>	2	1.280
Bauwich nordöstlicher Geltungsbereich (Grün) (betroffene Flurstücke 294 & 2943)	113,5 m <sup>2</sup>	2	227
<b>Summe</b>	<b>2.820 m<sup>2</sup></b>		<b><u>1.507</u></b>

Flächenangaben (Bestand) beruhen auf Aussagen von Herrn Fischer sowie Luftbilddauswertung (Geoportal)

**Planung: Zustand des Naturhaushaltes nach Realisierung des Vorhabens**

<b>Fläche</b>	<b>Größe</b>	<b>Ökologisches Potenzial je m<sup>2</sup> Fläche</b>	<b>Ökologisches Potenzial der Fläche</b>
Verkehrsfläche / vollversiegelt	438 m <sup>2</sup>	0	0
Vollversiegelung Baufläche (Baufläche 2.323 m <sup>2</sup> maximale Versiegelung)	1.394 m <sup>2</sup>	0	0

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 626 „Wohnquartier Giselherstraße“

0,6 [GRZ 0,4 + 50% Versiegelung Nebenanlagen gem. §19(4) BauNVO])			
Hausgarten (0,4 von Baufläche [s.o.]	929 m <sup>2</sup>	2	1.858
festgesetzte private Grünfläche	59 m <sup>2</sup>	2	118
<b>Summe</b>	<b>2.820 m<sup>2</sup></b>		<b>1.976</b>



### Auswirkungen auf die Bodenfunktion

Innerhalb des Geltungsbereichs wird sich der Anteil der vollversiegelten Flächen von derzeit 2.066,5 m<sup>2</sup> auf 1.832 m<sup>2</sup> verringern. Somit ergeben sich durch die Planung positive Auswirkungen auf die Bodenfunktion.

### Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind insbesondere in Bezug auf die Grundwasserneubildung zu erwarten. Derzeit wird das auf den vollversiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser vollständig dem Kanalnetz zugeführt.

Zukünftig wird der Flächenanteil vollversiegelter Bereiche verringert. Somit kann eine größere Menge des Niederschlagswassers im Plangebiet versickert werden.

### Auswirkungen auf die Flora und Fauna

Die zukünftige Hausgartenfläche wird sich gegenüber dem Bestand um etwa 175 m<sup>2</sup> vergrößern. Hierdurch ist eine positive Entwicklung der Flora und Fauna im Plangebiet zu erwarten.

### Auswirkungen auf das Klima

Dem Geltungsbereich kommt makroklimatisch keine Bedeutung zu.

Für die kleinräumlichen Klimaverhältnisse insbesondere im Bereich der Hausgarten- und Aufenthaltsflächen der Umgebungsbebauung ist die Nutzung im Plangebiet allerdings von Relevanz. Die bestehende großflächige Versiegelung hat eine starke Aufheizung des Bereichs zur Folge. Die geschlossene Gebäudekubatur des Werkstattgebäudes ist darüber hinaus für die Luftzirkulation hinderlich.

Durch die vorgesehene aufgelockerte Bebauungsstruktur wird die Luftzirkulation im Geltungsbereich zukünftig verbessert. Der vergrößerte Hausgartenanteil sowie die festgesetzte private Grünfläche bewirken zudem eine Minderung der aufheizenden Wirkung der Nutzfläche.

Insgesamt ist gegenüber den bestehenden Klimaverhältnissen eine Verbesserung der mikroklimatischen Situation zu erwarten.

### Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Insgesamt ist durch die Planung in allen betrachteten Bereichen eine Verbesserung der ökologischen Situation im Geltungsbereich sowie seiner Umgebung im Vergleich zur jetzigen Situation zu erwarten.

## **7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

### **7.1 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

- *Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer vom 25.06.2009*  
Grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Planung, jedoch wird die Zustimmung von der Übernahme der in der Stellungnahme aufgeführten Hinweise abhängig gemacht.
- *Stellungnahme der Verwaltung*  
Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die entsprechenden Hinweise werden in die Begründung übernommen.
- *Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG vom 09.06.2009*  
Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Giselherstraße stellenweise Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden, deren Lage aus den der Stellungnahme beigefügten Lageplänen zu entnehmen ist. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Anlagen erforderlich werden, ist dies der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG mindestens drei Monate vor Baubeginn mitzuteilen.
- *Stellungnahme der Verwaltung*  
Die Stellungnahme wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet. Ein entsprechender Hinweis bezüglich der beschriebenen Problematik wird in die Begründung übernommen.

### **7.2 Öffentliche Auslegung**

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

### **7.3 Zusammenfassung der Abwägung**

- Belange, die für die Planung sprechen  
Durch das Vorhaben wird eine innerörtliche gewerbliche Brachfläche einer neuen Nutzung in Form von Wohnen zugeführt. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Kontext einer nachhaltigen Raumentwicklung wird hierdurch konsequent Rechnung getragen, da hier innerörtliche Brachflächen zur Deckung des Baulandbedarfs herangezogen werden, statt hierfür Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers neu in Anspruch zu nehmen. Dem vom Gesetzgeber definierten Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ wird somit in vollem Maße entsprochen. Zudem wird durch die vorliegende Planung eine mit der bestehenden Wohnnutzung im Umfeld unverträgliche gewerbliche Nutzung durch eine Wohnnutzung ersetzt, die sich harmonisch in die Bestandsbebauung einfügt. Damit werden städtebauliche Konfliktpotenziale optischer und akustischer Art sowie in Form von sonstigen Immissionen vermindert bzw. beseitigt. Auch wird attraktiver Wohnraum in ruhiger, zentraler Lage geschaffen, wonach speziell im Stadtteil Edigheim eine große Nachfrage besteht. Im Zuge dieser maßvollen Nachverdichtung im betreffenden Blockinnenbereich wird darüber hinaus eine dauerhafte

Mindernutzung und Verwahrlosung dieses Areals verhindert. Durch die effiziente Ausnutzung der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktureinrichtungen in diesem Bereich erscheint die Planung auch unter ökonomischen Gesichtspunkten äußerst sinnvoll. Eine unangemessene Beeinträchtigung der Nachbarbebauung durch den Erschließungs- und Parkverkehr wird durch den Ausschluss potenziell störender Nutzungen, eine Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten sowie durch auf den Baugrundstücken nachzuweisende Stellplätze weitgehend ausgeschlossen.

- **Belange, die gegen die Planung sprechen**  
Durch die Planung wird das nördlich an das Betriebsgelände angrenzende Gartengrundstück einer Bebauung zugeführt. Auf das betreffende Grundstück bezogen ergeben sich hiermit negative Auswirkungen auf Bodenfunktion, Naturhaushalt sowie das Kleinklima.
- **Abwägung der Belange**  
Trotz der Versiegelung von Gartenflächen auf dem nord-westlichen Grundstück, wird die ökologische Gesamtsituation im Plangebiet durch die Teilentsiegelung und Durchgrünung des Areals insgesamt verbessert. Die Umnutzung des Blockinnenbereichs stellt eine städtebaulich wünschenswerte Maßnahme dar, die sowohl auf das Nachfragepotenzial an Wohnbauland reagiert, als auch einen Beitrag zu flächenschonender Siedlungs- und Raumentwicklung leistet. Des Weiteren wird eine städtebaulich unerwünschte langfristige Mindernutzung durch Etablierung einer verträglichen, sich in die Umgebung einfügenden Nutzung verhindert.

Die positiven Auswirkungen der Planung überwiegen deshalb weit gegenüber den Belangen, die gegen die Planung sprechen.

## **8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **8.1 Bodenordnung**

Die einzelnen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Änderung der Grundstückszuschnitte wird von dem Eigentümer geregelt. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### **8.2 Altlastenbeseitigung**

- wird, falls erforderlich, im weiteren Verfahren ergänzt –

### **8.3 Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge**

- wird, im weiteren Verfahren ergänzt –

### **8.4 Flächen und Kosten**

- wird, falls erforderlich, im weiteren Verfahren ergänzt -

## 9 ANLAGEN

### 9.1 Übersicht des Geltungsbereiches

