

**Bebauungsplan Nr. 634
„Zwischen Hinkelgasse
Große Gasse“**

und



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Bereich Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

**Verfahrensstand:
Offenlage gem. §3 (2) BauGB**

INHALT

1.	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren	3
2.	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Quellenverzeichnis	4
3.	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. §1 (3) BauGB	5
3.2	Grundlagen der Planung / Planungsziele	5
4.	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	6
4.1	Regional- und Landesplanung	6
4.2	Flächennutzungsplanung	6
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
4.4	Planungsalternativen	7
4.5	Planungsrechtliche Festsetzungen	7
4.5.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	7
4.5.2	Bauweise, Baugrenzen, Baulinie	7
4.5.3	Anzahl der Wohneinheiten	8
4.5.4	Begrünung	8
4.5.5	Erschließung	8
4.5.6	Örtliche Bauvorschriften	8
4.6	Hinweise zum Bebauungsplan	9
5.	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	9
6.	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	10
6.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB	10
6.2	Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	10
6.3	Öffentliche Auslegung	10
6.4	Zusammenfassung der Abwägung	10
7.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	11
7.1	Bodenordnung	11
7.2	Flächen und Kosten	11
8.	ANLAGEN	12
8.1	Übersicht des Geltungsbereiches	12

1. VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	17.01.2011
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	24.01.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 18/2011 am	11.03.2011
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	29.03.2011
Information Ortsbeirat Oppau am	06.04.2011
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom 13.04.2011	bis 16.05.2011
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. 634 „Zwischen Hinkelgasse und Große Gasse“ wird der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Das Aufstellungsverfahren wird deshalb im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Eine Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 wird zur frühzeitigen Unterrichtung der betroffenen Öffentlichkeit dennoch durchgeführt, um bestehende Anregungen und Belange der Anwohner in die Planung einarbeiten zu können. §13 Abs. 3 BauGB findet Anwendung.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, einem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG) Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94) zuletzt geändert durch Art. 11 G vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung 1990** (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- **Gemeindeordnung** (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 11 G vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz** (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 3 G 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. 16 G vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- **Landesabfallwirtschaftsgesetz** (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- **Landesbauordnung** (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 8 G vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- **Landespflegegesetz** (LPfIG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch § 67 LandesnaturschutzG vom 28. 9. 2005 (GVBl. S. 387)
- **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- **Landeswassergesetz** (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.09.2010 (GVBl. S. 299)
- **Denkmalschutzgesetz** (DSchG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz** (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch G vom 26.11.2010 (BGBl. I S. 1728)
- **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts** (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Art. 12 G vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- **Landesbodenschutzgesetz** (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302) zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 1) und verfügt über eine Größe von etwa 22.700 m². Er umfasst das bebaute Quartier zwischen der Hinkelgasse, Kirchenstraße, Große Gasse und Friedrichstraße.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] *Planungsgemeinschaft Rheinpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 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 befindet sich im Ortsteil Oppau und wird durch die Straßen Hinkelgasse, Kirchenstraße, Große Gasse und Friedrichstraße begrenzt. In diesem Carré erfasst er eine Blockstruktur mit ca. 22.722 m² Grundfläche.

Die Umgebung ist straßenbegleitend vollständig bebaut. Dieser Teil Oppaus gehört zu den am Längsten besiedelten Bereichen des Stadtteils. Die jetzt vorhandene Bebauungsstruktur dürfte größtenteils in ihrem Ursprung auf die Vorkriegszeit des 20. Jahrhunderts zurückzuführen sein. Die Struktur folgt einer straßenbegleitenden Blockrandbebauung teilweise mit großen Nebengebäuden in zweiter Reihe, die den ehemals landwirtschaftlichen Bezug noch gut erkennen lassen.

Es hat bereits eine Entwicklung eingesetzt ehemalige Stall- und Nebengebäude für eine Wohnnutzung umzunutzen. Es ist nur eine Frage der Zeit bis entsprechende Nachfragen für die sehr großen ehemaligen Scheunengebäude entstehen werden.

Derzeit sind Bauvorhaben in diesem Bereich nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Diese Rechtsgrundlage reicht nicht aus, um die hinsichtlich der städtebaulichen Situation angemessenen Regelungsinhalte, insbesondere der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten und die erforderlichen Stellplätze zu begründen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer angemessenen Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu gewährleisten, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Zur Sicherung einer nachhaltigen, geordneten städtebaulichen Entwicklung fasste der Rat der Stadt Ludwigshafen am 21.02.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 634 „Zwischen Hinkelgasse und Große Gasse“.

Durch die vorliegende Planung wird zwei unterschiedlichen Aspekten Rechnung getragen. Einerseits wird der vorhandene Grünbereich weitgehend geschützt, zum anderen wird durch die Umnutzung oder Ersatz vorhandener Nebengebäude zur Wohnnutzung, das Wohnraumangebot im Stadtteil erhöht ohne hierfür bislang unverbaute Flächen oder Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

3.2 Grundlagen der Planung / Planungsziele

Ziel der Planung ist es, im Stadtteil Oppau vorhandene Umnutzungspotentiale von ehemaligen Nebenanlagen in Wohngebäude zu nutzen und hierbei wohn- und nachbarverträgliche Optionen aufzuzeigen.

Das Plangebiet ist straßenbegleitend vollständig bebaut; für die bestehenden Nebenanlagen und -gebäude in zweiter Reihe soll in einem angemessenen Rahmen eine Folgenutzung als Wohnnutzung eingeräumt werden. In geringfügigem Maß werden für einzelne Grundstücke durch entsprechende Festsetzungen auch Optionen für eine Neubebauung ermöglicht. Derzeit sind in den Gebäuden in zweiter Reihe überwiegend Nebennutzungen untergebracht; solche Nutzungen sind auch bereits nach bestehendem Planungsrecht zulässig.

Der Blockinnenbereich ist überwiegend mit einer Hausgartennutzung belegt.

Die Grundstücksgrößen und -zuschnitte sind sehr unterschiedlich gestaltet. Einige Häuser an den äußeren Erschließungsstraßen stehen auf Grundstücken die kaum größer als die bebaute Fläche sind, andere haben lange und tief in den Blockinnenbereich ragenden Grundstücksanteile die hauptsächlich einer gärtnerischen und freizeitmäßigen Nutzung dienen.

Die Hauptgebäude sind zwar mehrheitlich traufständig zur Straße errichtet, aber es gibt auch giebelständige Häuser - wie im Übrigen auch in den benachbarten Blockbebauungen. Die vorhandenen Nebengebäude sind meist einseitig, teilweise aber auch beidseitig an den seitlichen Grundstücksgrenzen errichtet.

Trotz dieser Vielfältigkeit, präsentiert sich die vorhandene Bebauung von ihrer äußeren Erscheinungsform durchaus aufeinander abgestimmt. Dies wird insbesondere durch eine überwiegende Zweigeschossigkeit (Ausnahme das denkmalgeschützte ehemalige Schulgebäude und einzelne andere Gebäude) erreicht.

Innerhalb des Blockinnenbereiches befindet sich eine Sporthalle die auch heute noch dem Schul- und Vereinssport dient. Einer Ausweitung dieser Nutzung steht schon die beengte räumliche Situation entgegen, gleichwohl soll die bestehende Nutzung beibehalten werden. Darüber hinaus sind im Blockinnenbereich lediglich Garten- und private Freizeitnutzungen vorgesehen.

Ausgehend von den geschilderten Voraussetzungen soll im Rahmen der Planung lediglich das Erforderliche planungsrechtlich definiert werden.

Im Hinblick darauf, dass in Edigheim kaum Flächen für eine neue Wohnbebauung zur Verfügung steht, wird eine Umnutzung der bestehenden Nebenanlagen in eine Wohnnutzung durchaus als sinnvoll erachtet. Dennoch muss die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten geregelt werden, um die Entstehung von „Mehrfamilienhäusern“ zu vermeiden. Die entstehende städtebauliche Dichte soll hier eine Rahmensetzung erfahren, ebenso wie der entstehende Stellplatzdruck für PKW innerhalb der öffentlichen Straßen sich in einem kalkulierbaren Rahmen halten soll. Deshalb wird ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt. Hinsichtlich der möglichen Gebäudehöhe werden für Neu- oder Ersatzgebäude Obergrenzen definiert.

Im Übrigen soll sich die Genehmigungsgrundlage auch zukünftig auf §34 BauGB beziehen.

Der Blockinnenbereich soll in seiner heutigen Funktion als Freibereich erhalten werden. Die Neuerrichtung von Nebenanlagen soll bis zu einem gewissen Flächenanteil möglich sein, überwiegend aber sollen diese Flächen der Begrünung und Bepflanzung - auch im Hinblick auf ein ausgewogenes Mikroklima - dienen.

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 raumordnerische Zielvorstellung, 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 durch die Entwicklung innerhalb 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 derzeit aus den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch.

4.4 Planungsalternativen

Innerhalb des Stadtgebietes gibt es auch an anderen Stellen immer wieder Umnutzungsbestreben von Nebengebäuden in Wohnnutzung, die sich bislang nach dem bestehenden Planungsrecht regeln ließen.

4.5 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan wird als schlichter Bebauungsplan aufgestellt, im Blockinnenbereich sind differenzierte Festsetzungen zu den Grünbereichen vorgesehen.

Hinsichtlich der Bebauungsmöglichkeit erfolgt straßenbegleitend lediglich eine Festsetzung zur Geschossigkeit und Dachneigung. Geneigte Dächer sowie der Verzicht auf Flachdachanteile sind hier ein städtebauliches Ziel. Für die Bebauung in zweiter Reihe sind lediglich Aussagen zu der Geschossigkeit, der Dachhöhe (First- und Traufhöhe), der Anzahl der Wohneinheiten sowie den nachzuweisenden Stellplätzen vorgesehen. Im Übrigen richtet sich der Zulässigkeitsmaßstab gem. § 34 BauGB nach dem Einfügegebot in die Umgebungsbebauung sowie der gesicherten Erschließung.

4.5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt. Hier greift das Einfügekriterium des § 34 BauGB.

Dies gilt auch für das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der GRZ/ GFZ. Die bereits vorhandene Grundstücksbebauung hat sich historisch entwickelt und lässt sich hinsichtlich der Ausnutzungsziffern nicht in eine einheitliche Grundaussage zusammenführen. Hier ist es aus praktischen Erwägungen sinnvoller die Beurteilungsgrundlage im § 34 BauGB zu belassen.

Bezüglich der Geschossigkeit werden im Plangebiet maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt. Neben dem denkmalgeschützten ehemaligen Schulgebäude weisen drei weitere Gebäude (Hinkelgasse 11 und 17, sowie Große Gasse 2) drei Vollgeschosse auf. Das ehemalige Schulgebäude ist über das Denkmalrecht in seinem Bestand ohnehin gesichert. Für die anderen Gebäude gilt ebenfalls der Bestandsschutz, so dass hier auch zukünftig bauliche Änderungen wie z. B. Neuaufteilung der Wohnungen zulässig sind.

Hinsichtlich der Gebäudehöhe sind die Festsetzungen für die straßenbegleitende Bebauung und die Bebauung in zweiter Reihe differenziert. Straßenbegleitend gilt das Einfügekriterium gem. § 34 BauGB sowie eine Mindestdachneigung von 15°. Für die Bebauung in zweiter Reihe wird eine Gebäudehöhe von max. 9 m (Firsthöhe) bzw. für Gebäude mit Flachdach eine Attikahöhe von max. 6,50 m festgesetzt. Die festgesetzten Höhen orientieren sich an der benachbarten Bebauung; damit findet das Einfügegebot in die Umgebungsbebauung für die entstehende Kubatur Beachtung.

Die Festsetzungen zur Höhenbegrenzung der baulichen Anlagen in dem Baufeld B sollen eine angemessene Gestaltung der Bebauung gewährleisten und im Hinblick auf nachbarschützende Belange eine höhere Ausnutzung ausschließen.

4.5.2 Bauweise, Baugrenzen, Baulinie

Innerhalb des Plangebietes wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Teilweise sind die Gebäude einseitig ohne Grenzabstand, teilweise mit Grenzabstand und teilweise ohne jeglichen Grenzabstand errichtet. Zum einen ist diese Bauweise historisch

bedingt, zum anderen hat sie in sich in der Vergangenheit durch Grundstücksteilungen ergeben. Die grundstücksbezogene Beurteilung hängt jeweils auch von der auf dem Nachbargrundstück vorhandenen Gegebenheit ab. Die Bebauung im Plangebiet soll sich diesbezüglich in die nähere Umgebungsbebauung einfügen.

Zu den äußeren Erschließungsstraßen wird eine Baulinie festgesetzt. Wie die Straßennamen Hinkelgasse und Große Gasse bereits zum Ausdruck bringen, handelt es sich hier um gewachsene enge Gassenstrukturen; die Häuser stehen direkt am Straßenrand, Vorgärten sind nicht vorhanden. Diese Struktur soll durch die Festlegung einer Baulinie auch zukünftig eingehalten und gesichert werden. Aufweitungen des Straßenraums durch Gebäuderücksprünge auf einzelnen Grundstücken sind aus städtebaulicher Sicht nicht erwünscht.

4.5.3 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 Wohneinheiten je (Wohn-)Gebäude begrenzt. Somit wären z.B. Einfamilienhäuser mit einer Einliegerwohnung oder Doppelhäuser mit je einer Wohneinheit pro Haushälfte, oder aber die Unterbringung von zwei Wohneinheiten in einem vorhandenen Nebengebäude zulässig.

Da pro Wohneinheit zwei Stellplätze gefordert werden, ist der hierfür erforderliche Platzbedarf zugleich ein Regulativ für die Anzahl der realisierbaren Wohneinheiten. Die Bebauung passt sich damit der angrenzenden Wohnbebauung an, wodurch Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können.

4.5.4 Begrünung

Je Wohneinheit ist eine gärtnerisch bepflanzte Grünfläche von min. 20 qm auf dem Grundstück anzulegen. Hierbei sind Flächenanteile, die sich innerhalb der festgesetzten Privaten Grünfläche befinden anrechenbar. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass Grundstücke zugunsten einer maximalen Rendite komplett versiegelt werden und die Erhaltung eines attraktiven begrünten Wohnumfeldes lediglich zu Lasten anderer Grundstücke gesichert wird.

Einzelne Grundstücke sind bereits heute komplett versiegelt, doch ist in der Regel keine bauliche Erweiterungsmöglichkeit gegeben.

4.5.5 Erschließung

Die Erschließung der Baumöglichkeit in zweiter Reihe erfolgt über das eigene Vordergrundstück. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren können hierzu gegebenenfalls Baulasten erforderlich werden. Eine private Grundstücksbereinigung und Zusammenlegung zur Optimierung der Erschließung wäre zwar möglich und sicher teilweise sinnvoll, liegt aber eher im Bereich einer theoretischen Option und dürfte sich in der Örtlichkeit als zu komplex darstellen. Aus diesem Grund sind einige Grundstücksteile aufgrund ihrer Lage und Zuschnitte sicher auch zukünftig nicht bebaubar, da sich hier keine vernünftige Erschließung und Baumöglichkeit darstellen lässt.

4.5.6 Örtliche Bauvorschriften

Zu den äußeren Erschließungsstraßen werden ausschließlich geneigte Dächer mit einer Neigung von mindestens 15° festgesetzt. Für die Bebauung in zweiter Reihe gilt eine Firsthöhe von max. 9 m und eine Traufhöhe von max. 6 m. Für Gebäude mit Flachdach gilt eine Attikahöhe von max. 6,50 m über Gehwegniveau.

Um zu vermeiden, dass durch zusätzlich geschaffene Wohneinheiten der Stellplatzdruck auf den öffentlichen Straßen eine weitere wesentliche Verschärfung erfährt, werden auf den Grundstücken je Wohneinheit 2 Stellplätze gefordert.

4.6 Hinweise zum Bebauungsplan

Kampfmittel

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden. Auf Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, ist daher mit entsprechender Vorsicht vorzugehen. Nach Abtrag der Oberfläche kann eine Untersuchung mit Metalldetektoren sinnvoll sein. Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden.

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. Es wird klargestellt, 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. Es wird klargestellt, dass die Entnahme von Grundwasser generell nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt (4-15) zulässig ist.

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.

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.

Telekommunikation

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen. Bei Baumaßnahmen die ggfs. eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig (in der Regel drei Monate) vor Baubeginn bei den Unternehmen zu beauftragen.

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

Das Aufstellungsverfahren zu vorliegendem Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13 Baugesetzbuch durchgeführt. Im Zuge dessen, wird von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, sowie der Angabe welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

6. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde am 29.03.2011 durchgeführt. Insgesamt wurde die Beschränkung der Wohneinheiten, die Mindestforderung von zwei Stellplätzen je Wohneinheit sowie die Sicherung des Innenbereichs für die Garten- und Freizeitnutzung positiv aufgenommen.

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

Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.04.2011 zur Stellungnahme aufgefordert. Die Frist läuft bis 16.05.2011. Bislang wurden keine Belange vorgebracht die Auswirkungen auf die inhaltlichen Aspekte der Planung haben.

Gefahrenschutztechnische Stellungnahme der Feuerwehr vom 10.05.2011:

Zur Sicherung des zweiten Rettungsweges bei Gebäuden der Gebäudeklasse 1 bis 3 müssen geradlinige, 1,25 m breite Zugänge zu den Gebäuden sowie Aufstellflächen für tragbare Leitern und Geräte der Feuerwehr vorhanden sein.

Für die Gebäudeklasse 4 müssen Zufahrten und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge vorhanden sein. Als Grundlage für die Abmessungen und Ausführungen von Feuerwehrflächen ist die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (Fassung 1998) bzw. die DIN 14090 heranzuziehen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei den Gebäudeklassen 1 bis 3 handelt es sich um Gebäude, bei denen der Fußboden keines Geschosses, in dem Aufenthaltsräume möglich sind, im Mittel mehr als 7 m über der Geländeoberfläche liegt.

Aufgrund der Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe ist dies gegeben. Im Übrigen sind die notwendigen Aufstellflächen für Leitern und Geräte sowie für Fahrzeuge der Feuerwehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

Die Hinweise unter Punkt 4.6 der vorliegenden Begründung wurden zu den Telekommunikationsanlagen und zu Aussagen des Kampfmittelräumdienstes entsprechend ergänzt beziehungsweise konkretisiert.

6.3 Öffentliche Auslegung

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

6.4 Zusammenfassung der Abwägung

- Belange, die für die Planung sprechen
- Belange, die gegen die Planung sprechen
- Abwägung der Belange

7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Bodenordnung

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

7.2 Flächen und Kosten

Die Flächen im Plangebiet befinden überwiegend im Privatbesitz. Da die Erschließung über die jeweiligen Vordergrundstücke vorgesehen ist, sind weitere Maßnahmen nicht erforderlich.

8. ANLAGEN

8.1 Übersicht des Geltungsbereiches

