

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
2	ALLGEMEINES	3
2.1	Rechtsgrundlagen	3
2.2	Geltungsbereich	4
2.3	Quellenverzeichnis	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	12
4.1	Regional- und Landesplanung.....	12
4.2	Flächennutzungsplanung	12
4.3	Schutzgebiete	12
4.4	Ursprüngliches Baurecht	13
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	13
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
5.2	Örtliche Bauvorschriften	17
5.3	Hinweise	18
6	Umweltbericht	21
6.1	Inhalt und Ziele des Bebauungsplans und des Umweltschutzes.....	21
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....	23
6.3	Verwendete Verfahren	46
6.4	Monitoring	49
6.5	Zusammenfassung des Umweltberichtes	49
7	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	50
7.1	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	50
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	51
8.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB.....	51
8.2	Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB.....	54
8.3	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	59
8.4	Öffentliche Auslegung	64
8.5	Zusammenfassung der Abwägung.....	64
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	67
9.1	Bodenordnung.....	67
9.2	Altlastenbeseitigung	67
9.3	Erschließungsvertrag	67
9.4	Flächen und Kosten	67
10	ANLAGEN	68
10.1	Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) BauGB.....	68
10.2	Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. §4 (1) BauGB	81
10.3	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB.....	109
10.4	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB.....	128
10.5	Bebauungsplanentwurf.....	128

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gem. § 75 (2) GemO am	25.04.2013
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	29.04.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 32/2013 am	08.05.2013
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	23.05.2013 bis 12.06.2013
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	11.06.2013
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	14.05.2013
Information/Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gem. § 75 (2) GemO am	10.07.2013 und 28.11.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	13.12.2014
Offenlagebeschluss am	29.04.2013
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	06.12.2013
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	16.12.2013 bis 20.01.2014
Information/Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gem. § 75 (2) GemO am	20.03.2014
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	07.04.2014

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010
(GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§§ 85, 86b, 88, 91 und 92 geändert durch Art. 1 des Gesetzes
vom 20.12.2013 (GVBl. S. 538)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 BGBl. I
S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013
(BGBl. I S. 2749)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 76 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
§§ 64, 66 und 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom
09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
§ 89 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011
(GVBl. S. 402)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
§§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom
28.09.2010 (GVBl. S. 280)
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes vom
23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesnatschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung
vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

- im Norden: durch die nordwestliche Grenze des Altholzweges (Flurstück 4273/15) und des Flurstücks 5065, Gemarkung Rheingönheim sowie die nördliche Grenze des Flurstücks 3618/5 und deren Verlängerung bis zum westlichen Fahrbahnrand des Hohen Weges sowie die Verlängerung der nordöstlichen Grenze der Verkehrsfläche des Hohen Weges (Flurstück 3366/10 der Gemarkung Rheingönheim)
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 3826 und des Flurstücks 5065 der Gemarkung Rheingönheim
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3839 der Gemarkung Rheingönheim und eine von dort senkrecht zur Fahrbahn Hoher Weg verlaufenden Linie
- im Westen und Südwesten: durch die südwestliche Fahrbahnbegrenzung des Hohen Weges und die westliche Grenze des Flurstücks 5065 der Gemarkung Rheingönheim



Abgrenzung Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 612 „Im Sommerfeld“ überschneidet sich in der nordöstlichen Ecke des Plangebiets im Bereich des Flurstücks 3618/5 um 17 m² und im Bereich des Flurstücks 5065 (Straßenanschluss an die Christine-Teusch-Anlage) um 164 m² mit dem Geltungsbereich des nördlich angrenzenden Bebauungsplans Nr. 564 „Im Neubruch“. Der Bebauungsplan „Im Neubruch“ wird dabei durch den Bebauungsplan „Im Sommerfeld“ überlagert für diese Teilflächen ersetzt.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan Stadt Ludwigshafen am Rhein; Ludwigshafen 1999
- [2] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004
- [3] Entwurf des einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar; Stand: Vorlage zur Genehmigung, September 2013
- [4] BV „Im Sommerfeld“, Ludwigshafen-Rheingönheim; Orientierende Erkundung gemäß BBodSchV, Untersuchung der Radonbelastung, Baugrunderkundung (überarbeiteter Bericht, 2. Fassung); erstellt durch IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, 22.01.2014
- [5] Neubaugebiet „Im Sommerfeld“, Ludwigshafen-Rheingönheim; westliche Grundstücke Baugrunderkundung und hydrogeologische Beratung zur Versickerung von Oberflächenwasser, erstellt durch IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, 29.11.2013
- [6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Im Sommerfeld“ Stadt Ludwigshafen am Rhein; erstellt durch FIRU Gfl mbh, Kaiserslautern; 16.10.2013
- [7] Bebauungsplan „Im Sommerfeld“ Ludwigshafen-Rheingönheim, Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung; erstellt durch das Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Kandel, November 2013
- [8] Bestandserfassung im Bereich „Sommerfeld“ Ludwigshafen – Rheingönheim Biototypen, Reptilien, Vogel; erstellt durch das Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Kandel, Oktober 2013

- [9] Bericht Radonbelastung in der Bodenluft, BBPL. „Sommerfeld“, Rheingönheim; erstellt durch GeoConsult Rein, Oppenheim, 15.11.2013
- [10] Archäologisch-geophysikalische Prospektion in Rheingönheim, Stadt Ludwigshafen, Magnetometerprospektion am 03.09.2013, erstellt durch Posselt & Zickgraf Prospektionen, Marburg
- [11] Sicherheitstechnische Betrachtung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes „Im Sommerfeld“ in Ludwigshafen in Bezug auf mögliche Gefährdungen durch die Produktionsstätte der Fa. BK Giuliani; erstellt durch Großmann Ingenieur Consult GmbH, Bitterfeld-Wolfen, 26.08.2013
- [12] Stadt Ludwigshafen; Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan „Im Sommerfeld“; erstellt durch Planungsbüro PISKE, Ludwigshafen; Dezember 2013
- [13] BV „Im Sommerfeld“, Ludwigshafen-Rheingönheim; Nachuntersuchung ausgewählter Rückstellproben; erstellt durch IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH, Ludwigshafen, 24.01.2014

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Das Angebot an freien Wohnbaugrundstücken im Süden Ludwigshafens ist mittlerweile nahezu erschöpft. Auch im Rheingönheimer Baugebiet „Im Neubruch“ stehen nur noch wenige freie Baugrundstücke zur Verfügung. Dies führt dazu, dass die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken im Einfamilienhaussektor nicht mehr ausreichend gedeckt werden kann.

Die Fläche des Plangebietes Im Sommerfeld ist im Flächennutzungsplan als eine von mehreren Wohnbauflächen für eine künftige Wohnbaulandentwicklung im Süden Ludwigshafens vorgesehen. Im direkten Anschluss an das vorhandene Neubaugebiet am südlichen Ortsrand von Rheingönheim verfügt es über eine gute Lagegunst mit gleichzeitig guten erschließungstechnischen Voraussetzungen, da flächensparend an die vorhandene Infrastruktur angeknüpft werden kann. Das Plangebiet erstreckt sich zudem über die Fläche eines ehemaligen und mittlerweile rückgebauten Gärtnereibetriebes. Insgesamt weist das ca. 3 ha große Gebiet eine gute Eignung für die Wohnbaulandentwicklung im Sinne einer Erweiterung des Baugebiets „Im Neubruch“ und Bildung eines südlichen Siedlungsabschlusses des Stadtteils Rheingönheim auf.

Um eine bauliche Nutzung im Sinne der Planungsziele zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und ist den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die Erschließung des Baugebietes soll durch einen privaten Erschließungsträger erfolgen. Diesem werden alle Aufgaben der Erschließungsplanung, der Umsetzung der Erschließung mittels Erschließungsvertrag gemäß §11 BauGB übertragen und er rechnet alle hierbei entstehenden Kosten mit den Grundstückseigentümern ab. Es entstehen somit im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes für die Stadt keine Kosten.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

3.2.1 Vorhandene Situation

Der erhebliche Teil des Plangebiets wurde lange Jahre durch eine Gärtnerei genutzt. Der Gärtnereibetrieb wurde zwischenzeitlich aufgegeben, die zugehörigen Gewächshäuser und sonstigen baulichen Anlagen wurden - bis auf einen Schuppen - beseitigt. Lediglich das zur Gärtnerei gehörige Wohngebäude mit dem zugeordneten Privatgarten befindet sich heute noch im Plangebiet. Die übrige Fläche der ehemaligen Gärtnerei liegt seit der Beseitigung der Anlagen brach. Das Plangebiet stellt sich damit heute als teilweise brachgefallene, teilweise als Acker und Wiese genutzte Fläche dar. Im Westen des Plangebiets, auf einer dreieckigen Fläche zum Hohen Weg und zum Anschluss an den bestehenden Ortsrand, befindet sich eine ehemals geordnete mit Büschen und Bäumen angelegte Anpflanzung, die jedoch offensichtlich bereits seit einiger Zeit nicht mehr gepflegt wird und sich daher zu einem dichten Feldgehölz

entwickelt hat. In Westen diese Fläche in direkter Nähe zum Hohen Weg befindet sich auch ein älterer, städtebaulich wirksamer Nussbaum.

Das Plangebiet wird durch je eine oberirdisch geführte Strom- und Telefonleitung überspannt. Im Bereich des Altholzweges verlaufen Versorgungsleitungen für Strom und Telekommunikation der Telekom und der TWL.

Nördlich innerhalb und südlich außerhalb des Plangebietes verläuft je ein Wirtschaftsweg parallel zum Plangebietsrand.

3.2.2 Städtebauliche Konzeption

Städtebauliches Ziel der Planung ist die Entwicklung eines aufgelockerten und durchgrünten Wohnbaugebietes mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern in maximal 1 ½ geschossiger Bauweise. Baulich soll bei der Gestaltung des Baugebietes die Struktur des angrenzenden Baugebietes „Im Neubruch“ wieder aufgenommen werden. Die bauliche Dichte und Höhenentwicklung der Bebauung sollen im Plangebiet entsprechend den Regelungen des nördlich angrenzenden Baugebietes „Im Neubruch“ begrenzt werden, um eine städtebaulich angemessene Arrondierung des bestehenden Ortsrandes und einen harmonischen Übergang in die freie Landschaft zu ermöglichen. Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) oder Hausgruppen werden aufgrund der damit einhergehenden übergroßen Baukörper in der Lage am Ortsrand eines Vorortes als städtebaulich nicht sinnvoll erachtet.

Zur Durchgrünung des Plangebiets sind Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum entlang der Hauptachse sowie in der Verbindung zum Baugebiet „Im Neubruch“ vorgesehen. Nach Osten und Süden wird das Plangebiet zur freien Landschaft hin durch eine ca. 5 - 10 m breite öffentliche Grünfläche eingegrünt, die einen fließenden Übergang des Ortsrandes in die umgebende offene Landschaft ermöglichen soll.



Städtebauliches Konzept, Stand November 2013

3.2.3 Verkehrliche Erschließung

Aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung bzw. Nutzung als Gärtnerei wurde die innere Erschließung des Plangebietes bislang ausschließlich durch landwirtschaftliche Wirtschaftswege am nördlichen und südlichen Rand der Fläche gesichert. Das bestehende

Wohnhaus im Plangebiet wird direkt durch den Hohen Weg erschlossen. Im Zuge der Planung und Erschließung des nördlich angrenzenden Baugebietes „Im Neubruch“ wurden in Richtung des Plangebiets bereits zwei mögliche Anschlussstellen an das Straßennetz des „Neubruch“ vorgesehen.

Die Haupterschließung des Plangebietes erfolgt durch eine lange, s-förmige Stichstraße vom Hohen Weg aus, die durch einen kleinen Stich nach Südosten und eine Verbindungsstraße zur Christine-Teusch-Anlage ergänzt wird. Die städtebauliche Struktur des nördlich angrenzenden Baugebiets „Im Neubruch“ wird durch einen kleinen Platz an der Verbindungsstraße zur Christine-Teusch-Anlage und durch die großzügige Gestaltung des nördlichen Wendehammers aufgenommen. Durch die s-förmige Haupterschließung und den nur untergeordneten Anschluss an die Christine-Teusch-Anlage erhält das Gebiet dennoch eine gewisse verkehrliche Eigenständigkeit. Trotz der vorhandenen Durchfahrtsmöglichkeit vom Hohen Weg in Richtung „Neubruch“ sollen die Verkehrsflächen im Plangebiet in erster Linie der Erschließung der Baugrundstücke dienen, ohne dass eine neue innerörtliche Verbindungsfunktion eröffnet wird. Die s-förmige Wegeführung zum „Neubruch“ wirkt dabei wesentlichen Verkehrsströmen zwischen dem „Neubruch“ und dem Hohen Weg durch das Plangebiet wirkungsvoll entgegen.

Die Grundstücke im westlichen Plangebietsteil, westlich und nördlich des Anwesens Hoher Weg 111, sind durch das bereits bebaute und durch den Hohen Weg erschlossene Anwesen Hoher Weg 111 räumlich und funktional vom übrigen Plangebiet getrennt. Die Erschließung der Grundstücke westlich und nördlich des Anwesens Hoher Weg 111 ist grundsätzlich ohne die Errichtung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen möglich. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt daher durch die direkte Anbindung an den Hohen Weg bzw. durch eine private Verkehrsfläche im Bereich des bisherigen Altholzwegs zwischen dem Hohen Weg und den neuen Verkehrsflächen im Plangebiet. Eine weitere öffentliche Erschließungsfläche scheidet mit Blick auf eine möglichst wirtschaftliche Gesamterschließung und Minimierung von Folgekosten für die Stadt in diesem Bereich aus.

Da die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes entfällt, verliert der Altholzweg als Wirtschaftsweg auf der Länge des Plangebietes insgesamt seine Funktion. Die Fläche wird den privaten Baugrundstücken zugeschlagen bzw. als private Verkehrsfläche festgesetzt. Um die Erschließungssituation der landwirtschaftlichen Flächen östlich des Plangebiets nicht zu verschlechtern, soll innerhalb der östlichen Randeingrünung eine Verbindungsspanne in einer Breite von 4 m vom Altholzweg zum südlich des Plangebiets gelegenen Parallelweg hergestellt werden. Die fußläufige Verbindung vom Plangebiet in Richtung des Baugebiets „Im Neubruch“ sowie nach Westen in Richtung Hoher Weg und Sportplatz wird durch diesen Wirtschaftsweg und den südlich des Plangebiets bereits bestehenden Wirtschaftsweg hergestellt.

Die Haupterschließungsstraße sowie die Straßenverbindung zum Baugebiet „Im Neubruch“ werdend in einer Breite von 7,5 m hergestellt. Bei dieser Straßenbreite ist das einseitige Parken im Straßenraum möglich. Die kleinere, südliche Stichstraße wird aufgrund ihrer Funktion als reine Anliegerstraße als Mischverkehrsfläche mit 5,5 m Breite hergestellt. Es ist vorgesehen, die Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche auszuweisen.

Bei einer überschlägigen Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durch die Bebauung des Plangebietes ergibt sich gemäß der Schätzformel der EAE85/86 bei der Annahme von 50 Gebäuden im Plangebiet mit 1,5 Wohnungen je Gebäude und 2 PKW je Wohnung ein Verkehrsaufkommen von ca. 53 Pkw in der morgendlichen Spitzenstunde.

Die ÖPNV-Erschließung ist gegeben durch

- die Endstelle der Straßenbahnlinie 6 in Richtung Innenstadt in der Ortsmitte Rheingönheim im Bereich Hoher Weg / Gabriele Münter-Straße
- die Bushaltestelle am Hohen Weg, bedient durch die Buslinie 570 / 581 Richtung Altrip sowie 582 Richtung Neuhofen.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Plangebietes erfolgt durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze aus dem nördlich angrenzenden Baugebiet „Im Neubruch“ oder aus Richtung des Hohen Weges. In Bezug auf die Wasser- und Stromversorgung ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Kapazitäten zur Versorgung des Plangebiets ausreichen. Die Wärmeversorgung soll durch einen Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz mit Blockheizkraftwerk, das bereits das Baugebiet „Im Neubruch“ versorgt, erfolgen. Da Blockheizkraftwerk und Fernwärmenetz ausreichende Leistungsreserven besitzen, ist die Versorgungssicherheit gewährleistet. Sollte es zur Sicherstellung einer ausreichenden Abnahmemenge für den Versorger (Technische Werke Ludwigshafen) notwendig sein, kann eine Satzung zum Anschluss und Benutzungszwang erlassen werden.

Für den Hauptteil des Plangebiets, östlich des Anwesens Hoher Weg 111 erfolgt die Entwässerung im Trennsystem, bei dem das anfallende Schmutzwasser durch einen Schmutzwasserkanal gesammelt und abgeleitet wird. Das anfallende Niederschlagswasser wird über Regenwasserkanäle abgeleitet und dem Grabensystem im Baugebiet „Im Neubruch“ zugeführt. Die Kapazität des Grabensystems ist für die Aufnahme des anfallenden Niederschlagswassers ausreichend.

Da der westliche Teil des Plangebietes, im Bereich des Anwesens Hoher Weg 111 und die Grundstücke nördlich und westlich davon hinsichtlich der Erschließung weitgehend autark ist, erfolgt dort auch der Anschluss an das Abwassernetz sowie die Niederschlagsentwässerung in Eigenregie. Das anfallende Niederschlagswasser ist dort gemäß der gesetzlichen Bestimmungen auf den privaten Grundstückflächen bzw. im Bereich der privaten Erschließungsstraße zur Versickerung zu bringen.

3.2.5 Schallschutz

Wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Schallimmissionen sind der Verkehrslärm des Hohen Weges, der Freizeitlärm des südlich des Hohen Weges gelegenen Sportplatzes und der Gewerbelärm der zugehörigen Vereinsgaststätte. Zur Abschätzung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärms wurde durch das Ingenieurbüro FIRU GfI in Kaiserslautern die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Im Sommerfeld“ Stadt Ludwigshafen am Rhein“ erarbeitet [6].

Verkehrslärm

In Bezug auf den Verkehrslärm kommt der Schallgutachter zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für eine Allgemeines Wohngebiet vom 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht für den westlichen Teil des Plangebietes nicht eingehalten werden können. Der Richtwert für den Tag wird erst in einem Abstand von 45 m zur Straßenachse des Hohen Weges, der Richtwert für die Nacht wird erst in einer Entfernung von 55 m zur Straßenachse des Hohen Weges eingehalten.

Die Errichtung eines aktiven Schallschutzes in Form einer Schallschutzwand- oder eines Walles kommt - ausgehend vom städtebaulichen Konzept - aufgrund der vorgesehenen Erschließungsfunktion des Hohen Weges für die westlichen Grundstücke praktisch nicht in Frage.

Da im Zuge der Planung dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet gewährleistet werden müssen, sind entsprechende passive Maßnahmen zum Schallschutz festzusetzen.

Freizeitlärm

Südlich des Plangebietes befindet sich die Bezirkssportanlage Rheingönheim, bestehend aus einem Fußball-Rasenplatz mit umgebender Laufbahn, einem Tennisplatz, den zugehörigen Umkleiden und Stellplätzen sowie einer Vereinsgaststätte.

Nach den Angaben des Sport- und Bäderamts der Stadt Ludwigshafen wird die Sportanlage hauptsächlich montags bis freitags zu Trainingszwecken zwischen 15.30 und 21.00 Uhr genutzt. Fußball-Heimspiele finden überwiegend an den Wochenenden statt, gelegentlich auch an Werktagen abends zwischen 17.00 und 21.00 Uhr. Bei Heimspielen sind bis zu 800

Zuschauer möglich. In der Regel sind jedoch weniger Zuschauer zu erwarten. In den aktuellen Spielplänen des Vereins FC Arminia 03 zeigt sich, dass der überwiegende Teil der Heimspiele des Vereins außerhalb der Ruhezeiten an Samstagen und Sonntagen stattfindet. An Sonntagen innerhalb der Ruhezeit am Mittag (13.00 bis 15.00 Uhr) wird an weniger als 18 Tagen im Jahr gespielt. Diese Heimspiele innerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen können daher nach den Regelungen der 18. BImSchV als seltene Ereignisse beurteilt werden.

Im Rahmen des Schallgutachtens wurden verschiedene Szenarien zum jeweiligen Spielbetrieb des Rasenspielfeldes und des Tennisplatzes durchgespielt. Im Ergebnis werden die Beurteilungspegel der 18. BImSchV im Wesentlichen eingehalten. Geringfügige Überschreitungen der Beurteilungspegel kommen gemäß den Berechnungen des Schallgutachters lediglich bei folgenden Konstellationen vor:

- Bei durchgehendem Fußballspiel innerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen mit 200 Zuschauern (Regelspiel) wird der Immissionsrichtwert für Sportanlagenlärmwirkungen in allgemeinen Wohngebieten innerhalb der Ruhezeit von 50 dB(A) im Großteil des Plangebiets eingehalten. Lediglich in der südwestlichen Ecke des Plangebiets im Bereich von etwa 10 m Abstand zum Straßenrand der Straße Hoher Weg werden Beurteilungspegel von über 50 dB(A) prognostiziert.
- An einem Spieltag mit 9-stündigem Fußballspiel werktags mit je 5 Regelspielen zu je 200 Zuschauern pro Spiel und einem Spitzenspiel mit 800 Zuschauern und Lautsprecherbeschallung wird am nächstgelegenen potentiellen Immissionsort im Plangebiet ein Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) berechnet. Innerhalb der Baugrenzen wird außerhalb der Ruhezeiten der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Sportanlagenlärmwirkungen in allgemeinen Wohngebieten von 55 dB(A) eingehalten. Ausschließlich in der südwestlichsten Ecke des Plangebiets wird der Immissionsrichtwert um bis zu 2 dB(A) überschritten. Die Richtwertüberschreitung berührt keine überbaubare Grundstücksfläche und betrifft lediglich randlich die rückwärtige Gartenzone eines Baugrundstücks.
Innerhalb der Ruhezeit am Abend (20.00 - 22.00 Uhr) werden an einem solchen Spieltag Beurteilungspegel von bis zu 50 dB(A) berechnet. Der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete innerhalb der Ruhezeiten von 50 dB(A) wird eingehalten.
- Bei einem durchgehenden Fußballspiel innerhalb der Ruhezeit an Sonn- und Feiertagen mit 200 Zuschauern (Regelspiel) auf dem Rasenspielfeld bei gleichzeitigem Spielbetrieb auf dem Tennisplatz mit 50 Zuschauern wird der Immissionsrichtwert der 18. BImSchV für Sportanlagenlärmwirkungen innerhalb der Ruhezeit in allgemeinen Wohngebieten von 50 dB(A) im Großteil des Plangebiets eingehalten. Ausschließlich in der südwestlichsten Ecke des Plangebiets wird der Immissionsrichtwert um bis zu 2 dB(A) überschritten.

Mit den in Absprache mit des FC Arminia 03 angenommenen Rahmenbedingungen liegen die Berechnungen grundsätzlich auf der „sicheren Seite“.

Die Ergebnisse werden planerisch berücksichtigt, indem – wie vom Gutachter empfohlen – die von leichten Richtwertüberschreitungen betroffenen Bereiche von Wohngebäuden frei gehalten werden.

Gewerbelärm

Einzig relevante gewerbliche Nutzung im Umfeld des Plangebietes ist die Vereinsgaststätte auf dem Gelände der Bezirkssportanlage. Die Geräuscheinwirkungen der Vereinsgaststätte außerhalb von Sportveranstaltungen werden als Gewerbelärmeinwirkungen nach TA Lärm ermittelt und anhand der Immissionsrichtwerte beurteilt. Die Vereinsgaststätte verfügt über einen Freisitz mit bis zu 50 Sitzplätzen östlich des Gebäudes. Der Parkplatz mit bis zu 40 Stellplätzen auf dem Sportgelände nördlich des Gaststättengebäudes wird der Vereinsgaststätte zugeordnet. Als Maximalbetrachtung im Sinne einer Prognose „auf der sicheren Seite“ wird davon ausgegangen, dass sich in der lautesten Nachtstunde (zwischen

22.00 und 6.00 Uhr) 50 Personen dort aufhalten und davon 25 Personen ständig gleichzeitig sprechen.

Neben den Emissionen des Freisitzes sind auch die Emissionen durch Pkw- Parkvorgänge auf dem der Vereinsgaststätte zuzuordnenden Stellplätzen zu berücksichtigen. Für die lauteste Nachtstunde wird von einem Ausparkvorgang pro Stellplatz ausgegangen. Bei bis zu 40 Stellplätzen ergeben sich insgesamt 40 Parkbewegungen in der lautesten Nachtstunde.

Bei der Berechnung dieses Szenarios kommt der Schallgutachter zu dem Ergebnis, dass ein Gesamtbeurteilungspegel von 40 dB(A) für Gewerbelärm in der lautesten Nachtstunde an der südwestlichen Plangebietsgrenze erreicht wird. Innerhalb des Plangebiets wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Gewerbelärmeinwirkungen in allgemeinen Wohngebieten im Nachtzeitraum von 40 dB(A) eingehalten.

Im gesamten Plangebiet sind keine schädlichen Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm der Vereinsgaststätte zu erwarten. Maßnahmen zum Schallschutz in Bezug auf den Gewerbelärm sind damit im Plangebiet nicht notwendig.

3.2.6 Industriepark Süd

Nordöstlich des Plangebietes in einem Abstand von ca. 800 m befindet sich das Industriegebiet „Industriepark Süd“ in dem sich auch ein Betrieb befindet, der als sog. Störfallbetrieb aufgrund des Umgangs mit gefährlichen Stoffen den Grundpflichten nach der Störfallverordnung (12. BImSchV) unterliegt. Um Planungssicherheit in Bezug auf den Störfallbetrieb und die Berücksichtigung der angemessenen Abstände nach Störfallrecht zu erhalten wurde durch das Ingenieurbüro Gicon Großmann Ingenieur Consult aus Bitterfeld-Wolfen die Sicherheitstechnische Betrachtung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets „Im Sommerfeld“ in Ludwigshafen in Bezug auf mögliche Gefährdungen durch die Produktionsstätte der Fa. BK Giuliani GmbH“ erstellt [11]. Der Gutachter kommt dabei zu folgenden wesentlichen Hauptaussagen:

- Vom Betriebsbereich BK Giuliani GmbH gehen für die geplante Wohnbebauung „Im Sommerfeld“ keine Gefährdungen durch toxische Dämpfe aus.
- Eine Brand- und Explosionsgefahr mit gefährlichen Auswirkungen auf die Umgebung kann für den zu betrachtenden Bereich (Abstand ca. 800 m) vernünftigerweise ausgeschlossen werden.
- Die gehandhabten Stoffe sind nach den Empfehlungen der KAS-18 [1] in die Abstandsklasse I einzuordnen, für die eine Abstandsempfehlung von 200 m angegeben ist. Damit werden die Möglichkeiten zur Erweiterung der Produktion bei der BK Giuliani GmbH durch das geplante Vorhaben nicht eingeschränkt

Im Ergebnis der durchgeführten Betrachtungen, die sich an den Empfehlungen des Leitfadens KAS-18 [1] orientieren, wird festgestellt, dass sich für den Betriebsbereich der BK Giuliani GmbH in Ludwigshafen keine Gefährdungen herleiten lassen, die Einschränkungen bezüglich der im Bereich „Im Sommerfeld“ vorgesehenen Wohnbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) erforderlich machen würden.

Die ermittelten Entfernungen liegen deutlich unterhalb des vorgesehenen Abstandes von 800 m, so dass sich daraus im Umkehrschluss auch keine Beschränkungen für ggf. vorgesehene Erweiterungen im Betriebsbereich der Fa. BK Giuliani GmbH ableiten. Es sind daher keine der Planung entgegenstehenden Konflikte aufgrund des Abstandsgebotes des §50 BImSchG zu erwarten.

3.2.7 Grünordnung

Bei dem Plangebiet handelt es sich zum größeren Teil um die Fläche einer ehemaligen Gärtnerei, die jedoch bereits vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Die baulichen Anlagen der Gärtnerei, in der Hauptsache Gewächshäuser sowie untergeordnete Nebengebäude, wurden in der Zwischenzeit – bis auf einen Schuppen - beseitigt. Da der Gärtnerei bisher keine landwirtschaftliche Nutzung folgte, liegt die Fläche seitdem brach. Der übrige Teil der Fläche wird größtenteils als Wiese oder intensiv landwirtschaftlich genutzt. Im Westen des Plangebiets auf einer dreieckigen Fläche zum Hohen Weg und zum Anschluss an den bestehenden

Ortsrand befindet sich eine ehemals geordnet mit Büschen und Bäumen angelegte Anpflanzung, die jedoch bereits seit einiger Zeit nicht mehr gepflegt wird und zunehmend durch Brombeer- und Hagebuttengestrüpp verbuscht. Die Pflanzung hat sich mittlerweile zu einem durchgehenden Feldgehölz entwickelt. Die Situation des Ortsrandes ist derzeit durch einen abrupten, übergangslosen Wechsel der Wohnbebauung des Baugebiets „Im Neubruch“ zur teilweise intensiven landwirtschaftlichen Nutzung bzw. zu den nach der Aufgabe der Gärtnerei verbliebenen Brachflächen gekennzeichnet. Eine angemessene Ortsrandgestaltung bzw. Eingrünung der bestehenden Ortslage fehlt derzeit.

Ein Ziel der Planung ist es im Rahmen der Arrondierung der Ortslage durch die Eingrünung des Plangebietes einen landschaftlich angemessenen Übergang zwischen der bebauten Ortslage und der freien Landschaft zu schaffen.

3.2.8 Artenschutz

Gemäß der durch das Institut für Umweltstudien Weibel & Ness (IUS) [7] durchgeführten artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsuntersuchung kommen im Plangebiet artenschutzrechtlich relevante heimische Vogelarten sowie Zauneidechsen vor. Das Vorkommen geschützter Fledermausarten ist nicht auszuschließen.

Ziel der Planung ist es daher, eine artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigung oder gar Tötung der geschützten Tierarten zu vermeiden. Nach Aussage des Artenschutzgutachters können bei Verwirklichung der vorgeschlagenen Vermeidungsmaßnahmen und artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Planung vermieden werden. Im Weiteren wird in Bezug auf den Artenschutz auf die Darstellung im Umweltbericht verwiesen.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt, die im Süden und Osten durch eine Grünstreifen- und ein Vorbehaltsgebiet Wasserwirtschaft – Schwerpunkt Hochwasserschutz eingerahmt wird.

Im Entwurf des einheitlichen Regionalplans Rhein Neckar (Stand: Vorlage zur Genehmigung, September 2013) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche Wohnen in Planung dargestellt. Die angrenzenden Darstellungen der Grünstreifen sowie des Vorbehaltsgebiets für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind unverändert.

Der Bebauungsplan entspricht damit den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplans.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Im Osten und Süden grenzt eine Grünfläche an das Plangebiet an, die randlich in das Plangebiet hineinspielt. Die östliche Abgrenzung der Wohnbaufläche zur Grünfläche ist dabei bewusst unscharf und unabhängig von den bestehenden Katastergrenzen gehalten. Die südlich angrenzende Fläche ist als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt.

Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Schutzgebiete

Im Plangebiet befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete. Erst in einem Abstand von über 500 m südlich des Plangebiets erstreckt sich das Landschaftsschutzgebiet „Pfälzische Rheinauen“ gemäß Rechtsverordnung vom 17.11.1989. Das Landschaftsschutzgebiet wird durch die Planung nicht tangiert.

Das Plangebiet befindet sich – wie der gesamte südliche Teil der Ortslage Rheingönheim - in einem gegen Hochwasser des Rheins und des Rehbachs geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Plangebiet überflutet wird.

4.4 Ursprüngliches Baurecht

Das Plangebiet befindet sich zum weit überwiegenden Teil planungsrechtlich im Außenbereich. Die Zulässigkeit baulicher Vorhaben ist demnach gemäß § 35 BauGB zu beurteilen. Im Außenbereich sind grundsätzlich nur Vorhaben zulässig, die einen Privilegierungstatbestand erfüllen. Wohnbebauung in der angestrebten Form erfüllt diese Voraussetzungen jedoch nicht. Lediglich die folgenden zwei kleinen Teilflächen des Plangebiets befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des nördlich angrenzenden Bebauungsplans „Im Neubruch“.

Eine ca. 17 m² große Teilfläche des Flurstücks 3618/5 soll im Zuge der Planung als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden, um den bereits bestehenden Bürgersteig östlich des Hohen Wegs bis zum Plangebiet zu verlängern. Diese Fläche wird im Bebauungsplan „Im Neubruch“ als Fläche für Versorgungsanlagen „Strom“ festgesetzt.

Das Flurstück 5065 ist im Bebauungsplan „Im Neubruch“ als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Fläche befindet sich im Übergang zwischen dem Plangebiet „Im Sommerfeld“ und der nördlich gelegenen Straße Christine-Teusch-Anlage im Baugebiet „Im Neubruch“ die Fläche enthält bereits einen Fußweg, der die fußläufige Verbindung zwischen dem Plangebiet „Im Sommerfeld“ und der Christine-Teusch-Anlage herstellt. Die Fläche soll im Zuge der Planung für einen Straßenanschluss des Plangebiets an das nördlich gelegene Baugebiet „Im Neubruch“ genutzt werden.

Da die bestehenden Festsetzungen dieser Flächen als öffentliche Grünfläche bzw. als Fläche für Versorgungsanlagen der geplanten Nutzung als Verkehrsfläche entgegen stehen würde, werden die betreffenden Flächen in den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Im Sommerfeld“ einbezogen und der Bebauungsplan „Im Neubruch“ in diesem Bereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplans „Im Sommerfeld“ überlagert.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Vorgesehen ist die Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (WA) im Sinne des § 4 BauNVO. Die Planungskonzeption sieht für das Bebauungsplangebiet vorrangig Wohnbebauung vor. Eine Einschränkung hinsichtlich der ansonsten im Gebietstyp des WA zulässigen Nutzungen erfolgt aufgrund städtebaulicher Erwägungen. Publikumsintensive Nutzungen wie Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für sportliche Zwecke führen zu einem erhöhten Besucheraufkommen und würden sich daher störend auswirken. Gleiches gilt für Tankstellen, die ein vermehrtes Verkehrsaufkommen bewirken. Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke sind aus städtebaulicher Sicht sinnvollerweise im Zentrum des Stadtteils Rheingönheim oder der Gesamtstadt anzusiedeln und werden daher im Plangebiet ausgeschlossen. Ebenfalls für unzulässig erklärt werden Gartenbaubetriebe, da sie aufgrund ihrer Größe und Ausdehnung nicht dem für das Plangebiet vorgesehenen Charakter mit kleinteiliger Bebauung in Einzelhaus- bzw. Doppelhausbauweise entsprechen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Zulässig sind maximal zwei Vollgeschosse. Aufgrund der festgesetzten maximal zulässigen Firsthöhe von 10,5 m und maximal zulässigen Traufhöhe von 5,0 m ist sichergestellt, dass sich das zweite Vollgeschoss im Dach befindet und die Höhenentwicklung im Baugebiet optisch auf eine 1 ½ geschossige Bauweise begrenzt wird. Die Festsetzung, dass die maximal zulässige Traufhöhe für maximal 1/3 der Gebäudelänge überschritten werden darf, soll die Gestaltung von Gebäuderücksprüngen, Dachneinschnitten und Nebengiebeln ermöglichen. Städtebauliches Ziel ist eine Regulierung der Höhenentwicklung am Ortsrand von Rheingönheim, so dass die teilweise zweigeschossige Bebauung des Baugebiets „Im Neubruch“ über das Plangebiet zur freien Landschaft hin abstuft wird. Durch die Festsetzungen

der GRZ sowie von Trauf- und Firsthöhen wird die Kubatur der Gebäude ausreichend umschrieben. Die gesonderte Festsetzung einer Geschossflächenzahl ist daher entbehrlich.

5.1.3 Bauweise, Baugrenzen

Es ist eine offene Bauweise in Form von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern vorgesehen. Diese Bebauungsformen sind geeignet, um die bestehende Nachfrage nach Wohnbauland zu decken und fügen sich in die bestehende Siedlungsstruktur des angrenzenden Baugebiets „Im Neubruch“ ein. Reihenhäuser und Hausgruppen sind aufgrund der damit einhergehenden städtebaulichen Verdichtung nicht zugelassen, da dies mit dem Planziel eines lockeren, durchgrüntes Wohngebietes am Siedlungsrand nur schwer in Einklang zu bringen ist. Die Zulässigkeit von Doppelhäusern wird dabei auf den zentralen Bereich des Plangebiets sowie auf die Bebauung entlang der kleineren Stichstraße beschränkt. Im übrigen Plangebiet sind grundsätzlich nur Einzelhäuser zulässig, da die Anordnung von Doppelhäusern aufgrund der von Süden erschlossenen Grundstücke nicht zweckmäßig oder aufgrund der Lage am Siedlungsrand städtebaulich nicht wünschenswert erscheint.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen abgegrenzt und sollen sich grundsätzlich zur jeweiligen Erschließungsstraße hin orientieren. Von der Straßenverkehrsfläche soll ein Abstand von jeweils mindestens 3 m eingehalten werden um zu gewährleisten, dass auf den Grundstücken eine Vorgartenzone geschaffen werden kann. Dieser Abstand wird lediglich im Bereich um den kleineren Wendepunkt auf 1,5 m verringert, um eine ausreichende Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen zu ermöglichen und den Raum des Wendepunktes städtebaulich besser zu fassen. Soweit es sich städtebaulich anbietet, sollen im rückwärtigen Grundstücksbereich zusammenhängende Freibereiche ausgebildet werden. Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksfläche soll – soweit möglich – ca. 15 m betragen. Dort, wo es aufgrund der spezifischen Grundstückssituation geboten und städtebaulich sinnvoll, wird eine etwas größere Baufenstertiefe eingeräumt. Bei dieser Gestaltung der überbaubaren Grundstücksflächen verbleibt den Bauherren ein ausreichender gestalterischer Spielraum zur Platzierung der Gebäude auf dem Baugrundstück. Im südwestlichen Bereich, bei den am nächsten zur Sportanlage liegenden Baufeldern wurden die Baugrenzen so festgesetzt, dass es entsprechend der gutachterlichen Untersuchung nicht zu schädlichen Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Bezirkssportanlage im Bereich der überbaubaren Grundstücksflächen kommen kann.

5.1.4 Grundstücksgrößen, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um einen zu engen Zuschnitt der Baugrundstücke zu vermeiden und die angestrebte Bebauungsstruktur und Qualität des Gebietes sicherzustellen, wird eine Mindestgröße sowie eine Mindestbreite für Baugrundstücke festgesetzt. Die Mindestgröße beträgt 380 m² für Grundstücke für Einzelhäuser und 250 m² für Grundstücke mit Doppelhaushälften. Die Mindestbreite der Baugrundstücke beträgt 10 m für Grundstücke für Doppelhaushälften und 15 m für Grundstücke für Einzelhäuser. Durch diese Mindestbreiten soll sichergestellt sein, dass für Doppelhaushälften Gebäude von mindestens 7 m Breite und für Einzelhäuser Gebäude von mindestens 9 m Breite möglich sind. Eine zu schmale Parzellierung soll auch vermieden werden, um negative Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum mit Begrünung und Stellplätzen durch eine starke Häufung von Grundstücksein- und Ausfahrten zu vermindern.

Die Begrenzung auf eine Wohnung je Wohngebäude wird vorgenommen, um den Charakter eines Einfamilienhausgebietes sicherzustellen. Die Errichtung einer zweiten Wohnung als Einliegerwohnung ist ausnahmsweise zulässig, wenn die zweite Wohnung maximal 1/3 der Nettogrundfläche des gesamten Wohngebäudes umfasst und damit der Hauptwohnung eindeutig untergeordnet ist. Damit soll die für das Gebiet angestrebte Nutzungsdichte und Wohnqualität sichergestellt und trotzdem entsprechenden Wohnbedürfnissen der Menschen Rechnung getragen werden.

5.1.5 Verkehrsflächen

Die öffentlichen Erschließungsstraßen im Plangebiet werden durchgängig als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsfläche“ festgesetzt.

Die s-förmige Haupterschließung sowie die Verbindungsstraße zum Baugebiet „Im Nebruch“ werden dabei mit einer Breite von 7,5 m festgesetzt. Die nach Südosten abzweigende Stichstraße wird ausgehend von ihrer Funktion als reiner Wohnweg mit geringerer Straßenbreite von 5,5 m festgesetzt.

Die private Verkehrsfläche zur Erschließung der westlichen Grundstücke im Bereich um das Anwesen Hoher Weg 111 wird mit einer Breite von 4,5 m festgesetzt. Diese Breite ermöglicht bei einer Fahrbahnbreite von 3,5 m die Herstellung einer straßenbegleitenden Verkehrsgrünfläche von bis zu 1 m Breite zur Versickerung des auf der Straße anfallenden Niederschlagswassers.

Der für die Bedürfnisse der Landwirtschaft neu herzustellende Verbindungsweg zwischen dem westlichen Ende des Altholzwegs und dem südlichen Parallelweg wird als Fläche besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ in einer Breite von 4 m, mit einer Aufweitung im Anschlussbereich an den verbleibenden Feldweg „Altholzweg“ in der Planzeichnung festgesetzt. Der bestehende Wirtschaftsweg südlich des Plangebiets soll in seiner heutigen Form mit der notwendigen Mindestbreite erhalten bleiben. Da dieser Weg teilweise außerhalb des Wegeflurstücks errichtet wurde, wird der Wirtschaftsweg an der südlichen Grenze des Plangebiets in seiner heutigen Lage in der Art festgesetzt, soweit er in das Plangebiet hineinragt, so dass mindestens eine Breite von 3,5m zur Verfügung steht. Die vorhandene Anbindung des südlichen Wirtschaftswegs an den Hohen Weg wird – soweit dies innerhalb des Plangebietes möglich ist, ebenfalls optimiert als Fläche für Wirtschaftsweg festgesetzt.

Zwischen der bestehenden Ortslage und der Mündung des Wirtschaftswegs am südlichen Rand des Plangebietes wird am westlichen Rand des Plangebiets entlang des Hohen Wegs eine 1,7 m breite öffentliche Verkehrsfläche zur Herstellung eines Gehweges ausgewiesen.

Auf eine zeichnerische Festsetzung der Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird verzichtet, da Fußwege als Teil der Ausstattung der öffentlichen Grünflächen ohnehin zulässig sind und keine städtebauliche Notwendigkeit besteht, die genaue Lage der Wege planungsrechtlich zu fixieren.

5.1.6 Flächen für Nebenanlagen, Garagen, und Stellplätze

Durch die Festsetzung, dass Garagen, Stellplätze und genehmigungspflichtige Nebenanlagen nur zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Hinterkante der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in deren gedachter Verlängerung zulässig sind, sollen die rückwärtigen Gartenbereiche von Stellplätzen und größeren Nebenanlagen frei gehalten werden. Lediglich im Bereich von Wendehämmern können Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zudem bis zu einer Tiefe von 12 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden.

Durch die Festsetzung, dass Garagen und Carports mit geschlossenen Wandteilen – bezogen auf die Zufahrtsseite – um mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzung zurückzustellen sind, soll der angestrebte offene Charakter des Baugebietes zum öffentlichen Straßenraum hin gesichert werden. Der Abstand von 5 m von der Zufahrtsseite zur Verkehrsfläche dient zusätzlich der Verkehrssicherheit beim Ausfahren aus der Garage. Es wird darüber hinaus sichergestellt, dass das Fahrzeug zum Öffnen des Garagentores zunächst auf dem eigenen Grundstück vor der Garage abgestellt werden kann und flächensparend eine weitere Möglichkeit für einen Stellplatz geschaffen wird.

5.1.7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Im Bereich des ehemaligen Altholzweges an der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufen die Versorgungsleitungen mehrerer Leitungsbetreiber, die im Zuge der Erschließung des Plangebiets nicht in den Straßenraum verlegt werden können und daher durch die Festsetzung einer Fläche für Leitungsrecht zu sichern sind.

Im Bereich zwischen dem Hohen Weg und der Verbindungsstraße zum Baugebiet „Im Neubruch“ verlaufen zwei Starkstromkabel der TWL.

Über die gesamte Strecke des Plangebiets verläuft im Bereich des Altholzwegs zudem ein Ortsverbindungskabel (Glasfaserkabel) der Telekom.

Beide Leitungen haben eine über das Plangebiet hinausreichende Versorgungsfunktion und sollen in ihrer heutigen Lage bleiben. Zur Sicherung der Leitungen wird daher entlang der nördlichen Plangebietsgrenze eine 4,5 m breite Fläche für Leitungsrecht zugunsten der Betreiber der innerhalb der Flächen verlegten Versorgungsleitungen festgesetzt. Gemäß Abstimmung mit den Leitungsträgern ist die ergänzende Festsetzung eines Geh- oder Fahrrechts nicht notwendig.

Um die Leitungen gegen Beschädigung zu sichern, ist in diesem Bereich die Errichtung von Bauwerken und Einfriedungen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern nur nach Zustimmung der vom Leitungsrecht begünstigten Betreiber zulässig.

5.1.8 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (Schallschutz)

Wie unter Kapitel 3.2.5 beschrieben werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durch den Verkehrsschall des Hohen Weges bis zu einer Entfernung von 45 m zur Straßenachse am Tag und bis zu einer Entfernung von 55 m zur Straßenachse in der Nacht überschritten. Der Schutz des Plangebietes durch einen aktiven Schallschutz entlang des Hohen Weges kommt nicht in Betracht, da der Hohe Weg auch der Erschließung von Baugrundstücken dient. Um dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsbedingungen im Plangebiet zu ermöglichen, werden passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. Den Empfehlungen des Gutachters wird dabei gefolgt. Die Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 im Außenbereich können unter diesen Bedingungen hingenommen werden.

In Abhängigkeit von der Entfernung zum Hohen Weg gelten für die Bemessung des Schallschutzes für die Außenbauteile der Wohngebäude– entsprechend den Empfehlungen des Gutachters - die Lärmpegelbereiche IV, III und II gemäß DIN 4109. Den Lärmpegelbereichen sind maßgebliche Außenlärmpegel zugeordnet, die der Bemessung des Schallschutzes von Außenwänden zu Grunde zu legen sind. Zur Erreichung eines ausreichenden Lärmschutzes sind ggf. über das Normalmaß hinaus gehende Gebäudekonstruktionen vorzusehen.

Da der notwendige Schallschutz nur bei geschlossenem Fenster erzielt wird und in Schlafräumen sowie bei sauerstoffverbrauchender Energiequelle kontinuierlich eine ausreichende Frischluftzufuhr möglich sein muss, wird festgesetzt, dass dort entsprechende Lüftungseinrichtungen einzubauen sind.

Es besteht die Möglichkeit, von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz abzuweichen, wenn gutachterlich für den konkreten Einzelfall die „Nicht-Erforderlichkeit“ nachgewiesen wird.

5.1.9 Grünordnungsmaßnahmen (Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Die Festsetzungen dienen zur Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt und dienen der Umsetzung der im Fachbeitrag Naturschutz [12] empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

So soll die Festsetzung zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen (vollständige) versiegelte Flächen soweit wie möglich vermeiden und damit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Klima minimieren.

Weiterhin sollen die Auswirkungen auf das Klima sowie die Lebensraumfunktion für die Tiere der Siedlung und des Siedlungsrandes durch eine ausreichende Durchgrünung der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Baugrundstücke vermindert werden.

Um eine ausreichende Durchgrünung der Straßenräume im Plangebiet sicherzustellen, ist festgesetzt, dass innerhalb des öffentlichen Straßenraums mindestens 12 Baumpflanzungen durch standortgerechte Arten herzustellen sind. Die vorgesehenen Baumstandorte sind in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt. Eine verbindliche zeichnerische Festsetzung der

Baumstandorte erscheint auf der Ebene des Bebauungsplans nicht zweckmäßig, da die Anforderungen der Erschließungsleitungen sowie die Lage der Grundstückszufahrten noch nicht abschließend bekannt sind.

Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist je 250 m² nicht überbaubarere Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum oder Obst-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen oder Zufahrten bebauten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Durch diese Festsetzung soll eine Durchgrünung der privaten Flächen sichergestellt werden. Die Forderung zur Anpflanzung von Bäumen und zur Grüngestaltung der privaten Freiflächen entspricht dabei dem Maß an Aufwendung, das bei einer Gartengestaltung im üblichen Standard und Umfang ohnehin zu erwarten wäre. Durch die Festsetzung entsteht damit keine zusätzliche Belastung der Bauherren. Es sollen lediglich untypische, besonders naturferne Gartengestaltungen ausgeschlossen werden.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient der Eingrünung des Plangebiets nach Süden und Osten. Durch die Gestaltung als extensive Wiese mit 40 - 60% Gehölzanteil aus standortgerechten heimischen Gehölzen soll die Fläche einen harmonischen Übergang von den angrenzenden Gartenbereichen der privaten Baugrundstücke zur umgebenden offenen Landschaft ermöglichen. Bei der Gestaltung der Fläche sind darüber hinaus die Vorgaben des Artenschutzgutachtens [7] zu beachten, da die Fläche im Rahmen der Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen als Ersatzhabitat für die im Plangebiet vorkommende Zauneidechsenpopulation dienen soll. Darüber hinaus soll der festgesetzte Gehölzanteil den im Plangebiet vorhandenen heimischen Vogelarten als Lebensraum dienen. Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % einzusäen. Durch die Festsetzung der Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll sichergestellt werden, dass die Grünfläche die Lebensraumfunktion auch dauerhaft und ungestört übernehmen kann und intensivere Erholungsnutzungen, die in einer öffentlichen Grünfläche zulässig wären - z.B. durch das Einrichten eines Spielplatzes – die ökologische Funktion nicht zugunsten der Erholungsnutzung zurückdrängen.

5.1.10 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers

Durch diese Festsetzung soll sichergestellt werden, dass zur Herstellung der Erschließungsstraßen bzw. zum Ausgleich der Geländehöhe zwischen Straßenoberkante und den umgebenden Baugrundstücken bis zu einem Abstand von 4 m von der Straßenbegrenzungslinie auf die privaten Grundstücksflächen zugegriffen werden kann.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Anzahl der Stellplätze

Durch die Festsetzung zur Zahl der Stellplätze soll sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücken ausreichend Stellplätze für die geplante Wohnnutzung zur Verfügung stehen und Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum möglichst vermieden wird

5.2.2 Dachgestaltung

Die Regelungen zur Dachform und zur Dachneigung dienen der Sicherung eines gestalterisch ansprechenden Gesamterscheinungsbildes des Baugebiets. Dies wird für das Baugebiet auch aufgrund der Lage am westlichen Ortsrand als notwendig erachtet, da die Bebauung als künftiger Ortsrand trotz der vorgesehenen Eingrünung des Gebietes in die offene Landschaft hineinwirkt. In Anlehnung an die bestehende Baustruktur im Umfeld des Plangebiets sowie an die regional typischen Dachformen sind für Einzelhäuser ausschließlich Satteldächer, Walm- und Krüppelwalmdächer, Zeltdächer sowie versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig. Für Doppelhäuser wird eine einheitliche Dachneigung festgesetzt. Abweichungen davon sind nur zulässig, wenn die Ausführung der gleichen Dachneigung für die benachbarte Doppelhaushälfte per Baulast gesichert wird. Diese Regelung soll die Bauherren

aneinandergrenzender Doppelhaushälften zur Abstimmung ihrer Planungen ermuntern bzw. andernfalls die Entwicklung unterschiedlicher Doppelhaushälften vermeiden, da sich unterschiedliche Dachneigungen bei Doppelhaushälften sehr störend auf das Orts- und Straßenbild auswirken würden.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude sowie untergeordnete Bauteile sind auch geringere Dachneigungen sowie Flachdächer und Pultdächer bis 20° zulässig, da diese Anlagen in der Regel weniger auf das Stadtbild einwirken. Aus gestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass Flachdächer (<10° Neigung) zu begrünen sind. Alle anderen geneigten Dächer mit über 10° Neigung sind mit roten Dachziegeln oder in Blech mit Stehfalz einzudecken, sofern die Flächen nicht für in die Dacheindeckung integrierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie verwendet werden. Verglaste Elemente können ausnahmsweise für untergeordnete Gebäudeteile zugelassen werden, um den Bau von Wintergärten oder ähnlichem zu ermöglichen. Dachflächenfenster sind davon unabhängig grundsätzlich zulässig.

Nicht in die Dachhaut integrierte Solaranlagen sind als eigenständige Anlagen zu betrachten, die als Nebenanlagen oder nicht störende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet unabhängig von der Festsetzung zur Dachgestaltung zulässig sind.

Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Zur Sicherung eines geordneten Orts- und Siedlungsbildes sollen durch die Festsetzung der Hauptfirstrichtung die Baukörper grundsätzlich traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße angeordnet werden. Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung wird nur für die Bereiche verzichtet, die nicht eindeutig einer Erschließungsstraße zuzuordnen sind oder die aufgrund ihrer Lage kaum in den Straßenraum hineinwirken.

5.2.3 Einfriedungen / Garagen und Carports

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen sowie zu Garagen und Carports soll der gewünschte Charakter eines offenen, durchgrünten Wohngebietes gesichert werden, indem der Vorgartenbereich von nicht überschaubaren Einfriedungen und Garagen freigehalten wird. Die Festsetzung zur Gestaltung von Einfriedungen ist dabei aus dem nördlich angrenzenden Baugebiet „Im Neubruch“ sowie den für vergleichbare Neubaugebiete geltende Mindeststandards der Stadt Ludwigshafen abgeleitet.

5.2.4 Fassade- und Gebäudegestaltung

Durch die Festsetzung zur farblichen Gestaltung von Hauptgebäuden sollen ortsuntypische Farbgestaltungen im Baugebiet vermieden und die Gestaltungsprinzipien des benachbarten Baugebietes „Im Neubruch“ fortgesetzt werden.

5.2.5 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Die Festsetzung zur Gestaltung von Vorgärten und zur Eingrünung von an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzende Wände von Garagen und Nebengebäuden soll die durchgrünte Gestaltung der privaten Grundstücke sicherstellen, soweit diese direkt in den öffentlichen Straßenraum hineinwirken.

5.3 Hinweise

Um auf weitere im Plangebiet zu beachtende sonstige – vom Baurecht unabhängige - gesetzliche Vorschriften und Voraussetzungen der aus anderen Gründen zu beachtende Belange hinzuweisen werden dem Bebauungsplan Hinweise zu folgenden Sachverhalten beigefügt:

Barrierefreies Bauen

Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Wasserrechtliche Belange

Im Bereich der festgesetzten privaten Erschließungsstraße soll kein öffentlicher Kanal verlegt werden. Es wird daher darauf hingewiesen, dass in diesem in der Planzeichnung als WA 1.2 bezeichneten Bereich die Anschlüsse an das Abwassersystem sowie die Entwässerung des Niederschlagswassers vom Bauherrn in Eigenregie herzustellen sind. Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal kann durch einen verlängerten Hausanschluss an den Kanal in der östlich gelegenen Planstraße erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser soll vorrangig versickert oder als Brauchwasser genutzt werden. Laut gutachterlicher Untersuchung durch das Ingenieurbüro IGB [5] ist die Versickerung grundsätzlich möglich. Es sind voraussichtlich Maßnahmen zur Verbesserung der Versickerungseigenschaften in den oberste Bodenschichten zu ergreifen, indem die nicht ausreichend versickerungsfähige schluffige Bodenschicht im Bereich der jeweiligen Versickerungsfläche abgetragen und ausgetauscht wird.

Weiterhin wird auf die unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans zu beachtenden wasserrechtlichen Vorgaben hingewiesen.

Zisternen

Der Hinweis soll die Bauherren im Plangebiet zu einer Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser ermuntern. Eine entsprechende planungsrechtliche Festsetzung erscheint hier als rechtliches Mittel zu hart, da keine städtebauliche Notwendigkeit gegeben ist.

Hochwasserschutz

Durch den Hinweis wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz entlang des Rheins eine Überflutung des Plangebietes nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

Grundwasser

Die Hinweise erfolgen aufgrund der Anregungen der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz. Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Bebauungsplanbereich zu höher anstehendem Grundwasser kommen kann, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, damit die Bauherren bereits frühzeitig durch entsprechende Planungen/Maßnahmen (z.B. Verzicht auf Keller, wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse, erhöhte Sockelgeschosse) auf die potentielle Gefährdung reagieren können. In Bezug auf die im Plangebiet zu erwartenden Grundwasserstände wird auf Kapitel 6.2.1 des Umweltberichtes zum Bebauungsplan verwiesen.

Weiterhin wird auf Anregung der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz darauf hingewiesen, dass eine dauerhafte Grundwasserhaltung und Grundwasserableitung im Plangebiet aus wasserwirtschaftlicher Sicht nicht zu vertreten ist. Eine temporäre Grundwasserhaltung im Rahmen von Baumaßnahmen ist bei der zuständigen Wasserbehörde rechtzeitig zu beantragen

Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

Da sich im Plangebiet eine kartierte Fundstelle römischer Lesefunde befindet, wird auf die Festsetzungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes hingewiesen. Demnach sind Funde unverzüglich der Denkmalfachbehörde anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und soweit zumutbar, in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

Verdacht auf Kampfmittel

Da weder aufgrund des Ergebnisses der Luftbildauswertung noch aufgrund der durchgeführten Geoprospektion abschließend ausgeschlossen ist, dass sich infolge von Kriegseinwirkungen im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Landesnachbarrecht

Der Hinweis auf die gesetzlichen Regelungen des Landesnachbarrechts wird dem Bebauungsplans auf Wunsch der Landwirtschaftskammer beigelegt.

Landespflegerische Belange

Durch den Hinweis erhalten die Bauherren eine Liste für das Plangebiet grundsätzlich geeigneter Gehölzarten zur Gartengestaltung an die Hand und sollen zur Verwendung heimischer Gehölze ermuntert werden.

Artenschutz

Es wird auf die artenschutzrechtlichen Anforderungen hingewiesen (siehe auch Kap 6.2.4 des Umweltberichts).

DIN Regelwerke

Bei einer Verweise auf DIN-Regelwerke in den Festsetzungen eines Bebauungsplans ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, wo oder wie diese Regelwerke einsehbar oder zu beschaffen sind.

6 UMWELTBERICHT

6.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans und des Umweltschutzes

6.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Nachdem das nördlich angrenzende Baugebiet „Im Neubruch“ nahezu vollständig bebaut ist, stehen im Süden der Stadt Ludwigshafen kaum noch freie Wohnbauflächen zur Verfügung. Um den bestehenden Bedarf an Grundstücken im Einfamilienhaussektor zu decken, soll die südlich an das Neubaugebiet „Im Neubruch“ angrenzende Fläche im Sinne einer Erweiterung des bestehenden Gebietes entwickelt werden.

Vorgesehen ist die Entwicklung eines durchgrünten, mit Einzel- und Doppelhäusern bebauten Einfamilienhausgebietes, das sich in seiner städtebaulichen Gestalt an das Baugebiet „Im Neubruch“ anschließt und mit gegenüber dem „Neubruch“ abnehmender städtebaulicher Dichte zu einem harmonischen Übergang der Siedlung in die freie Landschaft führt.

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die GRZ von 0,4, eine Festsetzung zur maximal zulässigen First- und Traufhöhe von 5 m und 10,5 m und maximal zwei Vollgeschossen beschränkt. Aufgrund der festgesetzten Tauf- und Firsthöhen ist sichergestellt, dass sich das zweite Vollgeschoss im Dachgeschoss befindet.

Es ist die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser. Um unerwünscht enge Grundstückszuschnitte und Geschosswohnungsbau zu vermeiden sind Mindestgrößen und Mindestbreiten für Baugrundstücke sowie eine Begrenzung der Zahl der Wohnungen je Gebäude festgesetzt.

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

Bestand	Bestand in qm	Planung in qm	Differenz in qm
<i>versiegelte Flächen</i>			
bestehende Bebauung /versiegelte Flächen privater Baugrundstücke	600	13.050	12.450
private Verkehrsfläche		460	460
öffentliche Verkehrsflächen	1.000	5.190	4.190
Wirtschaftsweg/Fußwege	1.260	800	-460
Summe versiegelte Flächen	2.860	19.500	16.640
<i>geringerwertige Grünflächen</i>			
Ziergarten /nicht versiegelbare Flächen privater Baugrundstücke	1.000	8.700	7.700
Grünland	7.300	-	- 7.300
Acker	7.450	-	- 7.450
Hecken und Baumgruppen (Ziergehölze)	1.980	-	- 1.980
Summe geringwertige Grünfläche	17.730	8.700	- 9.030
<i>hochwertige Grünflächen</i>			
bestehendes Feldgehölz	730	-	- 730
Brachflächen	6.970	-	- 6.970
Saum- / Ruderalvegetation	4.310	-	- 4.310
öffentliche Grünflächen	-	4.400	4.400
Summe Grünfläche ohne Nutzung	12.010	4.400	- 7.610
Summe Gesamt	32.600	32.600	0

6.1.2 Ziele des Umweltschutzes

Die in den einschlägigen Fachgesetzen festgelegten Ziele des Natur- und Umweltschutzes stellen sich folgendermaßen dar:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den §§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 1 BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sachgerechte Umgang mit Abwässern
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden

Naturschutz und Landespflege

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Bei der Inanspruchnahme von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ist auf agrarstrukturelle Belange Rücksicht zu nehmen, insbesondere sind für die landwirtschaftliche Nutzung besonders geeignete Böden nur im notwendigen Umfang in Anspruch zu nehmen.

Großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume sind vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung un bebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich. Verkehrswege, Energieleitungen und ähnliche Vorhaben sollen landschaftsgerecht geführt, gestaltet und so gebündelt werden, dass die Zerschneidung und die Inanspruchnahme der Landschaft sowie Beeinträchtigungen des Naturhaushalts vermieden oder so gering wie möglich gehalten werden.

Artenschutzrecht

Da im Plangebiet mit dem Vorkommen besonders geschützter Arten bzw. streng geschützter Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes zu rechnen ist, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß

Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland - Pfalz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Das natürliche Wasserrückhaltevermögen ist zu erhalten.

Hinsichtlich des Niederschlagswassers regelt § 51 Abs.1 LWG, dass Niederschlagswasser von Grundstücken, die bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, durch Versickerung oder ortsnahe Einleitung in ein oberirdisches Gewässer beseitigt werden soll, sofern dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist.

Eine Umsetzung dieser Zielsetzung soll – soweit es die Boden- und Grundwasserverhältnisse erlauben - durch eine breitflächige Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort erfolgen.

Natura 2000-Gebiet

Durch die Planung werden keine FFH- Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete berührt.

Ziele der Landschaftsplanung

Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen ist das Plangebiet sowie die südlich und westlich bis zum Hohen Weg und zur K 7 anschließenden Fläche als Fläche für „Ortsrandeinbindung: Bereiche für extensives Grünland und Grünflächen“ dargestellt. An den vorhandenen unzureichend strukturierten Ortsrändern sowie an den neu entstehenden Ortsrändern sind Zonen zur Einbindung der Siedlungsfläche in die Landschaft vorzusehen.

Dazu sind die ausgewiesenen Zonen entlang der Ortsränder als Übergangsbereiche mit kleinteilig wechselnden Nutzungen zu gestalten (Obst-/Wiesen, Brachen, Gärten, sonstige Erholungsflächen). Um eine starke Verzahnung von offener Flur und Siedlungsfläche zu erreichen, ist eine großzügige Tiefenentwicklung anzustreben. Der Mindestanteil an Grünland, Grünflächen etc. soll 50% betragen. Die übrigen Flächen können in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung verbleiben.

Im Rahmen der Planung wird diese Zielsetzung durch die Eingrünung des Plangebietes durch öffentliche Grünflächen erreicht.

6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

- Natur und Landschaft

Das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Rheingönheim. Die Fläche zeichnet sich hauptsächlich durch intensive landwirtschaftliche Nutzung sowie durch Brachflächen aus.

Die Brachflächen im Plangebiet sind durch die Aufgabe und den Abriss der Gewächshäuser und sonstigen Betriebsanlagen einer Gärtnerei entstanden. Diese Fläche wird derzeit nicht ackerbaulich genutzt und entwickelt sich durch Eigenaussaat zu einer ungeordneten Sukzessionsfläche. Im westlichen Teil des Plangebiets befindet sich das der ehemaligen Gärtnerei zugehörige Wohnhaus. Der großzügige Hausgarten ist durch eine artenarme Rasennutzung geprägt. Westlich dieses Anwesens befindet sich eine ältere Anpflanzung, in der eben Kirschbäumen z. B. Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*) und weitere Sträucher vorkommen. Aufgrund fehlender Pflege konnte sich aus der ursprünglich geordneten Pflanzung ein dichtes, naturnah strukturiertes Feldgehölz entwickeln.

- Orts- und Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Plangebiet wird derzeit durch den unvermittelten Übergang des Baugebietes „Im Neubruch“ in die offene Landschaft bestimmt. Die intensive landwirtschaftliche Nutzung reicht dabei praktisch direkt, nur durch den schmalen Altholzweg getrennt, an die rückwärtigen Garteneinfriedungen der ersten Wohnhäuser heran. Eine Eingrünung des Ortsrandes oder auch nur ein Ackerrandstreifen bestehen nicht. Das Plangebiet selbst zeigt sich größtenteils als offene Landschaft, in der das Anwesen 111 als Fremdkörper wirkt. Das aus einer geordneten Anpflanzung entstandene Feldgehölz im westlichen Plangebietsteil wirkt un gepflegt und verwildert.

- Flora und Fauna

Im Rahmen der durch das Büro IUS durchgeführten Biotoptypenkartierung [8] wurde im Plangebiet folgender Pflanzenbestand festgestellt:

Gehölzbestände

Gehölzbestände sind im Untersuchungsgebiet nur vergleichsweise kleinflächig ausgebildet. Im Westen befindet sich, angrenzend an die dortige Grünlandbrache, ein ca. 730 m² großes Feldgehölz. Das Gehölz geht vermutlich auf eine Anpflanzung zurück, worauf insbesondere das Vorkommen der Blau-Tanne hindeutet. Neben Kirschbäumen kommen z. B. Holunder (*Sambucus nigra*), Hasel (*Corylus avellana*) und weitere Sträucher vor. Aufgrund fehlender Pflege konnte sich aus der ursprünglichen Pflanzung ein dichtes, naturnah strukturiertes Feldgehölz entwickeln. Westlich des Feldgehölzes steht ein alter Walnussbaum.

Als Hecken bzw. Baumgruppen wurden die Gehölze auf dem ehemaligen Baumschulgelände erfasst (insgesamt ca. 1.980 m²). Bei der das Gelände umgebenden Hecke handelt es sich um eine gepflanzte Schnitthecke, in der neben heimischen Arten (Hartriegel, Holunder, Liguster) die nicht heimischen Arten (Forsythie, Falscher Jasmin, Flieder, Sommer-Flieder) einen hohen Anteil ausmachen. Innerhalb des Geländes bestehen die Gehölze ebenfalls aus heimischen sowie nicht heimischen Arten; es wurden Obstbäume und verschiedene Zierbäume gepflanzt.

Dem Feldgehölz und insbesondere dem alten Walnussbaum kommt eine besondere Bedeutung für die Fauna des Untersuchungsgebiets zu. Die Gehölzbestände auf dem alten Gärtnerigelände erfüllen ebenfalls Lebensraumfunktionen für gebüschbrütende Vogelarten, sind jedoch durch den hohen Anteil gebietsfremder Straucharten in ihrem naturschutzfachlichen Wert beeinträchtigt.

Grünland

Innerhalb des Untersuchungsgebiets sind zwei Wiesen vorhanden (insgesamt ca. 7.300 m²). Die östlich an das Wohngebäude bzw. den dazugehörigen Garten angrenzende Glatthaferwiese mit ca. 1.300 m² ist artenarm und weist nur wenige krautige Pflanzen auf, die weit verbreitet und für Fettwiesen typisch sind (Wilde Möhre *Daucus carota*, Schafgarbe *Achillea millefolium*, Spitz-Wegerich *Plantago lanceolata*, Kriech-Klee *Trifolium repens*). Als Gräser kommen neben dem Glatthafer (*Arrhenatherum elatius*) die Arten Wiesen-Knäuelgras (*Dactylis glomerata*) und Deutsches Weidelgras (*Lolium perenne*) vor.

Im Gegensatz zu der oben beschriebenen, wohl über längere Zeit als Grünland bewirtschafteten Wiese handelt es sich bei dem weiter östlich gelegenen Grünland von ca. 6.000 m² vermutlich um eine relativ junge Einsaat auf bisher als Acker genutztem Standort oder um eine in regelmäßigen Abständen umgebrochene und neu eingesäte Wiese

(Grünlandansaat). Die Vegetation wird von Rot-Schwingel (*Festuca rubra*) dominiert, krautige Pflanzen (Schafgarbe, Wilde Möhre) kommen nur vereinzelt vor.

Brachen

Zwischen den beiden beschriebenen Grünlandbereichen hat sich auf einer brachgefallenen (ehemals als Baumschulgelände genutzten und mit Gewächshäusern bestandenen) Fläche von ca. 6.100 m² eine stauden- und artenreiche Vegetation entwickelt, in der einzelne Gehölze aufkommen (Hunds-Rose *Rosa canina*, Walnuss *Juglans regia*, Silber- und Zitterpappel *Populus alba*, *P. tremula*). Die Vegetation wird überwiegend von typischen Arten der ruderalen Säume gebildet: Wilde Möhre (*Daucus carota*), Weißer Steinklee (*Melilotus albus*), Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Weiße Lichtnelke (*Silene latifolia*) u. a. An offeneren Stellen hat sich mit den Arten Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Mäuseschwanz-Federschwingel (*Vulpia myuros*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*) und Rauhaarige Wicke (*Vicia hirsuta*) eine Ruderalgesellschaft aus einjährigen Arten ausgebildet.

Eine weitere als Brache erfasste Fläche von ca. 870 m² befindet sich im westlichen Gebietsteil. Die starke Dominanz des Glatthafters (*Arrhenatherum elatius*) deutet hier auf eine ehemalige Wiesennutzung hin. Mit Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Hunds-Rose (*Rosa canina*) kommen einzelne Sträucher auf.

Insbesondere der Brache des alten Baumschulgeländes ist aufgrund ihres Struktur- und Artenreichtums ein hoher Biotopwert zuzusprechen. Sie bietet Lebens- und Nahrungsraum für Zauneidechse, verschiedene Vogelarten sowie zahlreiche Insekten.

Saum-/ Ruderalvegetation

Saumvegetation von insgesamt ca. 410 m² wurde im Westen des Gebiets unter dem alten Walnussbaum (ca. 170 m²), am Nordrand der Brachfläche (ca. 100 m²) und im Bereich der angrenzenden Siedlung (ca. 140 m²) erfasst. Bei den beiden letztgenannten Flächen handelt es sich um eine regelmäßig gemähte, grasreiche Saumvegetation.

Die Vegetation der erstgenannten Fläche mit viel Brennnessel (*Urtica dioica*) und Klett-Labkraut (*Galium aparine*) weist auf eine fehlende bzw. unregelmäßige Pflege und eine beginnende Ruderalisierung hin.

Die Saumvegetation im Siedlungsbereich unterliegt einer regelmäßigen Pflege. Höherwüchsige Saum- und Ruderalarten wie Krause Distel (*Carduus crispus*), Kompass-Lattich (*Lactuca serriola*) und Große Klette (*Arctium lappa*) können sich hier nur in den Randbereichen halten, ansonsten überwiegen Wiesenpflanzen wie Gänseblümchen (*Bellis perennis*), Löwenzahn (*Taraxacum officinale*) und Spitz-Wegerich (*Plantago lanceolata*).

Von Ruderalvegetation werden die offenen Bereiche auf dem Gelände der ehemaligen Baumschule (ca. 3.900 m²) eingenommen. Die Vegetation ist hier sehr lückig und wird überwiegend von einjährigen Arten gebildet, die über eine hohe Samenproduktion offene Bereiche schnell besiedeln können (Pionierarten: Taube Trespe, Portulak, Hirtentäschel, Mäuseschwanz-Federschwingel u. a.).

Die Sukzession zu einer mehrjährigen Ruderalvegetation mit einer weitgehend geschlossenen Vegetationsdecke wird vermutlich durch Herbizidanwendung unterbunden. Kleine Bereiche werden als Blumenbeete bewirtschaftet. Zudem sind einzelne Gehölze eingestreut, die auf Pflanzungen zurückgehen.

Ackerflächen

Die Ackerfläche nimmt etwa 7.450 m² am Ostrand des Untersuchungsgebiets ein. Der zum Zeitpunkt der Kartierung als Kartoffelacker bewirtschaftete Acker setzt sich östlich des Untersuchungsgebiets fort.

Gärten

Ein Ziergarten mit jungem Baumbestand (ca. 1.000 m²) befindet sich um das im westlichen Bereich gelegene Wohnhaus. Der Garten wird großflächig von Zierrasen eingenommen, ein kleiner Teil wird als Gemüsebeet bewirtschaftet. Nach Westen wird der Garten von einer Schnitthecke aus heimischen Arten begrenzt, nach Norden von einer hohen Thuja-Hecke.

Gebäude, Wege und Verkehrsflächen

Im westlichen Teil des Untersuchungsgebiets befindet sich ein Wohngebäude, welches von einem gepflasterten Hofplatz umgeben wird. Ein weiteres Gebäude befindet sich auf dem Gelände der ehemaligen Baumschule. Es handelt sich hier um eine niedrige Gartenhütte, die von Gehölzen umgeben ist. Die versiegelte Fläche beträgt ca. 700 m².

Die Feldwege am nördlichen und südlichen Rand des Untersuchungsgebiets sind befestigt (geschottert). Bereichsweise hat sich ein grasbewachsener Mittelstreifen ausgebildet, in dem überwiegend das trittresistente Deutsche Weidelgras (*Lolium perenne*) vorkommt. Ein kleiner, vermutlich als Parkplatz genutzter Bereich im Süden des Gebiets grenzt an den dortigen Feldweg an. Er ist überwiegend geschottert, nur ein kleiner Teilbereich ist gepflastert. Insgesamt beträgt die Fläche der Wege und des Parkplatzes ca. 1.260 m²



Biotoptypenkartierung Quelle: „Bestandserfassung im Bereich „Sommerfeld“ Ludwigshafen – Rheingönheim Biotoptypen, Reptilien, Vögel“, Oktober 2013; erstellt durch: Institut für Umweltstudien Weibel & Ness GmbH, Kandel

Tiere

Zur Untersuchung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte wurde durch das Institut für Umweltstudien, Kandel ein artenschutzrechtliches Gutachten (Bebauungsplan „Im Sommerfeld“ Ludwigshafen-Rheingönheim; Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, Stand November 2013) erstellt.

Im Rahmen der Bestandsaufnahme konnten folgende Vogelarten als Brutvögel oder Nahrungsgäste im Plangebiet oder der direkten Umgebung nachgewiesen werden:

Art	RL D	RL RLP	Bemerkungen
Amsel <i>Turdus merula</i>	*	*	Verbreiteter Brutvogel im UG. Verbreitet und im Bestand stabil.
Blaumeise <i>Cyanistes caeruleus</i>	*	*	Verbreiteter Brutvogel im UG und angrenzenden Hausgärten. Verbreitet und im Bestand stabil.
Buchfink <i>Fringilla coelebs</i>	*	*	Verbreiteter Brutvogel im gesamten UG und umliegenden Gärten. Verbreitet und im Bestand stabil.

Art	RL D	RL RLP	Bemerkungen
Buntspecht <i>Dendrocopos major</i>	*	*	Nahrungsgast im Bereich der Koniferenbestände der Gärtnerei. Brutplatz unbekannt. Weitere Vorkommen in den Rheinauen östlich des UG.
Dorngrasmücke <i>Sylvia communis</i>	*	*	Brutvogel in mehreren Paaren in halboffenen, noch nicht komplett verbuschten Bereichen der alten Gärtneireiflächen und der Baumreihe östlich des UG. Nahrungshabitate umfassen Gebüsche und Wiesenbrachen. Art kommt im Umfeld des Gebietes selten in höherer Dichte vor.
Elster <i>Pica pica</i>	*	*	Brutvogel in einem Paar südlich des UG. Nahrungsräume umfassen das gesamte Offenland. Weitere Vorkommen bestehen im Umfeld an Ortsrändern und Gräben mit entsprechendem Baumbestand.
Feldsperling <i>Passer montanus</i>	V	*	Brutvogel in einem Paar in alten Obstbäumen östlich des UG. Nahrungshabitate in Gärten und Wiesenbrachen. Bestände rückläufig aufgrund des Verlusts der Brutbäume.
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	*	*	Verbreiteter Brutvogel am Ortsrand in den Hausgärten nördlich des UG. Verbreitet und im Bestand stabil.
Grünspecht <i>Picus viridis</i>	*	3	Brutvogel in altem Einzelbaum in Garten beim Hohen Weg südlich des UG. Nahrungsgebiete umfassen die Gärten am Ortsrand und die Brachen der alten Gärtnerei. Art ist stark im Rückgang wegen der Rodung von Altbäumen in Gärten und Feldern und der Ausdehnung des Gemüsebaus.
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	Brutvogel in mehreren Paaren in den Einzelgebäuden und Häusern des UG. Nahrungshabitate umfassen die Gärtneireiflächen und Gärten, Siedlungsränder und Graswege. Brutbestände stabil.
Haussperling <i>Passer domesticus</i>	V	*	Brutvogel in zwei Paaren in Gebäuden im Westen des UG sowie südlich des UG am Hohen Weg. Nahrungshabitate umfassen die Gärtneireiflächen, Gärten und Graswege. Brutbestände stabil.
Heckenbraunelle <i>Prunella modularis</i>	*	*	Brutvogel in mehreren Paaren in den dicht verbuschten Heckenbereichen nördlich des Aussiedlers. Weitere Vorkommen im Umfeld in Hecken und Feldgehölzen.
Klappergrasmücke <i>Sylvia curruca</i>	*	*	Brutvogel in zwei Paaren im Bereich der alten Gärtnerei sowie einem Paar südlich des UG am Hohen Weg in einem Garten. Nahrungshabitate umfassen die Gebüschgruppen und Gärtneireiflächen. Art kommt im Umfeld nur selten vor.
Mönchsgrasmücke <i>Sylvia atricapilla</i>	*	*	Brutvogel mit einem Paar im Feldgehölz im Westen des UG sowie einem Paar östlich des UG. Nahrungshabitate liegen innerhalb der Gebüschgruppen. Auch im Umfeld des Gebietes in Feldgehölzen vorkommend.
Nachtigall <i>Luscinia megarhynchos</i>	*	*	Brutvogel in einem Paar beim Sportplatz südlich Hohem Weg außerhalb des UG. Weitere Vorkommen in der Rheinaue.
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	*	*	Brutvogel in einem Paar beim Sportplatz südlich Hohem Weg. Nahrungsflächen umfassen das gesamte Offenland. Art ist im Umfeld verbreitet und der Bestand zunehmend.
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	*	*	Brutvogel am Westrand des UG in unterholzreichen Gebüschern sowie südlich des UG in Garten am Hohen Weg. Weitere Vorkommen im Umfeld beschränken sich auf Feldgehölze und die Rheinauenwälder.
Star <i>Sturnus vulgaris</i>	*	*	Brutvogel in einem Paar in altem Walnussbaum am westlichen Rand des UG. Nahrungsflächen umfassen Wiesen und alte Gärtneireiflächen. Bestand stabil.
Stieglitz <i>Carduelis carduelis</i>	*	*	Brutvogel in zwei Paaren in Altbäumen am West- und Nordrand des UG. Die Nahrungshabitate liegen in Wiesen, Hochstaudenfluren und den Gärtneireiflächen. Die Art geht in Folge der Rodung von Einzelbäumen insgesamt stark zurück.

Art	RL D	RL RLP	Bemerkungen
Türkentaube <i>Streptopelia decaocto</i>	*	*	Brutvogel in Koniferenbestand am Westrand der Gärtnereifläche sowie südlich des UG in Garten am Hohen Weg. Die Nahrungshabitate umfassen ehemalige Gärtnereibeete und Grünland sowie Wege. Art ist wenig scheu und anpassungsfähig. Brutbestände insgesamt rückläufig.
Turmfalke <i>Falco tinnunculus</i>	*	*	Brutvogel südlich des UG in Garten am Hohen Weg. Nahrungshabitat umfasst das gesamte Offenland, insb. die alten Gärtnereiflächen und Wiesenbrachen. Brutbestände der Art im Raum stabil bis leicht rückläufig.
Waldohreule <i>Asio otus</i>	*	*	Brutvogel in Fichten- und Tannenbaumreihe am Ostrand der Gärtnerei. Nahrungshabitate umfassen Gärtnereiflächen und Ortsrand. Die Art ist insgesamt selten und leicht im Rückgang begriffen.
Wanderfalke <i>Falco peregrinus</i>	*	1	Nahrungsgast im gesamten UG, insb. um die Gärtnerei mehrfach beobachtet. Brutvorkommen in Mannheim auf Kohlekraftwerk. Die Art wird in Anhang I der Vogelschutzrichtlinie geführt.

RL D: Rote Liste für Deutschland [Südbeck et al., 2009]

RL RLP: Rote Liste für Rheinland-Pfalz [Braun et al., 1992]

1 vom Aussterben bedroht

3 gefährdet

V Art der Vorwarnliste

* nicht gefährdet

Als einzige Reptilienart konnten Zauneidechsen im Plangebiet nachgewiesen werden. Das Hauptvorkommen im Untersuchungsgebiet konzentriert sich auf den ruderalisierten Bereich der ehemaligen Gärtnerei im Westen. Der Boden ist sehr sandig und die Vegetation im südlichen Bereich lückig, so dass viele Sonn- und Eiablageplätze bestehen. Die Teilpopulation wird von Artenschutzgutachter auf ca. 20 – 30 Tiere geschätzt. Bei der Begehung im August konnten Jungtiere beobachtet werden, die die erfolgreiche Fortpflanzung auf dieser Fläche belegen.

Ein weiteres, individuenärmeres Vorkommen befindet sich auf dem als Schrebergarten genutzten Gelände im östlichen Bereich des Untersuchungsgebiets. Hier finden sich die Zauneidechsen an den mit Gehölzen (insbesondere Flieder) bepflanzten Rändern, die Flächen innerhalb des Gartens werden nicht besiedelt. Hier ist die Vegetation auf den gehölzfreien Flächen vermutlich durch Herbizide beeinträchtigt, so dass weitgehend deckungsarme und teils vegetationslose Flächen vorhanden sind, die von Zauneidechsen gemieden werden. Die Anzahl der Zauneidechsen an den Randstrukturen wird auf etwa 10 Tiere geschätzt. Die weiteren Bereiche des Untersuchungsgebiets weisen keine bzw. nur geringe Lebensraumeignung für die Zauneidechse auf und werden allenfalls sporadisch von der Art genutzt.

Das Vorkommen verschiedener Fledermausarten (v. a. der häufig in Siedlungen vorkommenden Zwergfledermaus) im Untersuchungsgebiet ist anzunehmen. Das Gebiet bietet insbesondere im Bereich des Feldgehölzes, auf der Brachfläche sowie entlang der anderen Gehölzstrukturen geeignetes Jagdhabitat. Eine Baumhöhle als potentiell Fledermaus-Quartier ist in dem Walnussbaum im Westen des Gebiets vorhanden.

Von Vorkommen weiterer Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie ist aufgrund der Lebensraumausstattung des Untersuchungsgebiets sowie den Lebensraumansprüchen der zu beachtenden Tierarten nicht auszugehen.

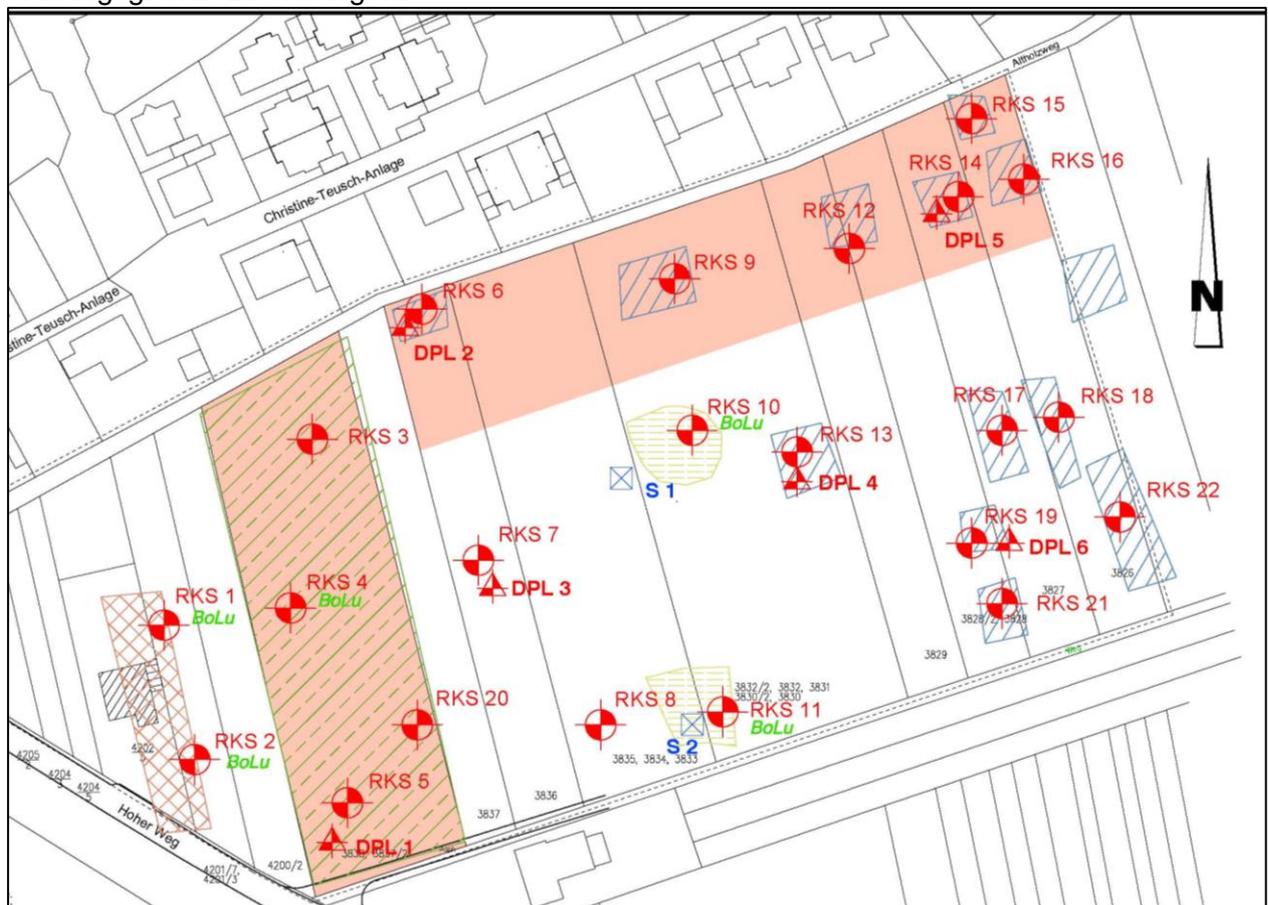
Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie wurden bei den Erfassungen nicht festgestellt.

- Boden

Bei dem anstehenden Boden handelt es sich um Auengley Brauner Auenboden aus Auenschluff- bis Lehm über Terrassensand. Die potentielle Ertragsfähigkeit wird in der Bodenkarte von Rheinland-Pfalz, herausgegeben vom Geologischen Landesamt Rheinland-Pfalz, Mainz als hoch bewertet. Die Wasserdurchlässigkeit ist mittel bis hoch.

Aufgrund der Vornutzung der Fläche als Betriebsgelände einer Gärtnerei und bestehender Hinweise der Luftbildauswertung von 1945 auf eine teilweise militärische Nutzung (Flakstellung, Lager) sowie Hinweise aus der Luftbildauswertung von 1984 und 1989 auf kleinräumig vorhandene ungeordnete Ablagerungen wurde für das Plangebiet durch das Ingenieurbüro IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH Ludwigshafen die „Orientierende Erkundung gemäß BBodSchV, Untersuchung der Radonbelastung, Baugrunduntersuchung“ mit Stand vom 22.01.2014 [4] sowie in der Folge eine Nachuntersuchung ausgewählter Rückstellproben [13] erstellt. Im Rahmen dieser Untersuchungen wurden mögliche negative Bodenveränderungen im Plangebiet zur Bestimmung und räumliche Eingrenzung des Schadstoffinventars im Untersuchungsgebiet im Hinblick auf die erforderlichen Beurteilung des Gefährdungspotenzials für die relevanten Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Bodenluft – Mensch, Boden – Nutzpflanze und Boden - Grundwasser untersucht und bewertet.

Gemäß den durchgeführten Untersuchungen wird in Bezug auf den Wirkungspfad Boden - Mensch vereinzelt in den oberen Bodenhorizonte der maßgebliche Prüfwert oPW2 nach ALEX 02 bei den PAKI-IB und im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze einmal der Prüfwert nach BBodSchV für Benzo(a)pyren überschritten. Seitens des Bodengutachters wird daher empfohlen, den Oberboden aus dem Bereich der ehemaligen Gärtnerei und der nördlichen Flakstellungen im Zuge der Standortentwicklung auszukoffern und das Material ordnungsgemäß zu entsorgen.



Legende:

	RKS Rammkernsondierungen		
	BoLu ausgebaut zur Bodenluftmessstelle		
	DPL Rammsondierungen		
	S Schurf		
	empfohlener Oberbodenabtrag (ca. 3.800 m ³) Voreinstufung gem. LAGA Z2 TR Boden (2004)		
		<u>Sonderflächen aus Vornutzungen</u>	
			Industrie und Gewerbe
			militärisch
			ungeordnete Ablagerungen
			Gärtnerei

Detailplan Untergrundaufschlüsse und empfohlener Oberbodenabtrag; Quelle: [13]

Bei Durchführung dieser Maßnahme können auf der Basis der an den Verdachtsstellen durchgeführten Untersuchungen und der Analyseergebnisse des Bodengutachtens im Hinblick auf die zukünftige Wohnbebauung **keine** aus der Vornutzung des Geländes resultierende **generelle Gefährdung** für die Wirkungspfade Boden–Mensch, Boden-Bodenluft–Mensch, Boden-Nutzpflanze und Boden-Grundwasser abgeleitet werden. Nach Ansicht des Gutachters und der zuständigen Behörden stehen auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse einer wohnbaulichen Nutzung im Plangebiet keine bodenschutzrechtlichen Belange entgegen.

Es liegen bisher keine konkreten Hinweise über mögliche Kampfmittel im Boden vor. Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann damit dennoch nicht abschließend ausgeschlossen werden.

Zur Abschätzung einer möglichen natürlichen Radonbelastung des Bodens wurde durch das Büro GeoConsult Rein, Oppenheim eine Radonmessung in Form einer Langzeitmessung im Plangebiet durchgeführt (Bericht Radonbelastung in der Bodenluft; BBPL. „Im Sommerfeld“, Rheingönheim; erstellt durch GeoConsult Rein, Oppenheim, vom 15.11.2013) [9].

Nach Aussage des Gutachters liegen die im Plangebiet gemessenen mittleren Radon-222-Aktivitätskonzentrationen in einem für die Region extrem niedrigen Wertebereich von meist unter 10kBq/m³ ±25%. Die Radonvorsorgegebietsklassifizierung des Bundesamtes für Strahlungsschutz beginnt bei einer Radonaktivitätskonzentration von > 20 – 40 KBq/m³ für das Radonvorsorgegebiet I. Seitens des Gutachters werden für die Bebauung der Flächen im Plangebiet keine besonderen Radonvorsorgemaßnahmen empfohlen.

- Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Gräben oder Gewässer. Der mittlere Grundwasserstand wurde im Rahmen des Bodengutachtens bei ca. 2,5 – 2,75 m unter Geländeoberkante aufgefunden. Die einheitliche Tiefenlage weist auf einen zusammenhängenden Grundwasserspiegel hin. Aus den Messergebnissen kann auf überwiegend ungespannte Grundwasserverhältnisse des oberen Grundwasserleiters geschlossen werden. Bereichsweise verursachen eintauchende Schluffschichten teilgespannte oder gespannte Verhältnisse, In der nächsten etwa 800 m südlich gelegenen Grundwassermessstelle GWM 1245 1 Neuhofen wurde im Oktober 1990 ein Grundwasserstand von rd. 90,20 m ü NN festgehalten. Gemäß den langjährigen Aufzeichnungen für diese Grundwassermessstelle wurde ein maximaler Wasserstand von 93,14 müNN am 11.04.1983 gemessen. Der zuletzt gemessene Wasserstand lag dort am 26.07.2013 bei 90,87 m ü NN.

Anhand der Ganmlinie der Grundwassermessstelle GWM 1245 1 kann ein bisheriger mittlerer höchster Grundwasserstand (das arithmetische Mittel der jährlichen Maxima) von rd. 91,50 müNN grob abgeschätzt werden. Bei einer mittleren Geländehöhe im Plangebiet von ca. 93,5 müNN ergibt sich damit ein mittlerer höchster Grundwasserstand von ca. 2 m unter Geländeoberkante.

Durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung bestehen im Plangebiet Beeinträchtigungen des Grundwassers durch Pflanzenschutzmittel und Nährstoffe.

Das Planungsgebiet liegt außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheines. Allerdings befindet sich das Planungsgebiet innerhalb der durch bauliche Maßnahmen gegen Rheinhochwasser geschützten Flächen. Bei einem Versagen der baulichen Hochwasserschutzanlagen oder bei extremen Hochwasserereignissen kann daher eine Überflutung des Planungsgebiets nicht ausgeschlossen werden.

- Klima

Das Klima im Untersuchungsgebiet ist dem Klimabezirk des mittleren Oberrhein-grabens zuzurechnen und zeichnet sich durch milde Winter und warme Sommer aus. Eine klimatische Vorbelastung ergibt sich aus der Lage in der Rheinebene und den damit verbundenen austauscharmen und windschwachen Wetterlagen. Die Vertikalzirkulation wird dabei durch warme Luftschichten in geringer Höhe der Atmosphäre unterbunden, was zu drückender Schwüle im Sommer und Inversionslagen im Herbst und Winter führt. Entsprechend bedeutsam sind daher Abkühlungsflächen, die das Lokalklima positiv beeinflussen.

Gemäß der im Umweltbericht 2009 der Stadt Ludwigshafen dargestellten Karte der Klimafunktionen von Flächen in Ludwigshafen, erstellt durch die Universität Trier, FB VI: Geographie/Geowissenschaften /Physische Geographie Arbeitsgruppe „Klima-Luft-Lärm“ vom August 1997; aktualisiert Juni 2000, ist das Plangebiet als Fläche mit mittlerer klimaökologischer Bedeutung dargestellt. Die Wirksamkeit der Ausgleichsleitung für die angrenzende Bebauung wird als mittel dargestellt.

In der genannten Klimakarte ist westlich der K 7 in einem Abstand von ca. 300 m zum Plangebiet eine Luftleitbahn von den Freiflächen südlich und östlich von Rheingönheim bis zum Giulini-Gelände dargestellt, die durch die Planung jedoch nicht beeinflusst wird.

Die positiven siedlungsklimatischen Effekte der Fläche kommen somit im Wesentlichen der direkt nördlich angrenzenden Bebauung am Rand des Baugebiets „Im Neubruch“ zugute. Da es sich bei dem „Neubruch“ um ein durch öffentliche und private Grünflächen aufgelockertes Baugebiet mit mäßiger baulicher Dichte handelt, sind hier keine wesentlichen klimatischen Belastungen zu erwarten. Für das gesamtstädtische Klimasystem ist das Plangebiet aufgrund der geringen Fläche ohne Bedeutung.

- Kultur- und Sachgüter

Nach Aussage der Generaldirektion kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie befindet sich im südlichen Bereich des Plangebiets die als archäologisches Denkmal zu bewertende Fundstelle Rheingönheim 30. Hierbei handelt es sich um bereits 1992 gemeldete, verstreut aufgefundene römische Lesefunde, die einen klaren Hinweis auf eine römische Besiedlung in diesem Bereich geben. Auf Anregung der Direktion Landesarchäologie wurde im Rahmen des Planverfahrens eine geomagnetische Prospektion des Plangebiets vorgenommen [10]

Die Graustufenabbildungen der Magnetometerprospektion zeigen sehr viele stärkere und schwächere moderne Störeinflüsse, die überall auf den beiden Arealen verteilt sind. Diese sind vermutlich durch die intensive Nutzung der Areale durch die ehemalige Gärtnerei in den Boden gebracht worden und erschweren stark die Ortung potentieller archäologischer Befunde. Markant ist hier vor allem eine moderne Leitung, die quer durch das östliche Areal verläuft und starke Störungen hervorruft. Fast über die gesamte Fläche streuen außerdem sogenannte Dipole (Kombinationen stark positiver und stark negativer Messwerte = weiße und schwarze Bildpunkte), die sehr wahrscheinlich auf moderne oberflächennahe Metallobjekte zurückzuführen sind.

Der einzigen nennenswerten potentiellen archäologischen Befunde, sind eine Reihung positiver Anomalien im Norden des östlichen Areals, die von West nach Ost verlaufen, einige sehr stark oder stark positive Anomalien und kleine schwach positive Anomalien, die überall auf beiden Arealen verstreut sind.

Zusammenfassend wird im vorgelegten Untersuchungsbericht zur Geoprospektion dargelegt, dass auf der Untersuchungsfläche in Rheingönheim mittels Magnetometerprospektion kaum potentielle archäologische Befunde geortet werden konnten. Doch ob diese Anomalien wirklich auf archäologische Befunde zurückgehen bleibt, aufgrund der massiven Störungen und der intensiven Nutzung des Areals in jüngerer Vergangenheit, fraglich. Eine denkmalpflegerische

Beurteilung ist deshalb allein auf der Grundlage der Prospektion nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich.

Wie die Direktion Landesarchäologie in ihrer Mail vom 19.09.2013 darlegt, sind in den Ergebnissen der Prospektion jedoch keine konkreten archäologisch zu bewertenden Anomalien zu erkennen. Das Vorhandensein von Bodenfunden kann damit jedoch nicht abschließend ausgeschlossen werden.

- Mensch

Immissionsschutz

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine teilweise durch Verkehrslärm, durch Freizeitlärm und durch Gewerbelärm vorbelastete Fläche (siehe auch Kapitel 3.2.5).

Verkehrslärm:

Bei dem Hohen Weg handelt es sich um die einzige wesentlich auf das Plangebiet einwirkende Quelle für Verkehrslärm. Die Berechnungen im Zuge eines Schallgutachtens des Büro FIRU Gfl, Kaiserslautern führt zu dem Ergebnis, dass der Orientierungswert der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 55 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet am Tag bis zu einem Abstand von ca. 45 m zur Straßenachse des Hohen Weges überschritten wird.

Im Nachtzeitraum wird der Orientierungswert von 45 dB(A) für ein allgemeines Wohngebiet bis zu einer Entfernung von 55 m von der Straßenachse überschritten. Im verbleibenden östlichen Teil des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 durch den Verkehrslärm nicht überschritten.

Freizeitlärm:

Südwestlich des Plangebietes auf der gegenüberliegenden Seite des Hohen Weges befindet sich die Bezirkssportanlage Rheingönheim, bestehend aus einem Fußballplatz (Rasenplatz) mit umgebender Laufbahn, einem Tennenplatz sowie den zugehörigen Umkleiden und einer Vereinsgaststätte.

Als Worst-Case-Szenario bei der Auslastung der Sportanlage mit der höchsten Schallentwicklung wird ein Spitzenheimspiel der FC Armenia 03 Ludwigshafen mit bis zu 800 Zuschauern, und durchgehender Lautsprecherbeschallung angenommen. In diesem Fall ist mit einer Schallbelastung von bis zu 60,9 dB(A) an dem am höchsten belasteten Immissionsort im Plangebiet zu rechnen. In der Regel ist jedoch mit weniger Zuschauern zu rechnen. Geringfügige Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete können lediglich in einem Bereich von ca. 10m Abstand zum Straßenrand der Straße Hoher Weg in der südwestlichen Ecke des Plangebietes auftreten

Gewerbelärm:

Bei der einzigen auf das Plangebiet einwirkenden Quelle von Gewerbelärm handelt es sich um die Vereinsgaststätte im Bereich der Bezirkssportanlage Rheingönheim, soweit diese außerhalb von Sportveranstaltungen betrieben wird. Die Vereinsgaststätte verfügt über einen Freisitz mit bis zu 50 Sitzplätzen sowie über einen zugeordneten Parkplatz mit bis zu 40 Stellplätzen. Ausgehend von einer vollständigen Belegung aller Sitzplätze im Freisitz und einer entsprechenden Auslastung des Parkplatzes für die lauteste Nachstunde kommt der Schallgutachter zu dem Ergebnis, dass der einschlägige Immissionsrichtwert der TA Lärm von 40 dB(A) im Plangebiet nicht überschritten wird.

Die den Rechnungen des Schallgutachtens zugrundeliegenden Annahmen liegen dabei eindeutig auf der sicheren Seite.

Erholung

Durch die relativ reiche Struktur des Plangebietes mit Gehölzflächen, landwirtschaftlichen Flächen und Brachflächen sowie aufgrund der Lage im direkten Anschluss an ein bestehendes Wohngebiet weist das Plangebiet eine mittlere Bedeutung für die wohnungsnaher Erholung auf. Durch den Hohen Weg sowie das angrenzende Sportgelände ist der westliche Teil der Fläche allerdings lärmbelastet.

6.2.2 Prognose der Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung (Status Quo Prognose)

Bei Nichtdurchführung ist keine wesentliche Zunahme der Versiegelung im Plangebiet zu erwarten. Die bestehende Wohnnutzung des Anwesens Hoher Weg 111 bleibt unverändert erhalten.

Die Flächen der Gärtnerei werden aufgrund des hohen Ertragspotentials des Bodens nicht dauerhaft im derzeitigen Zustand als Brachfläche verbleiben, sondern spätestens mittelfristig wie die umgebenden Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Der Lebensraum der derzeitigen Brachfläche geht damit verloren. Der Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln in das Grundwasser wird durch diese Zunahme der landwirtschaftlichen Nutzung voraussichtlich intensiver.

Lediglich das bestehende Feldgehölz am westlichen Rand des Plangebiets wird voraussichtlich weiterhin in seiner heutigen Form bestehen bleiben. Die heimische Pflanzen-, Tier- und insbesondere Vogelwelt findet damit weiterhin in diesem Bereich Unterschlupf und Lebensraum.

6.2.3 Auswirkungen durch die Plandurchführung

- Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Mit der Planung wird der bestehende Ortsrand nach Süden ausgedehnt und abgerundet. Durch die Begrenzung der Bauformen auf Einzel- und Doppelhäuser, die Beschränkung der Gebäudehöhe und die Festsetzungen zur Dachgestaltung ist sichergestellt, dass sich das Plangebiet in die Struktur der angrenzenden Ortslage einfügt und aus Sicht der freien Landschaft überdimensionierte oder überhohe Baukörper ausgeschlossen sind. Durch die öffentliche Grünfläche im Süden und Osten des Plangebietes wird eine Übergangszone zwischen der Wohnbebauung und der freien Landschaft geschaffen, durch die sich der neue Ortsrand harmonisch in das Landschaftsbild einfügt. Negative Auswirkungen der Planung auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten.

- Auswirkungen auf Flora und Fauna

Die Planung führt durch Umwandlung in Baugebietsflächen und Verkehrsflächen zu einem Verlust folgender Biotopflächen:

- 7.400 m² Ackerfläche
- 7.300 m² Grünland
- 5.700 m² Gehölzfläche
- 900 m² Grünlandbrache
- 7.700 m² Saum- und Ruderalvegetation

Diese Flächen gehen als Lebensraum für die typischen Arten des Siedlungsrandes und der offenen Landschaft verloren.

Artenschutzrechtlich sind die möglichen Auswirkungen des Vorhabens folgendermaßen zu bewerten:

Heimische Vogelarten

Vorhabenbedingt kommt es bei der Baufeldfreimachung zu einer Entfernung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Amsel, Buchfink, Dorngrasmücke, Grünfink, Heckenbraunelle, Klappergrasmücke, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Stieglitz, Türkentaube, Blaumeise, Hausrotschwanz und Waldohreule. Der Staren-Brutplatzes in einem Walnussbaum am westlichen Plangebietsrand entfällt nicht bereits zwingend mit der Baufeldfreimachung, der Erhalt des Brutplatzes kann jedoch nicht dauerhaft gewährleistet werden, da sich der Baum auf einem zur Bebauung vorgesehenen privaten Grundstück befindet. Eine Verletzung oder Tötung von Vögeln bzw. ihrer Entwicklungsformen kann vermieden werden, indem die Arbeiten zur Baufeldfreimachung oder Rodung des Walnussbaums außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit durchgeführt werden.

Für Dorngrasmücke und Klappergrasmücke könnte der vorhabenbedingte Verlust von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bei einer dauerhaften Wirksamkeit eine Beeinträchtigung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang bewirken. Durch die im Rahmen der Eingriffsregelung vorgesehenen Heckenpflanzungen in den Randbereichen des Baugebiets (Ost- und Südostrand) wird Lebensraum für die Arten zur Verfügung gestellt und der Lebensraumverlust ist als zeitlich befristete Wirkung anzusehen. Durch dieses zeitlich befristete Defizit evtl. eintretende Bestandsschwankungen liegen im Rahmen der natürlichen Schwankungen und führen bei diesen ungefährdeten Arten nicht zu einer Einschränkung der ökologischen Funktion im räumlichen Zusammenhang.

Für die Waldohreule kann eine Wahrung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätte ohne weitere artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen nicht sicher prognostiziert werden, da vermutlich nicht ausreichend Ausweichhabitate (geeignete Brutplätze) in der Umgebung vorhanden sind. Durch das Ausbringen eines Kunstnestes als Nistunterlage kann ein geeignetes Ausweichhabitat geschaffen werden.

Für alle weiteren genannten Vogelarten bleibt die Lebensraumfunktion im räumlichen Zusammenhang durch die ähnlich strukturierten Flächen gewahrt, zumal es sich um

anpassungsfähige und wenig spezialisierte Arten handelt, für die im Umfeld des Plangebiets ausreichend Ausweichhabitate vorhanden sind und die auch im Siedlungsraum brüten.

Fledermäuse

Durch die Bebauung des Plangebiets geht Nahrungsraum für Fledermäuse verloren. Jedoch ist aufgrund der Flächengröße und der Raumausstattung im Plangebiet nicht davon auszugehen, dass es sich um ein essentielles Teilhabitat für hier vorkommende Arten handelt; zumal hier mit Arten zu rechnen ist, die auch die Siedlungsbereiche und damit die später entstehenden Gärten zur Jagd nutzen. Eine Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit von Fortpflanzungs- und Ruhestätten durch den Verlust von Nahrungsraum ist nicht zu erwarten.

Der alte Walnussbaum im Nordwesten des Plangebiets weist mit der Staren-Höhle ein potentiell für Fledermäuse nutzbares Quartier auf. Dieses kann als Tages- bzw. Winterquartier genutzt werden und stellt damit eine Ruhestätte dar. In der direkten Nachbarschaft der aktuellen Bebauung ist allenfalls von Vorkommen der häufigeren, auch Gebäude bewohnenden Fledermäuse (insb. Zwergfledermaus) auszugehen. Die betroffene potentielle Ruhestätte stellt keinen essentiellen Teillebensraum der Fledermäuse dar; die ökologische Funktion der Ruhestätte im räumlichen Zusammenhang wird weiterhin erfüllt. Sollte der Walnussbaum gefällt werden, so ist bei der Baumfällung darauf zu achten, dass eine Verletzung oder Tötung von Fledermäusen vermieden wird.

Zauneidechse

Mit der vorhabenbedingten Flächeninanspruchnahme werden Fortpflanzungs- und Ruhestätten der im Plangebiet lebenden Zauneidechsen beseitigt. Die Möglichkeit des Ausweichens in angrenzende Lebensräume kann nicht vorausgesetzt werden. Soweit geeignete Habitate in der Umgebung vorhanden sind, ist von einer bereits gegebenen Besiedlung durch die Art auszugehen. Zudem kann es bei der Baufeldfreimachung zu einer Verletzung oder Tötung von Individuen bzw. von Entwicklungsformen der Zauneidechse kommen.

Nach Aussage des Artenschutzgutachters können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei der Umsetzung der Planung jedoch vermieden werden, wenn die unter Kapitel 6.2.4 dargestellten artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen hergestellt bzw. die Beachtung der dargestellten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sichergestellt wird.

- Auswirkungen auf den Boden

Der Bebauungsplan lässt die Anlage neuer versiegelter Flächen auf bislang unversiegelten Flächen in einer Größenordnung von bis zu maximal 16.640 m² zu.

Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation und landwirtschaftliche Nutzpflanzen) vollständig verloren.

- Auswirkungen auf das Wasser

Durch die geplanten Maßnahmen gehen bis zu 16.640 m² derzeit unversiegelte Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher verloren. Das im östlichen Teil des Plangebiets, östlich des Anwesens Hoher Weg 111, (WA 1.1 und WA 2) anfallende Niederschlagswasser wird oberflächlich dem Grabensystem des Baugebiets „Im Neubruch“ zugeführt, wo es zumindest teilweise versickert und das verbleibende Niederschlagswasser oberflächlich in Richtung Brückweggraben abgeleitet wird. Die Einleitung in den Vorfluter wird damit zeitlich verzögert. Durch die Versickerungsleistung des Grabensystems im Baugebiet „Im Neubruch“ bleibt die Funktion der Grundwasserneubildung zumindest teilweise erhalten. Das im westlichen Teil des Plangebiets (WA 1.2) anfallende Niederschlagswasser soll als Brauchwasser genutzt oder auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden. Es kann damit der Wasserverbrauch gesenkt bzw. das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser zum erheblichen Teil wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden. Wesentliche negative Auswirkungen auf das Grundwasser entstehen damit nicht.

Durch die Aufgabe der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kommt es zudem zu einer Verringerung der anthropogenen Einträge von Nähr- und Schadstoffen in den Boden bzw. in das Grundwasser.

- Auswirkungen auf das Klima

Durch die Planung wird ein Gebiet mit einer gewissen Kaltluftproduktions- und Luftfilterfunktion sowie eine Fläche der Sauerstoffproduktion durch ein Wohngebiet ersetzt

Die durch das Feldgehölz geleistete Filterfunktion und Sauerstoffproduktion bleibt durch die Herstellung von Straßenbäumen und die private Gartengestaltung im Plangebiet weitgehend erhalten. Die Funktion des Plangebiets als Kaltluftentstehungsfläche entfällt durch die Bebauung zum erheblichen Teil.

- Auswirkungen auf den Menschen

Auswirkung auf die Erholungsfunktion:

Durch die Planung geht eine für die wohnungsnaher Erholung geeignete Fläche durch Bebauung verloren. Dieser Verlust kann durch die weitgehend ähnlich strukturierte umgebende offene Landschaft sowie durch die Anlage der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet zur Randeingrünung kompensiert werden.

Schallemissionen:

Die Planung selbst ruft keine zusätzlichen relevanten lärmbezogenen Umweltauswirkungen hervor. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes unter Ausschluss konflikträchtiger Nutzungen ist mit der angrenzenden Bebauung gut verträglich.

Die neuen Bewohner des Baugebiets werden den vorhandenen Schallemissionen des Verkehrs sowie der südlich des Plangebietes gelegenen Bezirkssportanlage ausgesetzt (Verkehrs- und Freizeitlärm – siehe Kapitel 6.2.1.). Zu schädlichen Auswirkungen wird es jedoch nicht kommen, da die entsprechenden Vorkehrungen gemäß den Empfehlungen des Gutachters getroffen werden.

- Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Wie in Kapitel 6.2.1 dargestellt, befindet sich im südlichen Teil des Plangebiets die Fundstelle Rheingönheim 30. Die hier aufgefundenen römischen Lesefunde weisen auf eine römische Besiedlung im Umfeld der Fundstelle hin. Im Rahmen der durchgeführten archäologisch-geophysikalischen Prospektion wurden zwar keine konkreten Hinweise auf Bodendenkmäler erkennbar, sie sind jedoch nach wie vor nicht auszuschließen. Damit es bei der Realisierung der Planung nicht zur Freilegung und Zerstörung von Bodendenkmälern kommt, wird bei der Erschließung und Bebauung des Plangebiets sorgfältig vorgegangen und die Archäologie baubegleitend einbezogen.

- Wechselwirkungen

Naturgemäß bestehen zwischen den einzelnen Schutzgütern als Elementen des Naturhaushalts vielseitige Wechselwirkungen. Schlüsselfaktor für die Wechselwirkung mit anderen Schutzgütern ist im Zuge der Bebauungsplanung in der Regel der Boden.

Ungewöhnlichen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im Plangebiet nicht zu erwarten.

6.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft

Um die Eingriffe in Natur und Landschaft zu vermindern werden im Plangebiet folgende Maßnahmen vorgesehen:

Oberflächige Ableitung und teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

- Das im westlichen Teil des Plangebiets, nördlich und westlich des Anwesens Hoher Weg 111, anfallende Niederschlagswasser ist als Brauchwasser zu nutzen oder auf dem jeweiligen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Das auf diesen Flächen anfallende Niederschlagswasser wird damit zum überwiegenden Teil wieder dem Grundwasser

zugeführt.

- Das im östlichen Teil des Plangebiets, östlich des Anwesens Hoher Weg 111, anfallende Niederschlagswasser wird zum Grabensystem im Baugebiet „Im Neubruch“ abgeleitet. Im Grabensystem des Baugebiets „Neubruch“ kann zumindest ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers versickern, bis der verbleibende Rest zeitverzögert in den Brückweggraben abgeleitet wird.
- Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Fußläufige Verknüpfung des Plangebiets mit dem umgebenden Freiraum

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird durch die Anlage von Fußwegen sichergestellt, dass der umgebende Landschaftsraum sowohl vom Plangebiet als auch vom nördlich angrenzenden Teil des Baugebiets „Im Neubruch“ gut erreicht werden kann und damit das Erholungspotenzial der umgebenden offenen Landschaft genutzt werden kann.

Durchgrünung der privaten Baugrundstücke

- Die nicht bebauten oder befestigten Grundstücksflächen der privaten Grundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. Je 250 m² Grundstücksfläche privater Baugrundstücke ist ein heimischer Laubbaum oder Obst-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Vorgartenfläche zwischen der Erschießungsstraße und der vorderen Gebäudewand ist zu mindestens 20 % gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.
- Wandflächen von Garagen oder Nebengebäuden, die auf einer Länge von mehr als 6 m an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Alternativ ist zwischen den Wandflächen und der Straßenbegrenzungslinie ein Pflanzstreifen von mindestens 50 cm Tiefe anzulegen und zu bepflanzen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- Flachdächer (<10°) von Garagen, Carports und genehmigungsbedürftigen Nebenanlagen sind zu begrünen.

Neugestaltung des Ortrandes

- Mit der Beschränkung der zulässigen Gebäudehöhe auf maximal 1½ Stockwerke wird die Bauhöhe von der teilweise höheren Bebauung des Baugebiets „Im Neubruch“ über das Plangebiet zur offenen Landschaft abgestuft.
- Durch die Eingrünung des Plangebiets durch eine mit Gehölzen und Wiesenflächen gestaltete öffentliche Grünfläche und die Festsetzung einer zur offenen Landschaft traufständigen Gebäudestellung soll der harmonische Übergang von der Siedlung in die offene Landschaft bewirkt werden.

Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die Verluste und Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter des Naturhaushaltes sind durch geeignete Maßnahmen in einer Qualität zu kompensieren, daß die Funktionen des Naturhaushaltes vor Ort weiterhin gesichert sind.

Herstellung ökologisch wertvoller Lebensräume

Zur Kompensation der Lebensraumverluste sind im Plangebiet sowie im direkten Umfeld geeignete Flächen und Strukturen mit hoher Biotopqualität, Strukturvielfalt und Vernetzungseigenschaften zu entwickeln:

- Randeingrünung des Plangebiets
Herstellung einer Eingrünung des Plangebiets durch eine öffentliche Grünfläche von mindestens 5 – 10 m Breite im Süden und Osten. Die öffentliche Grünfläche ist mindestens zu 40%, maximal jedoch zu 60% mit standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen. Als Unterwuchs ist eine extensive Wiesenfläche mit einem Anteil krautiger Pflanzen von 20 % einzusäen.

Die genaue Ausgestaltung der Fläche ergibt sich aus den Belangen des Artenschutzes, da die Fläche auch als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen dient.

- Herstellung einer extensiv genutzten Wiese im Umfeld der Planung als Zauneidechsenhabitat
Gestaltung einer ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche (Flurstück 3895/2) angrenzend an ein Feldgehölz in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet als Lebensraum für Zauneidechsen. Die Fläche wird als extensiv bewirtschaftete Wiese mit hohem Kräuteranteil und Anlage von Steinriegeln, Totholzhaufen und grabbaren Bereichen hergestellt.
- Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums
Der öffentliche Straßenraum der Erschließungsstraßen soll durch die Anpflanzung von mindestens 12 standortgerechten Laubbäumen 2. Ordnung durchgrünt werden.

Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Für die durch die Planung betroffenen Arten sind gemäß den Ergebnissen der Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung im Rahmen der Umsetzung der Planung folgende Maßnahmen zu ergreifen und / oder vor Umsetzung der Baumaßnahme folgende Ersatzlebensräume zu schaffen:

- Anbringen eines Kunstnestes für die Waldohreule im Bereich eines südlich oder südöstlich des Plangebiets gelegenen Gehölzstreifens (Fläche 1 oder 2) in einem geeigneten Baum (mind. 40 cm Stammdurchmesser) in mindestens 5 m Höhe.
- Anbringen von zwei Staren-Nistkästen im Bereich der südlich oder südöstlich des Plangebiets gelegenen Gehölzstreifen (Fläche 1 oder 2).
- Rodungsarbeiten zur Baufeldfreimachung sind innerhalb des Zeitraums von 1. November bis zum letzten Tag im Februar auszuführen. In dieser Zeit ist auch die höherwüchsige Vegetation auf der Brachfläche durch Mahd zu entfernen, um eine Ansiedlung von in Hochstauden brütenden Vogelarten im darauffolgenden Frühjahr zu unterbinden.
- Sofern eine Fällung des Walnussbaumes nicht durch eine angepasste Bebauung vermieden werden kann, wird diese in den Wintermonaten (November bis Februar) durchgeführt und vorher auf das Vorhandensein geschützter Arten kontrolliert, um die dann ggf. erforderlichen Maßnahmen treffen zu können. Dies erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde.
- Rechtzeitig vor Inanspruchnahme der Flächen im Plangebiet sind Ersatzlebensräume für die im Plangebiet vorkommende Zauneidechsenpopulation zur Verfügung zu stellen.



Darstellung der Maßnahmenflächen Quelle: Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung, erstellt durch IUS Weibel & Ness Stand November 2013

Die Fläche A innerhalb des Plangebiets (zukünftige Grünfläche entsprechend Bebauungsplan) wird mit einer Wiesenansaat mit hohem Kräuteranteil im Osten (jetzige Ackerfläche) und der Anlage von Steinriegeln, Totholzhaufen und grabbaren Bereichen als Lebensraum der Zauneidechse gestaltet bzw. im westlichen, bereits für die Art geeigneten Teil optimiert.

Die Fläche wird umzäunt, um eine Rückwanderung der Tiere in das Baufeld zu verhindern. Auf der dem Baufeld zugewandten Seite werden von außen punktuell Erdanschüttungen an den Zaun vorgenommen, um eine Zuwanderung von Eidechsen auf die Fläche zu ermöglichen, die Rückwanderung jedoch zu unterbinden.

Des Weiteren wird die Fläche B als Habitat der Zauneidechse aufgewertet. Hier handelt es sich um Grünland, welches an Gehölzstrukturen angrenzt. Der Bereich wird entsprechend den Ansprüchen der Eidechse aufgewertet (Anlage von Steinriegeln, Totholzhaufen und grabbaren Bereichen) und weiterhin als Grünland bewirtschaftet. Eine Umzäunung in den nicht von Gehölzen begrenzten Bereichen ist erforderlich, um eine Rückwanderung zu vermeiden.

Zur Bereitstellung weiteren Lebensraumes wird die Fläche C (derzeit als Acker bewirtschaftet) durch Wiesenansaat und Schaffung geeigneter Strukturen als Zauneidechsenhabitat gestaltet. Die Fläche wird als extensive Wiese bewirtschaftet.

Die Umzäunungen der Flächen A und B werden nach Beendigung der Bauarbeiten entfernt.

Die Umsiedlung von Eidechsen aus dem Plangebiet erfolgt voraussichtlich in die Flächen A und B, wobei der östliche Teil der Fläche A (derzeitige Ackerfläche) seine Eignung als Eidechsenlebensraum erst entwickeln muss. Diese Flächen sind für die Umsiedlung grundsätzlich ausreichend, so dass danndieFläche C für die Umsiedlungnicht verwendet werden muss,. Hier wird dann Lebensraum angeboten, der eigenständig von Zauneidechsen besiedelt werden kann und damit der Sicherung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dient.

- Rechtzeitig vor der Baufeldfreimachung werden die im Plangebiet lebenden Zauneidechsen abgefangen und in das geeignete Ersatzhabitat verbracht. Die Habitatseignung der hergestellten Flächen wird zu Beginn der Umsiedlung von dem durchführenden Herpetologen überprüft. Die Umsiedlung erfolgt durch einen erfahrenen Herpetologen. Der Fang der Eidechsen wird zwischen Anfang März und Mitte Mai, also

nach der Überwinterung und vor dem Beginn der Eiablage durchgeführt. Je nach Witterungsverhältnissen kann das Zeitfenster modifiziert werden, z. B. bei langer Kälte und damit später Beendigung der Überwinterung. Die Eidechsen werden auf die vorbereiteten Flächen verbracht.

Werden mehr Eidechsen gefangen, als von den genannten Flächen aufgenommen werden können, wird die Umsiedlung erst bei hergestellter Lebensraumeignung des östlichen Teilbereichs der Fläche A weitergeführt. Die Umsiedlung ist in diesem Fall bis zum Herbst fortzuführen und die Baufeldfreimachung entsprechend zu verschieben. Ebenso wird die Umsiedlungsphase verlängert, wenn im erstgenannten Zeitraum kein ausreichender Fangerfolg erzielt wurde und noch Eidechsen auf der Fläche verbleiben (Einschätzung durch den durchführenden Herpetologen).

Sollte eine Baufeldfreimachung im direkten Anschluss an die Eidechsenumsiedlung aus planungstechnischen Gründen nicht möglich sein, ist sie auf den darauffolgenden Winter zu verschieben. In diesem Fall wird das Abfangen der Eidechsen bis zum Beginn der Überwinterung fortgesetzt (abhängig von den Witterungsverhältnissen bis Mitte/ Ende Oktober); u. U. ist dann eine erneute Mahd der Brachfläche im Sommer durchzuführen.

Nach Aussage des Artenschutzgutachtens können bei Durchführung der beschriebenen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen die Anforderungen des § 44 Abs. 5 BNatSchG erfüllt werden. Durch die angeführten Maßnahmen ist die artenschutzrechtliche Verträglichkeit des Vorhabens gegeben.

Die Durchführung der Maßnahmen durch den Erschließungsträger wird soweit möglich durch Aufnahme entsprechender Verpflichtungen in den Erschließungsvertrag sichergestellt. Die bei Rodung und Baumfällung zu beachtenden Voraussetzungen werden zudem als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, da eine textliche Festsetzung hierzu nicht möglich ist.

Maßnahmen zum Schallschutz

Zur Vermeidung und Verminderung der Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte der Din 18005 durch Verkehrslärm und der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV durch Sportanlagenlärm werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Die überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet werden so abgegrenzt bzw. gegenüber der ursprünglichen Planung zurückgenommen, dass eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte an den Fassaden der Gebäude gemäß der vorliegenden Schallausbreitungsberechnung nicht zu befürchten ist.
- Zum Schutz vor Verkehrslärm werden passive Maßnahmen zum Schallschutz festgesetzt. (Siehe Kapitel 5.1.8 der Begründung zum Bebauungsplan)

Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen

Die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen zeigt, wie die entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vermieden, vermindert oder innerhalb des Planungsgebietes ausgeglichen werden. In einem ersten Schritt die Flächengrößen der Flächenverluste durch Bebauung und Versiegelung mit denen der neu ausgewiesenen Grünflächen verglichen. In diese Berechnung fließen anteilig auch solche Maßnahmen ein, die eine verminderte Wirkung auf die entstehenden Belastungen besitzen (z.B. Dachbegrünung).

In einem zweiten Schritt wird erläutert, mit welchen Maßnahmen auf den dafür vorgesehenen Flächen die beeinträchtigten Funktionen der einzelnen Schutzgüter qualitativ wiederhergestellt bzw. kompensiert werden können.

Weiterhin werden die verbleibenden Ausgleichserfordernisse aufgezeigt, die außerhalb des Planungsgebietes umgesetzt werden müssen.

Grundlage für die Gegenüberstellung von Konflikten und Maßnahmen ist ein Vergleich der derzeitigen und künftig beabsichtigten Flächennutzungen unter der Voraussetzung der Umsetzung der vorgesehenen landespflegerischen Maßnahmen.

Quantitativer Ausgleich der beanspruchten Flächen

Soweit die Flächen im Plangebiet als geringwertige Biotoptypen wie landwirtschaftliche Nutzfläche (Acker, Grünland), private Gartenflächen oder Hecken und Baumgruppen aus

überwiegend nicht heimischem Ziergehölz vorliegen, können die im Plangebiet entstehenden Grünflächen als Aufwertung angesehen und als Kompensation der geplanten Versiegelung gegenüber gestellt werden.

In Bezug auf die zu versiegelnde Fläche wird die bereits bestehende Versiegelung von der durch den Bebauungsplan maximal zulässigen Versiegelung abgerechnet, um die maximal zu erwartende Neuversiegelung zu erhalten. Von den zum Ausgleich anzurechnenden Grünflächen im Plangebiet werden die Flächen der höherwertigen Biotoptypen Feldgehölz, Saum- und Ruderalvegetation und die Brachflächen als bereits bestehende Grünflächen in Abzug gebracht.

Nutzung	Gesamt im qm	Versiegelung / Bebauung in qm	Grün in qm
Vorgabe des Bebauungsplans			
private Baugrundstücke (maximal überbaubare Grundstücksfläche gem. GRZ 0,4 + 50 % Überschreitung)	21.750	13.050	8.700
öffentliche Verkehrsfläche	5.190	5.190	
private Verkehrsfläche	460	460	
Wirtschaftswege/Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünfläche	800		
öffentliche Grünfläche	4.400		4.400
Summe	32.600	18.700	13.100
Anzurechnender Bestand			
bestehende Bebauung (Hoher Weg 111/ Schuppen)	600	- 600	
bestehende Verkehrsfläche (Hoher Weg)	1.000	- 1.000	
bestehende Wirtschaftswege und /Schotterfläche am Wegrand	1.260	- 630 (Schotterweg, daher mit 50% anzurechnen)	
bestehendes Feldgehölz	730		-730
Brachfläche	6.970		-6.970
Saum- / Ruderalvegetation	4.310		-4.310
Summe		- 2.230	-12.010
Bilanz 1		16.470	1.090

Der zulässigen zusätzlichen Versiegelung und den dagegen anzurechnenden neu geschaffenen Grünflächen im Plangebiet werden in einem zweiten Schritt die landespflegerischen Maßnahmen gegengerechnet, die eine verminderte Wirkung auf die entstehenden Eingriffe besitzen und / oder durch die neue Lebensräume geschaffen werden.

Weitere landespflegerische Maßnahmen			
Nutzung	Gesamt im qm	Versiegelung / Bebauung in qm	Grün in qm
aus Bilanz 1		16.470	1.090
Fuß- und Wirtschaftswege als Schotterrassen Annahme: Gestaltung der Wirtschaftswege und Fußwege am Rand und innerhalb der öffentlichen Grünfläche als Schotterrassen damit zu 50% anzurechnen	800	- 400	+ 400
Dachbegrünung von Garagen und Carports Annahme: - ca. 5 % der privaten Grundstücksfläche ist mit Garagen und Carports überbaut. - davon 30% mit begrünem Flachdach - davon werden 80% angerechnet		- 260	+ 260
Stellplatzbeläge Annahme: - 10 % der Grundstücksfläche sind Zufahrten, Stellplätze und Wege - davon werden 25 % angerechnet		- 550	
Herstellung Zauneidechsenhabitat Gestaltung des Flurstücks 3895/2 als Ersatzhabitat für Zauneidechsen (extensive Wiesenfläche mit Steinriegeln, Totholzhaufen und grabbaren Bereichen)	1.380	--	+ 1.380
Bilanz 2		15.260	3.130

Der quantitative Ausgleich im Verhältnis 1:1 wird im Plangebiet auch bei Einbezug der im Rahmen des artenschutzrechtlichen Ausgleichs herzustellenden Fläche nicht erreicht. Es verbleibt ein Defizit von 12.130 m².

Qualitativer Ausgleich der Funktionen des Naturhaushalts

Schutzgut	Verluste und Beeinträchtigungen	Minderungs-, und Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme
Landschafts- und Siedlungsbild	<ul style="list-style-type: none"> Veränderung des Ortsrandes in seiner Lage 	<ul style="list-style-type: none"> Eingrünung des Plangebiets durch eine öffentliche Grünfläche Abstufung der Gebäudehöhen vom Baugebiet „Im Neubruch“ über das Plangebiet zur offenen Landschaft

Schutzgut	Verluste und Beeinträchtigungen	Minderungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme
Boden	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Bodenfunktionen durch Versiegelung und Bebauung 	<ul style="list-style-type: none"> • Durch die Umnutzung landwirtschaftlicher Fläche wird der Eintrag von Pflanzenschutz- und Düngemitteln in den Boden erheblich verringert. • Die festgesetzte Dachbegrünung von Flachdächern erfüllt ähnlich dem offenen Boden Lebensraum- und Filterfunktionen u. dient somit als Teilkompensation für die Standortverluste.
Wasser	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von unversiegelte Bodenfläche als Versickerungsfläche sowie als Wasserspeicher, dadurch Verringerung der Versickerung und Grundwasserneubildung im Plangebiet 	<ul style="list-style-type: none"> • Im Bereich nördlich und westlich des Anwesens Hoher Weg 111 Versickerung des anfallende Niederschlagswassers innerhalb der privaten Grundstücke • östlich des Anwesens Hoher Weg 111 Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers zum Grabensystem im Baugebiet „Im Neubruch“. Im Grabensystem des Baugebiets „Neubruch“ wird ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers versickert, bis der verbleibende Rest zeitverzögert in den Brückweggraben abgeleitet wird. • Auf den privaten Baugrundstücken sind PKW-Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

Schutzgut	Verluste und Beeinträchtigungen	Minderungs-, Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahme
Klima	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Kaltluftentstehungsfläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Herstellung von klimatisch wirksamen Grünstrukturen durch die Randeingrünung des Plangebiets und die Festsetzungen zur Durchgrünung des Straßenraums und der privaten Grundstücke.
Flora und Fauna	<ul style="list-style-type: none"> • Verlust von Lebensräumen artenschutzrechtlich geschützter Zauneidechsen, heimischer Vogelarten und möglicherweise Fledermäuse durch Rodung von Gehölzen bzw. Inanspruchnahme der Fläche 	<ul style="list-style-type: none"> • Herstellung von Ersatzlebensräumen für Eidechsen und heimische Vogelarten durch die entsprechende Ausgestaltung der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebiets. • Herstellung einer Grünfläche als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen im räumlichen Umfeld des Plangebiets • Herstellung von Nisthilfen für die Waldohreule und den Star im Umfeld des Plangebiets
Erholungspotenzial	<ul style="list-style-type: none"> • Inanspruchnahme einer Fläche im Außenbereich mit Erholungsfunktion 	<ul style="list-style-type: none"> • Anlage einer erholungswirksamen Ortsrandeingrünung • Neugestaltung der Wegebeziehungen vom Plangebiet bzw. vom nördlich angrenzenden Baugebiet „Im Neubruch“ in die freie Landschaft

Die entstehenden Funktionsverluste der Schutzgüter werden bei Durchführung der genannten Maßnahmen qualitativ in Bezug auf Landschafts- und Siedlungsbild, Wasser, Klima, Flora und Fauna und Erholungspotenzial ausgeglichen. Für das Schutzgut Boden verbleibt durch die Versiegelung ein qualitativ im Plangebiet nicht ausgleichbarer Eingriff.

Maßnahmen zum Ersatz

Durch Bebauung und Versiegelung entsteht ein Ausgleichsdefizit von 1,2 ha das nicht innerhalb des Plangebiets oder im räumlichen Zusammenhang ausgeglichen werden kann.

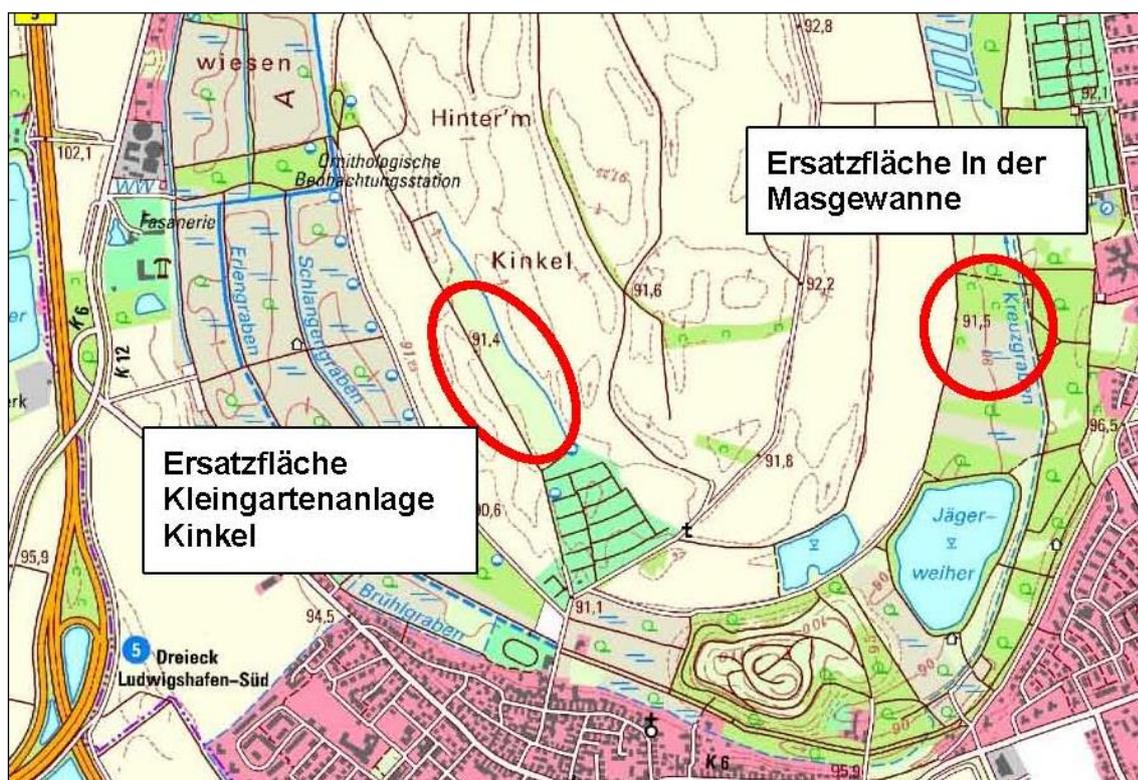
Landschaftsplanerisches Ziel ist der Erhalt und die Sicherung von Strukturen, Flächen und Nutzungen, die maßgeblich die Qualität des Gebietes bestimmen (Gehölz- und Wiesenbestände im Wechsel, allgemeine Erholung).

Für die erforderlichen Ersatzmaßnahmen werden deshalb alternative Flächen ausgewählt, die ähnliche Potentiale für den Biotopschutz und die Erholungsfunktion besitzen. Die nachfolgend genannten Flächen befinden sich im Landschaftsschutzgebiet Maudacher Bruch (Gemarkung

Maudach), das eine große Bedeutung als Lebensraum für Flora und Fauna sowie als Naherholungsgebiet besitzt. Diese Flächen werden durch geeignete Maßnahmen insbesondere hinsichtlich ihres Biotopwertes weiter aufgewertet. Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen werden die Flächen im Maudacher Bruch als Teil einer größeren, zusammenhängenden Grünfläche dargestellt. Eine landwirtschaftliche Nutzung dieser Flächen widerspricht damit auch unabhängig von dem vorliegenden Bebauungsplan den planerischen Zielen der Stadt Ludwigshafen.

Flurbezeichnung	Fl.St.Nr.	Flächengröße	Entwicklungsziele
Kleingartenanlage Kinkel	Teilflächen v. 1757 / 1	2.300 m ²	Weiterentwicklung und Fortsetzung von Streuobstbeständen
In der Masgewanne	2488/2 2489 2489/2 2490	1.870 m ² 1.870 m ² 2.910 m ² 2.910 m ²	Entwicklung von lockeren Streuobstwiesen und stabilen Wiesenbeständen Verbesserung des Biotopwertes im Rahmen des Biotopverbundsystems Maudacher Bruch
Anrechenbare Gesamtfläche		11.860 m ² =ca. 1,2 ha	

Die vorgeschlagenen Flächen und Maßnahmen im Maudacher Bruch sind als Ersatz für die im Planungsgebiet nicht ausgleichbaren Eingriffe ausreichend. Das geringfügige rechnerische Flächendefizit kann akzeptiert werden, da die aufgewerteten Flächen im Maudacher Bruch einen wesentlich größeren Raum qualitativ verbessert.



Übersichtslageplan der externen Ersatzflächen

Eine weitere Ausgleichsfläche außerhalb des eigentlichen Plangebiets, befindet sich östlich des Plangebietes entlang eines Feldgehölzstreifens in den Farräckern.

Diese Fläche dient vor allem zur Sicherung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit. Aufgrund der ergänzenden Funktion der Fläche als Ersatzhabitat für Zauneidechsen ist ein enger räumlicher Zusammenhang der Ausgleichsfläche mit dem Plangebiet erforderlich. Da

andere, nicht landwirtschaftlich genutzte Fläche im Umfeld des Plangebiets nicht zur Verfügung stehen und es sich um eine Randfläche handelt, deren Inanspruchnahme keine Zerschneidung zusammenhängender landwirtschaftlicher Flächen verursacht, werden die naturschutzfachlichen und artenschutzrechtlichen Belange höher bewertet als das Interesse der Landwirtschaft an dem Flurstück.

6.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen

Im Vorfeld der Planung wurden die möglichen Baulandpotenziale des Stadtteils Rheingönheim, die im Flächennutzungsplan dargestellt sind, hinsichtlich ihrer Eignung und möglicher Entwicklungsprioritäten gegenübergestellt. Danach erwies sich das Plangebiet aufgrund seiner Lagegunst, seiner Größe, des relativen geringen Erschließungsaufwandes, hinsichtlich ökologischer Aspekte und Aspekten der Realisierbarkeit (Eigentums- und Grundstücksstruktur) als besonders gut geeignet. Vorhandene Innenentwicklungspotenziale im Stadtteil Rheingönheim und der benachbarten Stadtteilen wurden bereits bzw. werden parallel planerisch nutzbar gemacht, vermögen jedoch nicht die vorhandene Nachfrage nach Bauland im Ein- bis Zweifamilienhausbereich zu decken. So wird in Rheingönheim beispielsweise für die einzige Fläche, die ein größeres Innenentwicklungspotenzial für ca. 6-7 Bauplätze darstellt, derzeit ebenfalls Baurecht geschaffen (Südl. Schmiedegasse). In ähnlicher Größenordnung wurde auf einer größeren Baulücke im Baugebiet „Im Neubruch“ nachverdichtet. Auch in den anderen Stadtteilen wurden bereits Projekte der Innenentwicklung eingeleitet oder realisiert. Es verbleiben nur noch wenige Innenentwicklungspotenziale, die - etwa aufgrund anderer Eigentümerinteressen - kurz- bis mittelfristig nicht umsetzbar sind. Trotz des zeitlichen Abstandes zwischen der Aufgabe der Gärtnerei und dem Beginn des förmlichen Bebauungsplanverfahrens handelt es sich bei der Planung zudem um die Wiedernutzung einer bereits zuvor zumindest teilweise baulich genutzten Fläche mit bereits vorgesehenen Anschlüssen an das Verkehrsnetz des Baugebiets „Im Neubruch“. Der Anteil der in Anspruch genommenen landwirtschaftlichen Flächen beträgt dadurch nur 25%. Durch die Planung kann damit insgesamt eine für den Stadtteil städtebaulich sinnvolle Siedlungsarrondierung mit verhältnismäßig geringen nachteiligen Auswirkungen auf die Landwirtschaft ermöglicht werden.

Sonstige Planungsalternativen

Eine andere Art der baulichen Nutzung z.B. als Mischgebiet oder durch eine stärker verdichtete Bauweise wurde im Rahmen des Planungsprozesses aufgrund der Lage am Ortsrand und der umgebenden Baustruktur bereits frühzeitig verworfen, da eine intensivere bauliche Nutzung mit den städtebaulichen Zielen des Einfügens in die umgebende Ortsstruktur sowie eines geordneten Übergangs der Ortslage in die freie Landschaft nicht vereinbar erscheint. Eine erneute, dauerhafte landwirtschaftliche Nutzung der Brachflächen wäre grundsätzlich möglich, erscheint städtebaulich jedoch unvernünftig, da die unbefriedigende Gestaltung des Ortsrandes am Baugebiet „Im Neubruch“ dauerhaft erhalten bliebe, zumal die Vorkehrungen zum Anschluss einer Baugebietserweiterung bereits im Rahmen der Planung und Erschließung des Neubruchs berücksichtigt und hergestellt wurden.

Im Zuge der Vorplanung wurden verschiedene Varianten zur inneren Erschließung des Wohngebietes geprüft. Bei den geprüften Varianten sind jedoch keine grundlegend anderen Auswirkungen der Planung auf Natur und Landschaft zu erwarten.

6.3 Verwendete Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Situation von Natur und Landschaft im Bereich des Plangebiets erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze. Hierbei wurde unter anderem der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen herangezogen.

Zur Erstellung des Schallgutachtens wurden durch den Schallgutachter folgende Berechnungs- und Beurteilungsgrundlagen herangezogen:

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Verkehrslärmeinwirkungen erfolgt nach:

- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Juli 2002 [DIN 18005], i.V.m. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schalltechnische Orientierungswerte,
- 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), 12. Juni 1990.

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Sportanlagenlärmeinwirkungen erfolgt nach:

- 18. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, Sportanlagenlärmschutzverordnung, Juli 1991 [18. BImSchV].

Die Ermittlung und Bewertung der zu erwartenden Geräuscheinwirkungen durch den Betrieb der Vereinsgaststätte außerhalb von Sportveranstaltungen erfolgt nach:

- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. S. 503) [TA Lärm] und
- DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, Teil 1, Juli 2002 [DIN 18005], i.V.m. Beiblatt 1 zur DIN 18005 Schalltechnische Orientierungswerte.

Für die Emissions- und Schallausbreitungsberechnungen werden weiterhin folgende Berechnungsvorschriften und sonstige Erkenntnisquellen herangezogen:

- DIN ISO 9613 Teil 2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ - „Allgemeines Berechnungsverfahren“, Oktober 1999 [DIN ISO 9613-2],
- VDI-Richtlinie 2720 „Schallschutz durch Abschirmung im Freien“, März 1997 [VDI 2720],
- Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90, Ausgabe April 1990 [RLS-90],
- Landesbetrieb Straßen und Verkehr Rheinland-Pfalz: Umrechnungsfaktoren für die maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärken und der maßgebenden Lkw-Anteile für Lärmberechnungen, Rundschreiben vom 29. April 2002. [Rundschreiben LBM],
- VDI-Richtlinie 3770 „Sport- und Freizeitanlagen“, April 2002 [VDI 3770],
- Bayerisches Landesamt für Umweltschutz: Parkplatzlärmstudie, 6. Auflage 2007 [Parkplatzlärmstudie].

Zur Erstellung des Bodengutachtens wurde folgendes Untersuchungsprogramm mit den folgenden Verfahren abgearbeitet:

- Einmessen von 22 Aufschlusspunkten für Rammkernsondierungen (RKS), 26 Aufschlusspunkten für Radonmessungen, sechs Ansatzpunkte für Rammsondierungen (DPL) und zwei Schürfen, insgesamt 56 Stück; nach Lage und Höhe im ETRS 89/UTM 32N-System,
- Durchführung von Kampfmittelfreimessung an den insgesamt 56 Ansatzpunkten von der Geländeoberkante (GOK) mit Förstersonde,
- Durchführung von 22 Rammkernsondierungen (RKS 1 bis RKS 22) mit einem Innendurchmesser von 60 mm zur Entnahme von Boden- und Bodenluftproben bis in eine Tiefe von 4 m unter GOK an den Verdachtsflächen,
- Durchführung von 26 radongerechten Bohrungen (Rammkernbohrung 60 mm) nach vorheriger orientierender γ -Strahlungs-Kartierung (Ortsdosisleistung) in 1 m Höhe über dem Boden,
- Anlegen von 2 Baggerschürfen bis zu 2,2 m unter GOK in den Bereichen ungeordneter Altablagerung, getrenntes Aufhalden der angetroffenen Schichten und Haldenbeprobung gem. LAGA PN 98
- Bodenansprache und Führen von Schichtenverzeichnissen bei den RKS und zeichnerische Darstellung nach DIN 4023,
- Ausbau von fünf Rammkernsondierungen in den Flächen mit industrieller und gewerblicher Vornutzung, im Bereich der ehemaligen Gärtnerei und im Bereich der

- ungeordneten Ablagerungen zu temporären Bodenluftpegeln, Durchmesser Bodenluftmessstelle 12 mm,
- Entnahme von Bodenproben je Bohrmeter, mindestens jedoch bei Schichtwechsel, aus den 22 RKS für chemische oder bodenmechanische Untersuchungen bzw. als Rückstellproben, insgesamt 99 Stück, Abfüllung in 500 ml Braunglasflaschen, kühle Lagerung und Weiterleitung der 99 Bodenproben an das chemische Labor,
 - organoleptische Beurteilung der 99 Bodenproben aus den RKS,
 - Bodenansprache bei den RKS nach DIN EN ISO 14688-1 (Stand 06/2011),
 - Entnahme von zwei gestörten Proben aus den Schürfen nach organoleptischer Beurteilung, Weiterleitung ans Labor,
 - 6 leichte Rammsondierungen mit der 1 Ocm2 Spitze (DPL 1 bis 6) nach DIN EN ISO 22476-2
 - Fünf Messungen an den Bodenluftsonden der Feldparameter Temperatur, Luftdruck, Methan (CH₄), Kohlendioxid (CO₂) und Sauerstoff (O₂) sowie von Schwefelwasserstoff (H₂S) an den Bodenluftpegeln,
 - Entnahme von fünf Bodenluftproben auf A-Kohle inkl. Material und Protokoll zur Bestimmung der Bodenluftkonzentration bei den Parametern Parameter nach ALEX 01, Stufe 1 - aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW), leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), Weiterleitung ans Labor,
 - Durchführung von neun chemischen Analysen an ausgewählten Bodenproben aus den RKS auf die Parameter nach ALEX 01
 - Durchführung von vier chemischen Analysen an ausgewählten Bodenproben aus den RKS im Bereich der ehemaligen Gärtnerei auf Gehalte an Herbiziden (Atrazin, Simanzin, Diuron, Dimefuron, Glyphosat, AMPA und Flumioaxin) im Eluat und Düngemittel (Stickstoff, Phosphor, Kalium, Magnesium, Calcium, Schwefel) im Feststoff und Eluat,
 - GC-MS Screening HPLC im Feststoff an ausgewählten Bodenproben aus den RKS im Bereich der ehemaligen militärischen Nutzungen auf Explosivstoffe,
 - Durchführung von 12 chemischen Analysen an ausgewählten Bodenproben aus den RKS im Bereich der ehemaligen militärischen Nutzungen auf Gehalte an polychlorierte Biphenyle (PCB) im Feststoff,
 - Durchführung von zwei chemischen Analysen an ausgewählten Bodenproben aus den Schürfen im Bereich der ungeordneten Ablagerungen auf die Parameter nach LAGA TR Boden 2004
 - chemischanalytische Untersuchung von Rückstellproben aus den oberen Bodenhorizont-Dezimetern der durchgeführten Rammkernsondierungen auf die Parameter nach ALEX 01

Zur Erstellung des Radongutachtens wurde folgendes Untersuchungsprogramm mit den folgenden Verfahren abgearbeitet:

- Einmessen der Bohrpunkte mit GPS (Garmin Colorado 300)
- Untersuchung der Fläche mit Heger-Gamma-Sonde auf Anomalien der Gamma-Strahlung. Die Integrationszeit je Messpunkt betrug 50 Sekunden.
- Messung der Radonaktivitätskonzentration mit zertifizierten Dosimetern, entsprechend dem Verfahren, das von GeoConsult Rein (GCR) für das Land Rheinland-Pfalz (Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz) entwickelt wurde. Die Auslagedauer der Dosimeter betrug rund 20 Tage.

Im Rahmen der Erstellung der Artenschutzrechtlichen Verträglichkeitsuntersuchung wurden durch das Büro Weibel & Ness eine flächendeckende Biotoptypenkartierung sowie eine flächendeckende Bestandsaufnahme zu den artenschutzrechtlich relevanten Gruppen der Pflanzen, Vögel und Reptilien durchgeführt.

Die Erstellung der archäologisch-geophysikalischen Prospektion erfolgt durch:

- Kartierung des oberflächennahen Gradienten der vertikalen Komponente der magnetischen Flussdichte des Erdmagnetfeldes. Veränderungen der Messgröße werden vor allem durch nahe unter der Oberfläche befindliche magnetische Störkörper hervorgerufen. Als Störkörper werden hierbei natürliche Gebilde oder durch menschliche Eingriffe entstandene Objekte im Boden bezeichnet, deren Stoffeigenschaften sich von denen des sie umgebenden homogenen Bodens unterscheiden. Für die Magnetometerprospektion ist die entscheidende Eigenschaft die Magnetisierbarkeit bzw. Suszeptibilität. Sie unterscheidet sich etwa bei archäologischen Befunden (z.B. Grubenverfüllungen) vom ungestörten Boden, ebenso aber auch bei geologischen Störkörpern oder bei modernen Bodeneingriffen.

6.4 Monitoring

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung sind nur in Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Belange Auswirkungen denkbar, die nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen bedürfen – spätestens 5 Jahre nach deren Umsetzung - einer Kontrolle, ob der gewünschte Zielzustand erreicht wurde. Was den Artenschutz betrifft, ist nach Aussage des Artenschutzgutachters ist ein umfassendes Monitoring aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich. Lediglich die zur Umsiedlung der Eidechsen hergerichteten Flächen sollen zwei Jahre nach Maßnahmenumsetzung auf das Erreichen des Zielzustandes bzgl. der Lebensraumstruktur überprüft werden. Bei Bedarf sind Optimierungsmaßnahmen durchzuführen.

Bezüglich der Lärmentwicklung im Plangebiet wird im Zug der regelmäßig erfolgenden Verkehrserhebungen überprüft, ob hinsichtlich der der Immissionsberechnung zugrunde gelegten Verkehrsmengen zutreffende Annahmen getroffen wurden. Die Entwicklung des Sport- und Freizeitlärms müsste im Falle von Beschwerden erneut einer Überprüfung unterzogen werden.

6.5 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Stadt Ludwigshafen plant die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche südlich des bestehenden Neubaugebietes „Im Neubruch“ zwischen Hohen Weg im Westen und der K 7 zu entwickeln.

Der Bebauungsplan umfasst im Wesentlichen bisher landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die brachgefallenen Flächen einer ehemaligen Gärtnerei. Im Westen des Plangebietes befinden sich darüber hinaus das zur ehemaligen Gärtnerei gehörige Wohnhaus mit Garten sowie ein Feldgehölz.

Wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind insbesondere durch die zulässig werdende Flächenversiegelung sowie durch den Verlust von Gehölzflächen zu erwarten.

Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind angesichts der vorgesehenen Einleitung des Niederschlagswassers in das Grabensystem des Baugebiets „Im Neubruch“ bzw. der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nicht zu erwarten.

Negative Auswirkungen für das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da die Fläche bereits durch den unvermittelten Übergang der bestehenden Bebauung in die freie Landschaft geprägt ist und sich der neue Siedlungsrand aufgrund der vorgesehenen Eingrünung künftig sogar besser in die Landschaft einfügen soll.

Zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft werden innerhalb des Baugebietes verschiedene Maßnahmen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge und zur Begrünung vorgesehen. Da der Ausgleich nicht vollständig innerhalb des Baugebiets nachgewiesen werden kann, wird ergänzend auf Öko-Konto-Flächen der Stadt Ludwigshafen sowie auf eine

im Rahmen des artenschutzrechtlichen Ausgleichs aufzuwertende Fläche im Eigentum der Stadt Ludwigshafen zurückgegriffen.

Zur Minderung und Vermeidung von Einwirkungen des Sportanlagenlärms und des Verkehrslärms auf das Plangebiet werden planerische Maßnahmen durch die Anpassung der Baufenster und die Festsetzung von Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt.

Nach derzeitigem Stand können die durch die Planung bedingten Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb bzw. im räumlichen Zusammenhang des Plangebietes sowie durch Maßnahmen zur Aufwertung auf externen Ausgleichsflächen im Bereich des Maudacher Bruch ausgeglichen werden,

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können nach Aussage des Artenschutzgutachters durch die Durchführung artenschutzrechtlicher Vermeidungsmaßnahmen vermieden werden.

7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

Eingriffe in stadtklimatisch bedeutsame Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Aufgrund der durchgrünten Gestaltung des nördlich angrenzenden Baugebiets „Im Neubruch“ ist auch nicht davon auszugehen, dass durch die Bebauung des Plangebiet die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung „Im Neubruch“ nachhaltig gestört werden würde. Die vorgesehene aufgelockerte Bebauung und Eingrünung sorgt zudem für eine Minderung und einen Ausgleich negativer klimatischer Auswirkungen.

Aufgrund der Lage des Baugebietes am Ortsrand müssen die getroffenen Festsetzungen neben Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung auch anderen, hier insbesondere Belangen des Orts- und Landschaftsbildes, sowie der Nachfrage nach bestimmten Wohnformen, gerecht werden. In diesem Fall ist eine Optimierung der Baustruktur hinsichtlich Energieeffizienz durch kompakte, verdichtete Bauformen deshalb nicht möglich. Auf der anderen Seite werden die Regelungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Exposition und Stellungen von baulichen Anlagen, Dachformen/-neigungen und Mindestgrundstücksgrößen so gewählt, dass die Möglichkeiten zur energieeffizienten Ausführung von Bauvorhaben und zur Nutzung von Strahlungsenergie nur geringfügig eingeschränkt werden.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er sie in maßgeblicher Weise. Zudem ist ein Anschluss an das Nahwärmenetz des benachbarten Baugebietes „Im Neubruch“ möglich und vorgesehen. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen der Stadt entsprechende Bebauung möglich.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Erörterungstermin

Im Zusammenhang mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde die Planung im Rahmen eines Erörterungstermins vorgestellt und erläutert (Protokoll des Erörterungstermins siehe 10.1.1). Während des Erörterungstermins wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht

Jürgen Hennes, Ludwigshafen,

- vorgebrachte Belange siehe 10.1.2
- Stellungnahme der Verwaltung

Zu: Wegfall des Altholzweges und Sicherung der wohnungsnahen Erholung

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, verliert der Altholzweg im Bereich des Plangebietes mit der Umnutzung der südlich an den Weg angrenzenden Fläche seine heutige Funktion als Wirtschaftsweg. Gemäß der Planung soll die Fläche des westlichen Teils des Altholzwegs bis zum Anschluss an die Christine-Teusch-Anlage künftig den südlich angrenzenden Grundstücken als private Verkehrsfläche zur Erschießung zugeordnet werden. Im östlichen Teil des Plangebietes wird die Fläche des Altholzwegs den privaten Grundstücken zugeschlagen und der Weg damit aufgelöst. Die Erschießung oder Zufahrt zu privaten Baugrundstücken über einen landwirtschaftlichen Weg war ohnehin auch bislang grundsätzlich nicht zulässig, sondern allenfalls geduldet. Zudem ist bei Einzel- und Doppelhäusern grundsätzlich eine Erschließung von vorne über die Erschließungsstraße vollkommen ausreichend. Solche Grundstücke grenzen üblicherweise, wie das im übrigen Baugebiet „Im Neubruch“ auch der Fall ist, Garten an Garten. Daher ist der Wegfall des Weges für die nördlich angrenzende Bebauung sowohl städtebaulich als auch funktional als grundsätzlich unproblematisch zu bewerten. Sollte ein öffentlicher Mistweg, der verkehrssicher hergestellt, befestigt und beleuchtet werden müsste, nach dem Wunsch des Einspruchgebers geschaffen werden, wäre dies mit erheblichen Herstellungskosten sowie einem Flächenverlust in der Größenordnung von etwa 3 Baugrundstücken verbunden. Dies würde das Projekt wirtschaftlich erheblich verteuern und belasten. Hinzu kämen laufende Kosten der Stadt für Unterhalt, Reinigung und Pflege des Weges. Aus diesen Gründen sieht die Planung weiterhin keinen Weg vor.

Sollte ggf. jedoch zwischen den nördlichen Anliegern und den künftigen Eigentümern der neuen südlich angrenzenden Grundstücke untereinander Einigkeit über einen auf privater Basis realisierten, gemeinsam genutzten Privat-Mistweg erzielt werden, so steht dem grundsätzlich auch der Bebauungsplan nicht entgegen.

Die erholungswirksame Eingrünung der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet wird durch die festgesetzten Pflanzvorgaben sichergestellt. Die Wegeverbindung von den angrenzenden Flächen des Baugebiets „Im Neubruch“ zur freien Landschaft östlich des Plangebiets wird durch einen Zugang von der Christine-Teusch-Anlage zum verbleibenden Teil des Altholzwegs sichergestellt.

Für die Gestaltung des umgebenden Landschaftsraums außerhalb des Plangebiets kann der Bebauungsplan keine Festsetzungen treffen. Es ist jedoch auf absehbare Zeit nicht zu erwarten, dass sich der offene Charakter des umgebenden Freiraums wesentlich verändert.

Zu Anfrage zur Städtebaulichen Konzeption

Die Anmerkungen des Herrn Hennes beziehen sich auf die Formulierungen der Begründung zum Bebauungsplan, die lediglich die Erläuterung zu den Planungszielen und Festsetzungen darstellt. Die Festsetzungen selbst besitzen den geforderten verbindlichen Charakter in den genannten Aspekten.

Zu Verbindungsstraße zur Christine-Teusch-Anlage

Die Anbindung der neuen Erschließungsstraße an die bereits für einen Anschluss vorgehaltene Aufweitung an der Christine-Teusch-Anlage ist grundsätzlich städtebaulich sinnvoll und aus verkehrlichen Gründen für die ordnungsgemäße Erreichbarkeit des Gebietes für Liefer-, Müllfahrzeuge u.ä. verkehrlich notwendig. Gemäß einer überschlägigen Schätzung ist für das gesamte Plangebiet zur morgendlichen Spitzenstunde mit insgesamt bis zu maximal 53 Pkw-Bewegungen zu rechnen, von denen nur ein geringer Teil durch die Verbindung zur Christine-Teusch-Anlage abgewickelt wird. Für die neue Erschließungsstraße ist ebenfalls ein verkehrsberuhigter Ausbau vorgesehen. Zudem ist das Erschließungssystem für das Neue Baugebiet bewusst umweghaft geplant, um „Abkürzungs“- und Durchfahrtsverkehr vom alten Baugebiet zu vermeiden. Die befürchteten Komplikationen oder Gefahrensituationen aufgrund von Geschwindigkeitswechseln oder hoher Verkehrsbelastung sind daher nicht zu erwarten. Sollte sich nach Realisierung doch zeigen, dass es zu unzumutbaren Belastungen oder Gefahrensituationen kommt, können geeignete Maßnahmen geprüft und ergriffen werden.

Zu Parkflächen

Wie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, ist bei der vorgesehenen Straßenbreite – mit Ausnahme der kleinen Stichstraße im Südosten – die Anlage öffentlicher Parkplätze im Straßenraum grundsätzlich möglich. Weitere Parkplätze sind im Bereich der platzartigen Aufweitung am Übergang zur Christine-Teusch-Anlage möglich. Die Anordnung der Parkplätze im Straßenraum ist jedoch nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Zuge der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind je Wohnung im Regelfall mindestens zwei private Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück nachzuweisen. Sollten sich wesentliche Verkehrsprobleme in der Folge einer zweckentfremdenden Nutzung von Garagen ergeben, so liegt die Durchsetzung der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans im Aufgabenbereich der Bauaufsichtsbehörde. Auf die Parksituation durch die Nutzung der Bezirkssportanlage kann die Planung keinen Einfluss nehmen.

Zu Verkehrsberuhigter Bereich

Die genaue Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung.

Zu: Zustand Boden/Wasser

Die Bodenverhältnisse wurden mittlerweile gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse der umwelttechnischen Gefährdungsabschätzung sind in Kapitel 6.2.1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan dargelegt. Danach kann nach Aussage des Gutachters aus den Ergebnissen keine aus der Vornutzung des Geländes resultierende generelle Gefährdung für die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden - Bodenluft – Mensch und Boden – Grundwasser abgeleitet werden.

Eine Information der Betreiber genehmigter privater Brunnenanlagen über das Ergebnis der Bodenuntersuchung ist nicht vorgesehen. Im Zuge der Offenlage des Bebauungsplans sowie nach Rechtskraft des Bebauungsplans „Im Sommerfeld“ kann das Bodengutachten jedoch bei der Stadtverwaltung als Teil der Bebauungsplanunterlagen eingesehen werden. Inwieweit die dortigen Erkenntnisse jedoch für die Nutzung besagten Brunnens relevant sind, kann an dieser Stelle nicht beurteilt werden.

Schule / Kindergarten

Bei der Größe des Neubaugebiets wird etwa mit zwei bis drei Kinder je Jahrgang gerechnet, was längerfristig sogar noch weniger werden dürfte.

Sowohl in der Grundschule als auch in den Kindertagesstätten können diese Kinder ohne zusätzliche Maßnahmen aufgefangen werden. Auf die Grundschule kommt ohnehin temporär eine Vierzügigkeit (16 Klassen) zu, verursacht durch eine verringerte Klassenmesszahl (24 statt bisher 30 Kinder) und den vorübergehenden Spitzenbedarf des Neubaugebiets "Im Neubruch". Hierfür ist die Grundschule - wie bereits geplant - noch um einen Unterrichtsraum zu erweitern. Längerfristig, nach der Bewältigung des Spitzenbedarfs, wird für die Grundschule wieder die

Dreizügigkeit erwartet. Die Rheingönheimer Kindertagesstätten werden gegenwärtig ausgebaut, um die Versorgung der Kleinkinder, die seit 2010 bzw. 2013 einen Rechtsanspruch auf Betreuung haben, zu sichern. Nach Fertigstellung dieses Ausbaus reichen die Kindertagesstättenkapazitäten für die oben genannte Kinderzahl ebenfalls aus, zumal hier der Spitzenbedarf durch den begonnenen Alterungsprozess im Baugebiet „Im Neubruch“ in den nächsten Jahren rückläufig sein dürfte. Bereits 2012 ist die Zahl der Kinder im Kindergartenalter in Rheingönheim leicht gesunken.

Sinn der Erweiterung

Eine weitere Erweiterung des Plangebiets lässt der geltende Flächennutzungsplan `99 nicht zu und ist derzeit nicht angestrebt. Die städtebauliche Konzeption ist ebenfalls nicht auf eine nochmalige Erweiterung ausgelegt.

Grundsätzlich stehen in Ludwigshafen derzeit noch freie Wohnbaugrundstücke in verschiedenen Baugebieten zur Verfügung. Diese decken aber eine sehr unterschiedliche Nachfrage ab. Qualitativ und quantitativ kann damit nicht das große Interesse nach Einfamilienhausgrundstücken in diesem Angebotssegment, wie es derzeit gerade für Rheingönheim nachgefragt wird, abgedeckt werden. Die gute Eignung des Stadtteils Rheingönheim als Wohnstandort aufgrund seiner guten infrastrukturellen Ausstattung, seines attraktiven Wohnumfeldes und seiner guten Anbindung an die Innenstadt spricht dafür, dass dort ein solches Angebot geschaffen wird, zumal mit der Einbeziehung der Fläche einer brachgefallenen Gärtnerei insgesamt nur wenige landwirtschaftliche Flächen für die Siedlungserweiterung in Anspruch genommen werden müssen. Inwieweit mittel- und langfristig weiterer Bedarf nach Neubauf lächen besteht, ist für die vorliegende Planung nicht relevant.

Michael Kempf, Ludwigshafen

- Vorgebrachte Belange Siehe 10.1.3

- Stellungnahme der Verwaltung

Es wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zu 10.1.2 vorgebrachten Belangen verwiesen.

Reisch Wohnbau GmbH

- Vorgebrachte Belange siehe 10.1.4

- Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wurde im vorliegenden Planentwurf in Teilen gefolgt, indem maximal zwei Vollgeschosse zugelassen werden.

Die festgesetzte Traufhöhe von 5,00 m wird als ausreichend betrachtet. Als oberer Bezugspunkt zur Bestimmung der Traufhöhe wird gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans die Schnittlinie zwischen Gebäudeaußenwand und der Unterkante Sparren festgesetzt. Die Stärke der Dachdämmung wird durch diese Definition der Traufhöhe nicht eingeschränkt. Bei einer Sockelhöhe von 0,5 m und einer Geschosshöhe von 3 m verbleibt bei Ausnutzung der zulässigen Traufhöhe ein Kniestock von 1,5 m. Im Zusammenspiel mit den zulässigen Dachaufbauten und der GRZ von 0,4 wird dies als ausreichend betrachtet, um in angemessener Größenordnung Wohnraum zu schaffen. Die Höhenbegrenzungen sind unmittelbar aus den Vorgaben abgeleitet, wie sie für die überwiegenden Teile entlang des bisherigen Ortsrandes des Baugebietes „Im Neubruch“ gelten. Wie in Kapitel 5.1.2 der Begründung zum Bebauungsplan erläutert, wird dies aus städtebaulichen Gründen für einen harmonischen Übergang in die Landschaft für sinnvoll erachtet. Eine Differenzierung der zulässigen Höhen und /oder Geschossigkeit innerhalb des Gebietes würde – auch angesichts der kleinen Fläche des Plangebietes - nicht zur gewünschten städtebaulichen Ordnung führen. Ein Verzicht auf Dachaufbauten als Ausgleich für eine größere Traufhöhe erscheint aus städtebaulicher Sicht nicht zweckmäßig, da die Staffelung der Gebäudehöhen vom bestehenden Baugebiet „Im Neubruch“ über das Plangebiet zur offenen Landschaft so nicht

erreicht werden kann und die Größe von Dachaufbauten bereits soweit beschränkt ist, dass eine zu starke Zergliederung der Dachlandschaft nicht zu befürchten ist.

BK Giulini, Ludwigshafen

- Vorgebrachte Belange siehe 10.1.5

- Stellungnahme der Verwaltung

Wie die gutachterliche Betrachtung der Fa. Giulini sowie die von der Stadt Ludwigshafen beauftragte „Sicherheitstechnische Betrachtung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebiets „Im Sommerfeld“ in Bezug auf mögliche Gefährdungen durch die Produktionsstätte der Fa. BK Giulini GmbH“ durch das Büro Gicon Großmann Ingenieur Consult in Bitterfeld-Wolfen [11] ergeben hat, sind wesentliche negative Auswirkungen durch das Betriebsgeschehen des Fa. Giulini auf das Plangebiet nicht zu erwarten. Damit sind auch mögliche Einschränkungen der Betriebsabläufe der Fa. Giulini durch die im Plangebiet vorgesehene schützenswerte Wohnnutzung nicht zu erwarten.

Die Entwicklung weiterer schützenswerter Nutzungen in Richtung des Industriegebiets Süd ist derzeit nicht geplant, so dass weitere Einschränkungen der Binnenentwicklung des Industriegebiets Süd durch das Heranrücken schutzwürdiger Nutzungen nicht zu erwarten sind.

SPD Fraktion

- Vorgebrachte Belange siehe 10.1.6

- Stellungnahme der Verwaltung

Zu Übernahme gestalterischer Festsetzungen aus dem angrenzenden Bebauungsplan „Im Neubruch“

Die wesentlichen gestalterischen und sonstigen Festsetzungen des angrenzenden Bebauungsplans Nr. 564 „Im Neubruch“ sind inhaltlich für das Plangebiet übernommen, um eine größtmögliche Kontinuität und Einheitlichkeit für das städtebaulich-gestalterischen Gesamtbild zu erhalten. Insbesondere wird, angelehnt an die Regelungen im Baugebiet Neubruch, festgesetzt, dass Dachflächen, soweit sie nicht für in die Dachfläche integrierte Photovoltaik - oder Solarthermieanlagen genutzt werden - mit roten Dachziegeln oder in Blech mit Stehfalz einzudecken sind und dass die Außenwände der Hauptgebäude in Weiß bis gebrochenem Weiß oder in hellen Erdfarben auszuführen sind.

Zu Gestaltung der Erschließungsstraßen

Die genaue Ausgestaltung der Erschließungsanlagen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung.

Die Marie-Juchacz-Allee befindet sich nicht im oder angrenzend an das Plangebiet sondern in einem Abstand von mindestens 150 m nördlich des Plangebiets. Die Zufahrt von der Marie-Juchacz-Allee zum Plangebiet ist grundsätzlich von Osten über die Christine-Teusch-Anlage sowie von Westen über die Straßen Im Neubruch und Hoher Weg möglich.

Zu Vorstellung der Maßnahmen zum Schallschutz

Die vorgesehenen Maßnahmen zum Schallschutz wurden zwischenzeitlich im Rahmen der Ortsbeiratssitzung am 10.07.2013 erläutert.

8.2 Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

SGD Süd Raumordnung und Landesplanung

- Vorgebrachte Belange Siehe 10.2.1

- Stellungnahme der Verwaltung

Die angesprochenen Grünzäsur und das ausgewiesene Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz werden durch die Planung nicht berührt oder negativ beeinflusst. Wie die SGD Süd darlegt, entspricht die Planung den Zielsetzungen des Regionalen

Raumordnungsplans Rheinpfalz sowie dem Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.

Eine Änderung des Planentwurfs ist daher nicht erforderlich.

SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

- Vorgebrachte Belange siehe 10.2.2

- Stellungnahme der Verwaltung

Zu 2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die beschriebene Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch einen Regenwasserkanal in das Grabensystem des Baugebiets „Im Neubruch“ ist für den östlichen Teil des Plangebiets, östlich des Anwesens Hoher Weg 111, vorgesehen. Die Detailplanung der Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung ist dabei nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern liegt im Verantwortungsbereich des privaten Erschließungsträgers. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit des Grabensystems im Baugebiet „Im Neubruch“ wurde bereits erbracht und mit der Regionalstelle am 19.06.2012 einvernehmlich besprochen.

Im westlichen Teil des Plangebiets soll das anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser genutzt oder auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung gebracht werden. Die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß der Aussagen des vorliegenden Bodengutachtens grundsätzlich möglich. Die genaue Ausgestaltung der Versickerungsanlagen liegt jedoch nicht mehr im Regelungsbereich des Bebauungsplans, sondern in der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn.

Zu 3. Abfall / Altlasten

Der Anregung wurde bereits gefolgt, indem für das Plangebiet eine Orientierende Erkundung des Bodens, durchgeführt wurde (siehe Kapitel 6.2.1 des Umweltberichts zum Bebauungsplan)

Eine eigenständige Kampfmittelerkundung wurde bislang nicht durchgeführt. Es erfolgte kein Hinweis des Kampfmittelräumdienstes. Eine zum Zwecke archäologischer Erkundungsmaßnahmen durchgeführte geophysikalische Prospektion ergab keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel. Das Vorkommen von Kampfmitteln im Plangebiet kann jedoch dennoch nicht ausgeschlossen werden. Dem Bebauungsplan wird deshalb ein entsprechender Hinweis beigelegt.

Zu 4. Rheinniederung

Der Anregung wird gefolgt, indem dem Bebauungsplan ein Hinweis auf die Hochwassergefahr bei extremen Hochwasserereignissen sowie bei Versagen der Schutzeinrichtungen beigelegt und auf die Notwendigkeit zur hochwasserangepassten Bauweise hingewiesen wird.

Eine dauerhafte Grundwasserhaltung oder Grundwasserableitung ist im Zuge der Planung nicht vorgesehen. Der Anregung wird genüge getan, indem dem Bebauungsplan ein Hinweis beigelegt wird, dass für temporäre Grundwasserhaltungen im Zuge von Baumaßnahmen eine Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Landesbetrieb Mobilität Speyer

- Vorgebrachte Belange siehe 10.2.3

- Stellungnahme der Verwaltung

Zu 1.

Zur Bestimmung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärms wurde durch das Büro FIRU Gfl Kaiserslautern die „Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Im Sommerfeld“ Stadt Ludwigshafen am Rhein“ mit Datum zum 16.10.2013 erstellt. In der Untersuchung wurde der Verkehr auf der L534 mit berücksichtigt. Die durch den Gutachter ermittelten und vorgeschlagenen Maßnahmen zum passiven Schallschutz wurden in vollem Umfang in den Bebauungsplanentwurf übernommen. (Siehe Kapitel 5.1.8 der Begründung zum Bebauungsplan).

Zu 2.

Der Wirtschaftsweg Altholzweg verliert im Plangebiet seine Funktion und wird daher im Geltungsbereich des Bebauungsplans aufgelöst bzw. zum geringen Teil als private Verkehrsfläche festgesetzt. Für den westlich des Plangebiet gelegenen Teil des Altholzwegs ist aufgrund der geringen Größe des Plangebiets (ca. 45 - 50 neue Bauplätze) nicht mit einer erheblichen Zunahme der Verkehrsmenge und damit wesentlichen Auswirkungen auf den Einmündung Altholzweg / L 534 zu rechnen. Die Aussage wird dennoch so zur Kenntnis genommen.

Zu 3.

Die externe Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Öko-Konto-Flächen der Stadt Ludwigshafen im Maudacher Bruch auf den Flurstücken 1757/1 (Kleingartenanlage Kinkel), den Flurstücken 2488/2, 2489, 2489/2 und 2490 (In der Masgewanne) und auf dem Flurstück 3895/2 südwestlich des Plangebiets. Keines der genannten Flurstücke grenzt dabei an eine klassifizierte Straße. Eine Beeinträchtigung der Belange des LBM Speyer erscheint damit unwahrscheinlich. Eine weitere Beteiligung des LBM Speyer ist im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Landesamt für Geologie und Bergbau

- Vorgebrachte Belange siehe 10.2.4

- Stellungnahmen der Verwaltung

Zu Bergbau / Altbergbau

Die bestehenden Aufsuchungserlaubnisse für Erdwärme und Kohlenwasserstoffe haben auf die Planung keine Auswirkung. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Zu Boden und Baugrund – allgemein

Die einschlägigen Regelwerke bei Eingriffen in den Baugrund sind auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Gleiches gilt für die Notwendigkeit einer Baugrunduntersuchung für Neubauvorhaben. Auf einen entsprechenden Hinweis zum Bebauungsplan wird daher verzichtet, um das Planwerk nicht zu überfrachten.

Boden und Baugrund - mineralische Rohstoffe

Der notwendige externe Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt auf Flächen der Stadt Ludwigshafen, die im Flächennutzungsplan als Grünflächen und im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz als sonstige landwirtschaftliche Gebiete und sonstige Flächen, überlagert mit der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet Wasserwirtschaft Schwerpunkt Hochwasserschutz, teilweise mit der Ausweisung als Vorranggebiet Wasserwirtschaft – Schwerpunkt Grundwasserschutz sowie mit der Ausweisung als Grünzäsur (Fläche im Umfeld des Plangebiets) oder Regionaler Grünzug (externe Ausgleichsflächen im Maudacher Bruch) ausgewiesen sind. Eine Überschneidung mit den Interessen der Rohstoffsicherung ist damit ausgeschlossen.

Boden und Baugrund – Radonprognose

Der Anregung wurde gefolgt, indem durch das Büro GeoConsult Rein, Oppenheim eine Radonmessung im Plangebiet entsprechend den Empfehlungen durchgeführt wurde (Bericht Radonbelastung in der Bodenluft; BBPL. „Im Sommerfeld“, Rheingönheim; mit Stand vom 15.11.2013). Nach Aussagen des Gutachters liegen die im Plangebiet gemessenen mittleren Radonkonzentrationen unter den Werten der niedrigsten Radonvorsorgegebietsklassifizierung des Bundesamtes (Radonvorsorgegebiet I) für Strahlenschutz. Seitens des Gutachters werden für die Bebauung der Flächen im Plangebiet keine besonderen Radonvorsorgemaßnahmen empfohlen.

Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

- Vorgebrachte Belange siehe 10.2.5

- Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wurde durch die Durchführung der geforderten Geoprospektion bereits Rechnung getragen. Wie die Direktion Landesarchäologie in ihrer Mai vom 19.09.2013 darlegt, sind konkrete archäologisch zu bewertenden Anomalien jedoch nicht zu erkennen. Da das vollständige Abschieben des Oberbodens zur Untersuchung auf Bodenfunde auch seitens der Direktion Landesarchäologie als nicht angemessen betrachtet wird, fordert die Direktion Landesarchäologie lediglich den baubegleitenden Einbezug der Archäologie bei der Erschließung und Bebauung des Plangebiets. Insbesondere sollen die ausführenden Firmen in Bezug auf mögliche Bodenverfärbungen oder Bodenfunde sensibilisiert werden. Hierzu wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan und – bezogen auf die Erschließungsmaßnahmen - eine Regelung in den Erschließungsvertrag aufgenommen.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

- Vorgebrachte Belange siehe 10.2.6

- Stellungnahme der Verwaltung

Die angesprochene „gewanneübergreifende Erschließungsfunktion“ kann zwar nicht erkannt werden. Der Anregung wird dennoch gefolgt, indem innerhalb der östlichen Grünfläche eine 4 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Herstellung der gewünschten Wirtschaftswegespanne festgesetzt wird und die notwendigen Flächen zur Sicherung des vorhandenen südlich des Plangebiets verlaufenden Wirtschaftsweges im Bebauungsplan – soweit der Geltungsbereich davon betroffen ist - festgesetzt werden (siehe Kapitel 5.1.5 der Begründung zum Bebauungsplan).

Der Wasser- und Bodenverband zur Beregnung der Vorderpfalz wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet. Der Wasser- und Bodenverband hat daraufhin mit Schreiben vom 24.05.2013 dargelegt, dass seine Belange durch die Planung nicht betroffen sind und sich im Plangebiet keine Beregnungsleitungen, Brunnen oder Drainagen befinden, die im Zuge der Planung zu verlegen wären.

NaturFreunde-Verband Rheinland-Pfalz

- Vorgebrachte Belange siehe 10.2.7

- Stellungnahme der Verwaltung

Zu Artenschutzrechtliche Bestandsaufnahme

Der Anregung wurde bereits gefolgt, indem durch das Institut für Umweltstudien Weibel & Ness ein artenschutzrechtliches Gutachten (Bebauungsplan „Im Sommerfeld“ Ludwigshafen – Rheingönheim Artenschutz-Verträglichkeitsuntersuchung) vom November 2013 erstellt wurde. Dort wurden Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen vorgeschlagen, denen im Rahmen der Planung und Umsetzung gefolgt wird (siehe Kapitel 6.2.4 des Umweltberichts zum Bebauungsplan).

Zu allgemeine Hinweise

Der Anregung zur Beschränkung der Versiegelung wird bereits durch die festgesetzte GRZ von 0,4 gefolgt. Eine weitere Verringerung der GRZ wird als nicht sinnvoll angesehen, da eine zu geringe bauliche Dichte lediglich eine größere Flächenumwidmung zur Unterbringung der gleichen Anzahl von Wohngebäuden mit den entsprechenden Wohnflächen bedingt.

Das Anlegen von Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet ist nicht notwendig, da in weiten Teilen des Plangebiets das anfallende Niederschlagswasser in die Gräben und Versickerungsmulden des Baugebiets „Im Neubruch“ eingeleitet werden soll bzw.

auf den westlichen Grundstücken eine Versickerung / Nutzung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken erfolgen soll (siehe Kapitel 3.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan) Im Zuge der Planung ist eine Randeingrünung des Plangebiets nach Süden und Osten bereits vorgesehen. Dabei kann die bestehende Bepflanzung in diesem Bereich erhalten bleiben.

BUND Kreisgruppe Ludwigshafen

- Vorgebracht Belange siehe 10.2.8

- Stellungnahme der Verwaltung

Auf die Ausführungen in der Begründung, Kapitel 3.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan sowie die vorangehende Stellungnahme wird verwiesen. Die Herstellung eines Grabens im Bereich des Altholzwegs sowie von Versickerungsmulden außerhalb der privaten Grundstücksflächen ist im Plangebiet daher nicht nötig. Hinzu kommt, dass sich das angeregte Flurstück 3825 nicht im Plangebiet befindet.

Der Anregung zur Durchgrünung des Plangebietes mit heimischen Laubbäumen wird bereits Folge geleistet, durch die Festsetzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sowie durch die Festsetzung dass mindestens 40% der Randeingrünung mit standortgerechten und heimischen Gehölzen anzulegen sind. Vorgaben zur Begrünung der Privatflächen werden ergänzend dazu dennoch für sinnvoll erachtet, um zu einem Mindeststandard an Durchgrünung auch auf den Privatgrundstücken beizutragen.

RNV GmbH

- Vorgebrachte Belange siehe 10.2.9

- Stellungnahme der Verwaltung

Die Ausführungen zur Erschließung durch den ÖPNV wurden ergänzt (siehe Kapitel 3.2.3 der Begründung). Das Plangebiet ist durch die ca. 100 m nordwestlich gelegene Bushaltestelle Hoher Weg an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen. Etwa 50% des Plangebiets liegen innerhalb des angestrebten Entfernungsradius von 300 m zu dieser nächstgelegenen Haltestelle, für den Rest ergeben sich größere Entfernungen von bis zu 400 m. Auch für Teile des Baugebietes „Im Neubruch“ gilt jedoch, dass nicht alle Bereiche im optimalen Entfernungsbereich zu einer Haltestelle des ÖPNV liegen. Eine bessere Anbindung des Plangebietes und des nördlich angrenzenden Gebiets „Im Neubruch“ wäre grundsätzlich wünschenswert. Eine Wendeschleife für Busse kann jedoch allein schon aufgrund des hohen Flächenbedarfs und dem angestrebten Charakter des Gebietes nicht eingeplant werden. Auch die Linienführung des Busses durch das Baugebiet „Neubruch“ wäre mit dem dortigen Erschließungssystem kaum vereinbar und wird derzeit nicht für sinnvoll und machbar erachtet. Sollte im Zuge von Verbesserungen im Liniennetz oder Taktverdichtungen die Verschiebung oder Ergänzung von Bushaltestellen sinnvoll sein, so wäre grundsätzlich auch die Einrichtung einer Bushaltestelle am Hohen Weg in der Höhe des Baugebietes denkbar. Dies wäre unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans auch zu einem späteren Zeitpunkt prinzipiell möglich.

Leitungsträger

- Vorgebrachte Belange siehe 10.2.12 TWL, 10.2.11 Telekom, 10.2.10 Kabeldeutschland und 10.2.13 Gascade Gastransport

Die Leitungsträger TWL, Telekom und Kabel Deutschland weisen auf ihre Leitungen im Plangebiet hin, die im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend zu sichern und zu beachten sind.

Gascade Gastransporte, die Rhein-Main-Rohrleitungsgesellschaft sowie Amprion teilen mit, dass sie durch die Planung nicht betroffen sind.

- **Stellungnahme der Verwaltung**

Gemäß einer Abstimmung mit TWL, Telekom und Kabel Deutschland können die Leitungen dieser Leitungsbetreiber, die sich im Bereich des Altholzwegs befinden, durch die Festsetzung einer Fläche für Leitungsrecht gesichert werden. Zusätzlich wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Errichtung von Bauwerken und Einfriedungen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern innerhalb der mit Leitungsrecht zu belastenden Flächen ist nur nach Zustimmung des vom Leitungsrecht begünstigten Betreibers zulässig.

Weitergehende Sicherungen von Leitungen sind gemäß der erfolgten Abstimmung nicht notwendig.

8.3 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

- Vorgebrachte Belange siehe 10.3.1

- **Stellungnahme der Verwaltung**

Zu 2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das abgestimmte Entwässerungskonzept für das Plangebiet einschließlich der Flächenbilanz der Baugebiete „Im Neubruch und Im Sommerfeld“ werden der SGD Süd im Zuge der Entwässerungsplanung – wie vereinbart – mit den entsprechenden Planunterlagen zur Kenntnis gegeben.

Zu 3. Abfall / Altlasten

Mit ihrer ergänzenden Stellungnahme vom 11.02.2014 nach Abschluss der ergänzenden Untersuchungen teilt die SGD Süd mit, dass sie sich den Empfehlungen des Gutachters anschließt, den Oberboden in den im ergänzenden Gutachten gekennzeichneten Bereichen abzutragen und zu entsorgen. Mit dem im Gutachten enthaltenen Vorschlag der noch durchzuführenden Deklarationsanalytik für die anfallenden Aushubmassen besteht ebenfalls Einverständnis.

Das fachgerechte Abtragen und Entsorgen des Oberbodens in den empfohlenen Bereichen wird im Rahmen der Baufeldfreimachung durch den Erschließungsträger erfolgen, der hierzu im Rahmen des Erschließungsvertrags verpflichtet wird.

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis Abteilung Gesundheit und Verbraucherschutz

- Vorgebrachte Belange siehe 10.3.2

- **Stellungnahme der Verwaltung**

Der Anregung kann gefolgt werden, indem im Hinweis **B Wasserrechtliche Belange** zum Bebauungsplan unter Punkt 4 die Untere Wasserbehörde als Zuständige Behörde für die Anmeldung einer Brauchwassernutzung benannt wird.

Landesbetrieb Mobilität Speyer

- Vorgebrachte Belange siehe 10.3.3

- **Stellungnahme der Verwaltung**

In Bezug auf das Schreiben vom 05.06.2013 wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung des LBM im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Gliederungspunkt 8.2 verwiesen.

Der Anregung kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigefügt wird, dass bei der Planung und Errichtung von Solaranlagen darauf zu achten ist, dass eine Blendung von Verkehrsteilnehmern auf klassifizierten Straßen ausgeschlossen ist. Im Weiteren werden keine neuen Anregungen oder Bedenken vorgetragen.

Landesamt für Geologie und Bergbau

- Vorgebrachte Belange siehe 10.3.4

- Stellungnahme der Verwaltung

Zu Bergbau / Altbergbau

Die bestehenden Aufsuchungserlaubnisse für Erdwärme und Kohlenwasserstoffe haben auf die Planung keine Auswirkung. Eine Änderung der Planung ist daher nicht erforderlich.

Im Übrigen bestehen keine Einwände bzw. es werden keine neuen Anregungen vorgetragen. In Bezug auf das Schreiben vom 04.06.2013 wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung des Landesamts für Geologie und Bergbau im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Gliederungspunkt 8.2 verwiesen.

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

- Vorgebrachte Belange siehe 10.3.5

- Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung wurde bzw. wird gefolgt, indem im Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigefügt wurde und der Erschließungsträger zu dem geforderten Vorgehen verpflichtet wird. Weitergehende Regelungen sind im Rahmen des Bebauungsplans nicht möglich, da der Bebauungsplan keinen Einfluss auf die Vertragsgestaltung der zu beauftragenden Baufirmen oder die Gestaltung der Bauausführungspläne nehmen kann.

Im Weiteren wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung der Generaldirektion kulturelles Erbe im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB unter Gliederungspunkt 8.2 verwiesen.

Landwirtschaftskammer Rheinlad-Pfalz

- Vorgebrachte Belange siehe 10.3.6

- Stellungnahme der Verwaltung

Wie im Fachbeitrag Naturschutz zum Bebauungsplan beschrieben, werden durch die Planung unter anderem Lebensräume der Zauneidechse in Anspruch genommen, die innerhalb des Plangebiets im Rahmen der Planung nicht vollständig ersetzt werden können. Im Zuge der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen ist daher die Bereitstellung eines Ersatzlebensraums für Zauneidechsen in räumlicher Nähe zum Plangebiet erforderlich. Das Flurstück 3895/2 soll in diesem Zusammenhang als Ersatzlebensraum für Eidechsen umgestaltet werden, da sich die Fläche im Eigentum der Stadt Ludwigshafen befindet, sich aufgrund ihrer Lage im direkten Anschluss an ein Feldgehölz für die vorgesehene Nutzung eignet und die Umwandlung der Fläche aufgrund der randlichen Lage entlang eines Feldgehölzes nicht zu Zerschneidungen der angrenzenden zusammenhängenden Ackerflächen führt. Eine Inanspruchnahme von bestehenden Brachflächen als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen ist nicht möglich, da davon auszugehen ist, dass diese Flächen bereits durch Eidechsen besiedelt sind.

Das Flurstück 3895/2 geht mit einer Fläche von 1.380 m² im vollen Umfang in die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit ein. Da sich die Fläche zwar nicht innerhalb des eigentlichen

Plangebiets, aber im räumlich engen Zusammenhang mit dem Plangebiet befindet, wird die Fläche - anders als die Ausgleichflächen im Maudacher Bruch - nicht als externe Ausgleichsfläche zum Ausgleich an anderer Stelle aufgelistet. Die Fläche geht unter der Maßnahme „Herstellung eines Zauneidechsenhabitats“ als landespflegerische Maßnahmen im Wirkungsbereich der Planung in die Eingriffs-Ausgleichbilanzierung ein (vgl. Kapitel 6.2.4 des Umweltberichts S. 41).

Eine Änderung der Planung ist damit nicht erforderlich.

NaturFreunde-Verband Rheinland-Pfalz

- Vorgebrachte Belange siehe 10.3.7

- Stellungnahme der Verwaltung

Die gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz sind auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Dies gilt selbstverständlich auch für die im Rahmen der im Umweltbericht und im Fachbeitrag Naturschutz beschriebenen Maßnahmen zur Umsiedlung von Zauneidechsen und zur Bereitstellung von Nisthilfen.

Eine weitergehende Bereitstellung von Nisthilfen für Vögel und Fledermäuse ist auf Grundlage der artenschutzfachlichen Untersuchungen und den Empfehlungen des Gutachters im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans nicht erforderlich, insbesondere auch da nach Realisierung des Baugebietes mit den Hausgärten und der öffentlichen Begrünung neue Strukturen entstehen, die für Fledermäuse und Vögel Lebensraum und Nahrungsstätte bieten werden.

Grundsätzlich wird die Auffassung geteilt, dass das Erbringen des ökologischen Ausgleichs in unmittelbarer Nähe zum Eingriffsort erstrebenswert wären. Für die Umsetzbarkeit spielen aber immer die Verfügbarkeit von Flächen und sonstige Betroffenheit wie insbesondere die Inanspruchnahme oder Zerschneidung landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsflächen eine entscheidende Rolle. Da alle möglicherweise in Frage kommenden Flächen im Umfeld des Plangebiets einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen, stehen im direkten Umfeld des Plangebiets keine Flächen zur Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen Verfügung. Für die weiteren erforderlichen Ersatzmaßnahmen wurden deshalb alternative Flächen im Landschaftsschutzgebiet Maudacher Bruch ausgewählt, die ähnliche Potentiale für den Biotopschutz und die Erholungsfunktion besitzen. Diese Flächen werden durch geeignete Maßnahmen insbesondere hinsichtlich ihres Biotopwertes weiter aufgewertet.

BUND-Kreisgruppe Ludwigshafen

- Vorgebrachte Belange siehe 10.3.8

- Stellungnahme der Verwaltung

Zu reduzierte Eingrünung des Plangebiets

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange hat die Landwirtschaftskammer dargelegt, dass aufgrund des Wegfalls des Altholzweges im Plangebiet zur Bewirtschaftung der verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen östlich des Plangebiets eine Verbindungsspanne zwischen dem Altholzweg und dem südlich verlaufenden Parallelweg benötigt wird, um insbesondere den Abtransport von Erntegut zu gewährleisten. Da der vorgesehene Weg ausschließlich dem Abtransport von Erntegut dienen soll, ist kein Ausbau als asphaltierter Wirtschaftsweg sondern lediglich als Gras- /Sandweg vorgesehen. Die Ausgestaltung des festgesetzten Wirtschaftsweges unterscheidet sich damit nicht wesentlich von der des zuvor vorgesehenen Fuß- und Pflweges, der innerhalb der öffentlichen Grünfläche ohnehin zur fußläufigen Anbindung an den umgebenden Landschaftsraum sowie zur Pflege der Flächen erforderlich wäre.

Sowohl die Sicherung des bestehenden Weges im Süden als auch die Herstellung einer Wegespanne innerhalb der Eingrünungsfläche im Osten sind für die ausreichende Erschließung

der umgebenden landwirtschaftlichen Flächen erforderlich. Die Funktion der randlichen Eingrünung wird dadurch nicht wesentlich beeinträchtigt. Eine breitere Fläche für die Eingrünung würde zwangsläufig zur Reduzierung von Baufläche führen. Eine weitere Erhöhung des bereits relativ hohen Flächenabzugs von derzeit ca. 32 % für öffentliche Grün- und Verkehrsflächen würde zu einer sehr ungünstigen Relation der öffentlichen Flächen zu privaten Bauflächen führen und das Baugebiet wirtschaftlich unverhältnismäßig belasten. Es erfolgt aus diesen Gründen keine Änderung der Planung.

Zu: Anlage von Versickerungsmulden / Anpflanzung großkroniger Bäume

Das Anlegen von Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet ist nicht notwendig, da in weiten Teilen des Plangebiets das anfallende Niederschlagswasser in die Gräben und Versickerungsmulden des Baugebiets „Im Neubruch“ eingeleitet werden soll bzw. auf den westlichen Grundstücken eine Versickerung / Nutzung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken erfolgen soll (siehe Kapitel 3.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan) Im Zuge der Planung ist eine Randeingrünung des Plangebiets nach Süden und Osten bereits vorgesehen. Dabei können im Bereich der südlichen Randeingrünung auch großkronige Bäume angepflanzt werden. Das Anpflanzen großkroniger Bäume ist dabei grundsätzlich unabhängig von der Festsetzung oder Herstellung von Versickerungsmulden möglich.

Zu Kompensationsmaßnahmen

In Bezug auf die Lage der vorgesehenen externen Ausgleichsflächen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung der NaturFreunde-Verband Rheinland-Pfalz Verwiesen.

Naturschutzbund Deutschland (NABU)

- Vorgebrachte Belange siehe 10.3.9
- Stellungnahme der Verwaltung

Zu textliche Festsetzung zur Gestaltung befestigter Flächen und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die textlichen Festsetzungen zur versickerungsfähigen Gestaltung befestigter Flächen und zu Pflanzfestsetzungen auf öffentlichen und privaten Flächen sind hinreichend bestimmt. Eine weitere Konkretisierung dieser Festsetzung ist daher nicht notwendig. Die Festsetzungen sind verpflichtend vom Bauherrn zu beachten.

Zu Ersatzlebensraum für heimische Vogelarten

Wie in Kapitel 6.2 des Umweltberichts dargestellt wurde im Rahmen der Planung zur Untersuchung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte durch das BÜRO IUS, Kandel ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt, das auch die Auswirkungen der Planung auf die heimische Vogelwelt betrachtet. Dabei kommt der Gutachter zu dem Ergebnis, dass für die meisten im Plangebiet vorkommenden Vogelarten die Lebensraumfunktion im räumlichen Zusammenhang durch die ähnlich strukturierten Flächen gewahrt bleibt, zumal es sich um anpassungsfähige und wenig spezialisierte Arten handelt, für die im Umfeld des Plangebiets ausreichend Ausweichhabitate vorhanden sind und die auch im Siedlungsraum brüten. Eine weitergehende Bereitstellung von Nisthilfen oder anderer Maßnahmen für heimische Vögel ist daher auf Grundlage des Bebauungsplans nicht erforderlich.

Auf die zusätzliche Anpflanzung von Sträuchern innerhalb des Ersatzlebensraums für Eidechsen wird verzichtet, da ein höherer Gehölzanteil die Fläche wesentlich stärker verschatten und damit die Lebensraumeigenschaften für Eidechsen verschlechtern würde. Die Fläche könnte damit die vorgesehene Funktion als Ersatzlebensraum für Zauneidechsen möglicherweise nicht mehr erfüllen.

Zu Erhalt des Walnussbaums im Plangebiet

Der bestehende Walnussbaum im Nordosten des Plangebiets befindet sich innerhalb der privaten Baugrundstücksfläche am Rand der überbaubaren Grundstücksfläche. Um den Erhalt des Nussbaumes planungsrechtlich zu sichern, wäre aufgrund der zu beachtenden Ausdehnung von Krone und Wurzelraum die überbaubare Grundstücksfläche in diesem Bereich soweit zurückzunehmen, dass das betroffene Baugrundstück praktisch nicht mehr sinnvoll bebaubar wäre. Dies würde einen künftigen Grundstückseigentümer unverhältnismäßig belasten. Gleichzeitig wäre ein Verzicht auf das Baugrundstück zugunsten einer öffentlichen Grünfläche angesichts des ohnehin bereits hohen Flächenabzugs im Baugebiet und der Lage des Baumes ohne städtebaulich-räumlichem Bezug zu den weiteren Grünflächen im Plangebiet weder aus Sicht der Stadt noch im Interesse der Grundstückseigentümer an einer wirtschaftlichen Baulandentwicklung vertretbar. Es wird aus diesen Gründen auf eine Festsetzung zur Erhaltung des Nussbaums verzichtet.

Zu Kompensationsmaßnahmen

In Bezug auf die Lage der vorgesehenen externen Ausgleichsflächen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung der NaturFreunde-Verband Rheinland-Pfalz Verwiesen.

Pollichia

- Vorgebrachte Belange siehe 10.3.10
- Stellungnahme der Verwaltung

Zu Reduktion der Eingrünung am Ostrand

In Bezug auf die Eingrünung des Plangebiets nach Süden und Osten wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung des BUND verwiesen.

Zu Zahl der festgesetzten Straßenbäume

Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sind im öffentlichen Straßenraum mindestens 12 Baumpflanzungen durch standortgerechte Arten herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Mit Rücksicht auf mögliche bei der Ausbauplanung zu berücksichtigende Zwangspunkte wie Grundstückszufahrten, Leitungen und Hausanschlüsse wurde keine größere Zahl festgesetzt. Diese Mindestzahl erscheint aus Sicht der Stadt Ludwigshafen zur Durchgrünung des Straßenraumes im Plangebiet jedoch grundsätzlich ausreichend, zumal der Bebauungsplan durch diese Festsetzung nicht ausschließt, dass im Rahmen der Erschließungsplanung eine größere Anzahl Straßenbäume gepflanzt wird, wenn es die Rahmenbedingungen zulassen.

Zu Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Das Anlegen von Versickerungsmulden innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet ist nicht notwendig, da in weiten Teilen des Plangebiets das anfallende Niederschlagswasser in die Gräben und Versickerungsmulden des Baugebiets „Im Neubruch“ eingeleitet werden soll bzw. auf den westlichen Grundstücken eine Versickerung / Nutzung des Niederschlagswassers auf den Privatgrundstücken erfolgen soll (siehe Kapitel 3.2.4 der Begründung zum Bebauungsplan).

Zu Lage der Kompensationsmaßnahmen

In Bezug auf die Lage der vorgesehenen externen Ausgleichsflächen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung zur Anregung der NaturFreunde-Verband Rheinland-Pfalz Verwiesen. Es wird die Auffassung geteilt, dass verbindende Biotopstrukturen grundsätzlich erstrebenswert wären. Für die Umsetzbarkeit spielen aber immer die Verfügbarkeit von Flächen und sonstige Betroffenheiten (wie z.B. Zerschneidung landwirtschaftlicher Bewirtschaftungsflächen) eine entscheidende Rolle. In der vorliegenden Planung standen keine in dieser Hinsicht geeignete Flächen zur Verfügung.

RNV GmbH, Mannheim

- Vorgebrachte Belange siehe 10.3.11

- Stellungnahme der Verwaltung

Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Bezeichnung „BRN-Linie“ in der Begründung zum Bebauungsplan durch „Buslinie“ ersetzt wird. Eine Inhaltliche Veränderung ergibt sich hierdurch nicht.

Leitungsträger

- Vorgebrachte Belange siehe 10.3.12 Kabeldeutschland und 10.3.13 TWL AG

- Stellungnahme der Verwaltung

Die Herstellung und Abrechnung der Erschließungsanlagen ist nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Eine Änderung des Plans ist nicht erforderlich. Ansonsten wurden keine neuen Anregungen vorgebracht.

8.4 Öffentliche Auslegung

Herr Fischer

- vorgebrachte Belange siehe 10.1.2

- Stellungnahme der Verwaltung

Ausgehend von einem dem Bebauungsplan zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept sind Doppelhäuser innerhalb des Plangebiets innerhalb des zentralen Bereichs des Plangebiets sowie auf die Bebauung entlang der kleineren Stichstraße zulässig. Damit wurde die Zulässigkeit von Doppelhäusern gegenüber den ursprünglich konzeptionell für Doppelhäuser vorgesehenen Bereichen bereits ausgeweitet. Eine weitere Ausdehnung der Zulässigkeit von Doppelhäusern auf den südlichen Bereich des großen Wendehammers wird auch nach erneuter Prüfung städtebaulich nicht für sinnvoll erachtet. Gerade das bezeichnete Grundstück im Einmündungsbereich wäre wegen seines besonderen Zuschnitts für eine Doppelhausbebauung nicht gut geeignet. Dem Argument der angeblich schlechteren Vermarktbarkeit im Zusammenhang mit der etwas längeren Straßenfront kann nicht gefolgt werden, da es andere potenzielle Grundstücke im Plangebiet gibt, die davon genauso oder stärker betroffen sein werden, und das gilt zum Teil für Grundstücke mit Doppelhaushälften umso mehr. Auch sollten die Grundstücke im Bereich des großen Wendehammers in Bezug auf die Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern nicht unterschiedlich behandelt werden, um im Bereich des Wendehammers ein einheitliches städtebauliches Bild zu wahren, zumal gerade die großzügigen Grundstückszuschnitte der Grundstücke am Ende des Wendehammers bei einer Bebauung mit Doppelhäusern zu einer am Ortsrand unbeabsichtigten städtebaulichen Dichte führen könnten.

8.5 Zusammenfassung der Abwägung

8.5.1 Belange die für die Planung sprechen

- Durch die Planung kann eine zwischenzeitlich brachgefallene Siedlungsfläche (ehemalige Gärtnerei) einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.
- Durch die Planung können neue Wohnbaugrundstücke für Einfamilienhäuser angeboten werden, die zur Deckung der großen Nachfrage, gerade im Süden der Stadt Ludwigshafen, beitragen.
- Der bestehende Ortsrand von Rheingönheim nach Süden wird abgerundet, und durch die Eingrünung wird ein landschaftsgerechter Übergang von der Siedlungsfläche in die offene Landschaft geschaffen.
- Bei der Planung und Erschließung des nördlich angrenzenden Baugebietes „Im Neubruch“ wurde durch die Herstellung von entsprechenden Straßenstützen bereits

Vorsorge für den Anschluss einer Erweiterung der Baufläche nach Süden getroffen. Auch das Grabensystem im Baugebiet „Im Neubruch wurde bereits so dimensioniert, dass noch Kapazitäten zur Aufnahme von Niederschlagswasser aus der südlich angrenzenden Fläche bestehen.

8.5.2 Belange die gegen die Planung sprechen

- Durch die Planung werden zusätzliche Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen, für die zuvor noch keine bauliche Nutzung bestanden hat. Diese Flächen werden damit der bestehenden landwirtschaftlichen Nutzung dauerhaft entzogen.
- Durch die Planung ist mit einer zusätzlichen Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen zu rechnen.
- Durch die Planung sind Eingriffe in Natur und Landschaft unvermeidlich. Neben der Versiegelung von Fläche gehen insbesondere die bisherigen Biotoptypen (Ackerfläche, Wiesen, Brachfläche und Gehölzflächen) ganz oder teilweise als Lebensraum verloren und das Landschaftsbild wird durch die Ausweitung der Siedlungsfläche verändert.
- Durch die Planung besteht die Möglichkeit artenschutzrechtlicher Konflikte durch die Inanspruchnahme von Lebensräumen der Zauneidechse sowie heimischer Vogelarten.
- Innerhalb des Plangebiets wird der Altholzweg zugunsten privater Bauflächen aufgelöst, und die Erschließungssituation für die verbleibenden landwirtschaftlichen Flächen verändert.
- Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist im direkten Umfeld des Plangebiets nicht möglich. Die zum Ausgleich herangezogenen externen Ausgleichsflächen befinden sich in einem Abstand von ca. 3,5 km zum Plangebiet im Maudacher Bruch.
- Die Fläche ist durch Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm belastet.

8.5.3 Abwägung der Belange

Mit der Planung werden im Wesentlichen eine extensiv genutzte Brachfläche sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen mit den entsprechenden Auswirkungen auf Natur und Landschaft als Wohngebiet entwickelt. Es wird das Ziel erreicht, ein ergänzendes Angebot an Wohnbaugrundstücken für Einfamilienhäuser in Rheingönheim zu schaffen und damit zur Deckung der Nachfrage gerade in diesem Segment des Wohnungsbaus im Süden von Ludwigshafen beizutragen. Dabei wurde bei der Konzeption der Festsetzungen insbesondere zum Maß der baulichen Nutzung und Bauweise darauf Wert gelegt, an die Siedlungsstruktur und städtebauliche Dichte im Randbereich des bestehenden Baugebietes Im Neubruch anzuknüpfen, und damit eine harmonische Siedlungsarrondierung mit möglichst verträglicher Wirkung auf das Orts- und Landschaftsbild zu erhalten. Es muss dabei in Kauf genommen werden, dass mit der eher aufgelockerten Siedlungsstruktur ein höherer Flächenbedarf je Wohneinheit verbunden ist als dies bei stärker verdichteten Wohnformen der Fall wäre.

Mit der Planung sind Eingriffe in den Naturhaushalt und Auswirkungen auf die Landwirtschaft durch Entzug landwirtschaftlicher Flächen und den Wegfall des Wirtschaftsweges Altholzweg verbunden. Die Ausdehnung der Siedlungsfläche führt zu einem Verbrauch und zur Neuversiegelung von Grund und Boden.

Den negativen Auswirkungen steht jedoch der Bedarf und die Verpflichtung der Stadt Ludwigshafen gegenüber, geeignete und unterschiedlich charakterisierte Wohnbauflächen gerade auch in ihrer oberzentralen Funktion als attraktiver Wohn-, Gewerbe- und Dienstleistungsstandort gerecht zu werden. Es gelingt mit der Planung, bereits früher baulich genutzte Flächen einer sinnvollen Nachnutzung zuzuführen und damit die Neuinanspruchnahme von landwirtschaftlichen Nutzflächen so weit wie möglich zu minimieren. Da zudem im Rahmen der Planung die bereits vorbereiteten und bestehenden Anschlussmöglichkeiten des Erschließungssystems „Im Neubruch“ genutzt werden können, bestehen günstige Voraussetzungen für die Erschließung des Gebietes.

Die Funktion des Altholzweges als landwirtschaftlicher Weg bleibt durch die Herstellung einer Wegespanne vom verbleibenden Teil des Altholzwegs zum südlich gelegenen Parallelweg erhalten. Die bisher geduldete (oder zumindest nicht unterbundene) Nutzung des Altholzwegs als rückwärtiger Zugangs- oder Mistweg für die nördlich anschließenden Baugrundstücke im Baugebiet „Im Neubruch“ geht damit zwar verloren. Der Weg ist jedoch für die Erschließung der betreffenden Einzel- und Doppelhausgrundstücke nicht erforderlich. Wegen der erheblichen negativen Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit der Baugebietsentwicklung und die Folgekosten für die Stadt wäre der Erhalt und der Ausbau des Altholzweges als öffentlicher „Mistweg“ daher nicht vertretbar.

Die Neuversiegelung von Flächen ist hinnehmbar, da der größere Teil des Plangebiets als Fläche der ehemaligen Gärtnerei ohnehin bereits nicht mehr über einen natürlichen Bodenaufbau verfügt. Weiterhin werden im Rahmen der Planung die bestehenden Bodenbelastungen durch den aufgegebenen Gärtnereibetrieb und die ehemalige militärische Nutzung (FLAK-Stellung) beseitigt.

Die durch die Planung vorbereiteten weiteren Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden zum einen im Baugebiet selbst mit entsprechenden grundstücksbezogenen Festsetzungen minimiert. Der Verlust von Lebensraumflächen wird – soweit möglich – durch die Anlage einer Randeingrünung im Baugebiet sowie durch die Herstellung eines Eidechsenhabitats innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebiets ausgeglichen. Durch die vorgesehene Eingrünung wird im Bereich des Plangebietes erstmals ein landschaftsgerechter Übergang zwischen Siedlung und umgebenden Landschaftsraum geschaffen, was sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken wird.

Mangels geeigneter verfügbarer Flächen können nicht alle notwendigen Kompensationsmaßnahmen in unmittelbarer Nähe des Plangebietes erfolgen. Das verbleibende Ausgleichsdefizit wird durch entsprechende aufwertende Maßnahmen auf geeigneten Flächen im Maudacher Bruch ausgeglichen. Dort kann durch den räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit bereits vorhandenen Biotopen ein über die eigentliche Fläche hinausgehender Synergieeffekt erreicht werden, der bei möglicherweise isolierten Flächen im Umfeld der Planung nicht möglich wäre.

Durch die Durchführung vorgezogener artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände im Rahmen der Plandurchführung vermieden werden und damit den Anforderungen des Artenschutzes vollständig Rechnung getragen werden.

Das Plangebiet ist Schalleinwirkungen durch Verkehr und den Betrieb der nahegelegenen Sportanlage ausgesetzt. Die getroffenen Festsetzungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen und passiven Schallschutzmaßnahmen sorgen jedoch dafür, dass im Plangebiet trotz der Vorbelastung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ermöglicht werden.

In der Gesamtabwägung ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Die stadtentwicklungspolitischen Ziele hinsichtlich der Bereitstellung geeigneter und benötigter Wohnbauflächen sowie die damit verbundenen städtebaulichen Ziele werden erreicht. Dabei wurden die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange, insbesondere des Umweltschutzes, der Landwirtschaft, der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gerecht gegeneinander abgewogen und ein ausgewogener Interessenausgleich erzielt.

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Die erforderliche Bodenordnung erfolgt in einem eigenständigen Verfahren im Rahmen einer freiwilligen privaten Bodenordnung.

9.2 Altlastenbeseitigung

Wie bereits in Kapitel 6.2.1 des Umweltberichts beschrieben wird in Bezug auf den Wirkungspfad Boden - Mensch vereinzelt in den oberen Bodenhorizonte der maßgebliche Prüfwert oPW2 nach ALEX 02 bei den PAKI-IB und im Hinblick auf den Wirkungspfad Boden - Nutzpflanze einmal der Prüfwert nach BBodSchV für Benzo(a)pyren überschritten. Seitens des Bodengutachters wird daher empfohlen, den Oberboden aus dem Bereich der ehemaligen Gärtnerei und der nördlichen Flakstellungen im Zuge der Standortentwicklung auszukoffern und das Material ordnungsgemäß zu entsorgen / verwerten. Das fachgerechte Abräumen und Entsorgen des Oberbodens in den empfohlenen Bereichen wird im Rahmen der Baufeldfreimachung durch den Erschließungsträger erfolgen, der hierzu im Rahmen des Erschließungsvertrags verpflichtet wird. Nach derzeitigem Kenntnisstand werden nach der Beseitigung dieses kleinräumig vorgefundenen belasteten Materials keine schädlichen Bodenveränderungen im Plangebiet mehr vorhanden sein.

9.3 Erschließungsvertrag

Die Herstellung der Erschließungsmaßnahmen wird auf einen privaten Erschließungsträger übertragen. Mit diesem wird parallel zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes ein Erschließungsvertrag abgeschlossen, in welchen neben den für die öffentlichen Erschließungsanlagen relevanten Aspekten unter anderem auch Regelungen über die in diesem Zusammenhang zu treffenden Maßnahmen zum Bodenschutz, zum Artenschutz, zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen und zur Bodenarchäologie aufgenommen werden.

9.4 Flächen und Kosten

Im Zuge der Planung entstehen folgende Flächen in m²

private Baugrundstücksflächen	21.740
private Straßenverkehrsfläche	460
öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.190
öffentliche Grünflächen	4.400
Wirtschaftswege / Fußwege im Bereich der öffentlichen Grünflächen	800
Summe	32.600

Die Erschließung des Baugebietes soll durch die Stadt auf einen Erschließungsträger übertragen werden, der die entstehenden Kosten über Kostenerstattungsverträge mit den Grundstückseigentümern abrechnet. Es entstehen der Stadt daher keine Kosten in Verbindung mit der Umsetzung des Bebauungsplanes.

Bereich Stadtplanung

Ergebnisprotokoll

Anlass: Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung, Erörterungstermin
 ➤ *Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ in Rheingönheim*
 Wann: Dienstag, den 11.06.2013, ab 17.30 Uhr
 Wo: Rathaus, drittes OG, Zimmer 301
 Anwesend: 4-124, F. Zodet, 4-121, F. Schlien
 Frau Strebel aus Otterstadt, Ehel. Schönmann aus Rheingönheim und
 Ehel. Miersch aus der Melm

Es werden während des Erörterungstermines keine Anregungen zum Bauleitplan selbst vorgebracht.

Frau Zodet erläutert die Verfahrensschritte des B-Planverfahrens und die zeitlichen Abläufe, soweit sich diese derzeit schon abschätzen lassen.

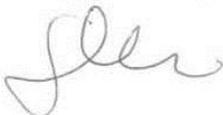
Desweiteren gibt sie Auskunft zu den Zielen der Planung, den bereits feststehenden Details, den möglichen Problemen bezüglich Lärm, archäologischen Funden und Grundwasser und beantwortet in diesem Zusammenhang auftauchende Fragen.

Bezüglich der Frage nach konkreten Bauplatzgrößen und Zuteilungen aus der Umlegung verweist sie an Herrn Schneider bei den Pfalzwerken, der die Umlegung bearbeitet.

Die fünf Anwesenden sind einstimmig der Meinung, dass das Neubaugebiet schön geplant sei und sehr attraktiv wirkt.

Der Termin endet gegen 18.25 Uhr.

4-121:



Schlien

*Die vorgesehenen Regelungen
 zu baulicher Dichte und Höhen-
 entwicklungsform mit Anpassung an die
 einseitige Bauweise am Rand
 des vormaligen Baugebiets Neubau
 wurde ausdrücklich begründet. f*

10.1.2 Jürgen Hennes, Christine-Teusch-Anlage 43, Ludwigshafen

Jürgen Hennes
Christine-Teusch-Anlage 43
67067 Ludwigshafen

Rheingönheim, den 11.06.2013

Widersprüche und Anfragen
zum Bebauungsplan Nr. 612
„Im Sommerfeld“

Sehr geehrte Damen und Herren!

Vor wenigen Tagen erhielt ich Kenntnis vom Bebauungsplan Nr. 612 mitsamt Städtebaulichem Konzept und Begründung.

Als Bewohner des bisherigen Neubaugebiets „Im Neubruch“ wird mein Grundstück unmittelbar an die geplante Erweiterung angrenzen. Ich habe deshalb Widersprüche und Anfragen, die ich nachfolgend formulieren werde.

Der Einfachheit halber werde ich das bestehende Neubaugebiet „altes“ und die geplante Erweiterung „neues“ Neubaugebiet nennen.

I. Widerspruch gegen den Wegfall des Wirtschaftsweges „Altholzweg“

Der bisherige Wirtschaftsweg „Altholzweg“ wird fast zur Gänze wegfallen. Auf Seite 7 wird in Punkt 3.2.3 hierzu geschrieben: *„Da die landwirtschaftliche Nutzung innerhalb des Plangebietes entfällt, verliert dieser Wirtschaftsweg auf der Länge des Plangebietes insgesamt seine Funktion“.*

Als ich im Jahre 2003 meinen Bauantrag eingereicht habe, wurde mir sinngemäß erklärt: „Das Ackerland südlich des Neubruchs (also die jetzige geplante Erweiterung) ist Bauerwartungsland. Allerdings wird eine Erschließung erst dann erfolgen, wenn sämtliche Grundstücke in den Neubaugebieten der Stadt und des Landkreises Ludwigshafen vergeben sind. Nach bisherigen Berechnungen wird dies frühestens in 20 Jahren der Fall sein“.

Zum einen sind diese 20 Jahre noch nicht vorbei, zum anderen sind viele Neubaugebiete bei Weitem noch nicht vollständig bebaut, es bestehen im Gegenteil vielerorts noch zahlreiche Kapazitäten.

Natürlich war mir damals schon bewusst, dass aus der Aussage des Sachbearbeiters für mich kein Rechtsanspruch ableitbar ist. Aber es war nie die Rede davon, dass der Wirtschaftsweg der vorhersehbaren Erweiterung zum Opfer fallen wird.

Ich lege gegen den Wegfall des Wirtschaftsweges Widerspruch aus folgenden Gründen ein:

1.

Fast alle Anwohner entlang des Wirtschaftsweges haben Gartentürchen, die auf diesen Weg führen. Diese Gartentürchen verlieren ihren Zweck und es ist bestimmt nicht im Sinn der neuen Anwohner, dass ihre Grundstücke durch die Bewohner des „alten“ Neubaugebietes sozusagen begehbar werden.

2.

Würde der Wirtschaftsweg bestehen bleiben und als Fußweg angelegt werden, würden unsere Gartentürchen weiterhin ihren Zweck erfüllen und wir könnten diesen Weg unter anderem auch als Spazierweg zum in Entstehung befindlichen Erholungsgebiet auf dem Gelände der ehemaligen Mülldeponie nutzen.

Als meine Frau und ich uns zum Bau unseres Hauses entschlossen, schenkten wir dem unter Frau Oberbürgermeisterin Dr. Lohse und der Stadtverwaltung Ludwigshafen ausgegebenen Slogan „Wohnen im Grünen“ Vertrauen.

Dieses Vertrauen könnte unter Beibehaltung des Wirtschaftsweges teilweise erhalten bleiben.

Man sollte die Aussage auf Seite 22 (Punkt 6.2.3), dass die verlorengelung durch die *„weitgehend ähnlich strukturierte umgebende offene Landschaft, sowie durch die Anlage der öffentlichen Grünflächen im Plangebiet zur Randeingrünung kompensiert werden kann“*, zu einer Pflichtaufgabe umfunktionieren: Der ländliche und erholungsgebende Charakter ist zu gewährleisten!

3.

Wenn der Wirtschaftsweg für die Landwirtschaft seinen Nutzen verliert, ist dies teilweise sicherlich richtig - er verliert seinen Nutzen aber nicht für die Anwohner.

Ich stelle hier den Anwohnernutzen über den verlorengelung Landwirtschaftsnutzen.

4.

Ich stelle die Frage, ob der Wirtschaftsweg als „Mistweg“ angelegt werden kann.

Für uns Anwohner bliebe die Versorgung und Bewirtschaftung unserer Gärten von solch einem „Mistweg“ aus in vielen Fällen praktikabler, gerade wenn beispielsweise hochgewachsene Pflanzen, größere Mengen Mutterboden, Rindenmulch, Spielsand oder auch Garten- und Spielgeräte in die Gärten zu verbringen wären und umgekehrt Grünschnitt oder große Laubmengen im Herbst abtransportiert werden müssten.

Der „Mistweg“ sollte günstigerweise so breit angelegt werden, dass er mit einem Pkw mit Anhänger befahren werden könnte.

II. Anfrage zur städtebaulichen Konzeption

Auf Seite 6 ist bei Punkt 3.2.2 zweierlei zu lesen.

„Städtebauliches Ziel der Planung ist die Entwicklung eines aufgelockerten und durchgrüntes Wohnbaugebietes mit freistehenden Einzelhäusern und Doppelhaushälften in maximal 1 ½ geschossiger Bauweise.“

Weiter: *„Mehrfamilienhäuser (Geschosswohnungsbau) oder Hausgruppen werden aufgrund der damit einhergehenden übergroßen Baukörper in der Lage am Ortsrand eines Vorortes als städtebaulich nicht sinnvoll erachtet.“*

Hieraus lese ich, dass es zum einen ein Ziel und zum anderen Bauweisen gibt, die als nicht sinnvoll erachtet werden.

Eine bindende Formulierung, dass es nur eine maximal 1 ½ geschossige Bauweise und keine Häusergruppen gibt, ist in diesem Punkt nicht enthalten.

Somit könnte es hiernach auch zu „Ausnahmen“ kommen.

Auf Seite 11 lese ich beim Punkt 5.1.3: *„Es ist eine offene Bauweise in Form von freistehenden Einzelhäusern und Doppelhäusern vorgesehen.“*

Warum formuliert man hier keine feste Regelung, indem man das Wort „vorgesehen“ durch „vorgeschrieben“ ersetzt?

Beim gleichen Punkt kann man lesen: *„Reihenhäuser und Hausgruppen sind aufgrund der damit einhergehenden städtebaulichen Verdichtung nicht zugelassen, das dies mit dem Planziel eines lockeren, durchgrüntes Wohngebietes am Siedlungsrand nur schwer in Einklang zu bringen ist.“*

Durch die Aussage „nicht zugelassen“ könnte man meinen, dass Reihenhäuser und Hausgruppen tatsächlich nicht zugelassen werden.

Wenn es dann kurz danach aber heißt, dass diese „städtebauliche Verdichtung“ mit dem Planziel nur schwer in Einklang zu bringen ist, dann entnehme ich dieser Aussage, dass es aber vielleicht doch möglich sein wird, Reihenhäuser und Hausgruppen zu bauen, wenn diese beispielsweise durch bauliche Begrünung einen durchgrüntes Eindruck erwecken können.

Meine konkrete Frage:

Können sie verbindlich versichern, dass tatsächlich nur freistehende Einzelhäuser und Doppelhaushäuser in maximal 1 ½ geschossiger Bauweise genehmigt werden?

Ist die Aussage auf Seite 14 in Punkt 6.1.1 unwiderrufliches „Gesetz“: *„Es ist die offene Bauweise festgesetzt, zulässig sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser“*?

Können sie weiterhin verbindlich ausschließen, dass vor allem Bauträger ihre Interessen mit Umwidmungen durchsetzen und - wie im „alten“ Neubruch mehrfach geschehen - doch wieder komplexe Häusergruppen bauen?

III. Widerspruch: Verbindungsstraße zur Christine-Teusch-Anlage

In Punkt 3.2.3 wird geregelt, dass das „neue“ Neubaugebiet mit einer Verbindungsstraße zur Christine-Teusch-Anlage ausgestattet werden wird.

Diese Verbindungsstraße wird anzunehmender Weise eine stark befahrene Straße werden, da sie von den Anwohnern im nördlichen Teil des Erweiterungsgebietes häufig frequentiert werden wird.

Die Verbindungsstraße wird an den verkehrsberuhigten Bereich der Christine-Teusch-Anlage angrenzen und diesen queren.

Man überfährt also von einer 30-km/h-Zone aus über einen verkehrsberuhigten Bereich. Viele Verkehrsteilnehmer halten sich im verkehrsberuhigten Bereich ohnehin nicht an die gesetzlich vorgeschriebene Schrittgeschwindigkeit von 7 km/h, so dass davon auszugehen ist, dass es in diesem umgewandelten neuen Kreuzungsbereich zu Komplikationen und Gefahrensituationen vor allem für kleine Kinder kommen wird.

Im Sinne hauptsächlich der Gesundheit der Kinder lege ich gegen den vorgesehenen Bau der Verbindungsstraße Widerspruch ein und appelliere gleichzeitig an die Fürsorgepflicht der Verantwortlichen der Stadtplanung und der mutmaßlich befragten Verkehrsexperten.

IV. Anfrage: Parkflächen

Seite 7 gibt in Punkt 3.2.3 ebenfalls zum Nachdenken Anlaß.

Es wird angenommen, dass bei der Haupteinfahrtsstraße bei einer Straßenbreite von 7,50 Metern das einseitige Parken im Straßenraum möglich sein wird.

Ich gehe aus den bestehenden Erfahrungen der teilweise nahezu „unbefahrbar“ Straßen im „alten“ Neubaugebiet davon aus, dass dieses einseitige Parken zu erheblichen Verkehrsproblemen führen wird.

Man sieht im „alten“ Neubaugebiet sehr gut, dass die „Versatzkreuzungen“ kunterbunt zugeparkt werden und dass viele Anwohner ihre Garagen nicht für ihre Fahrzeuge sondern als „Stauräume“ nutzen.

Hieraus folgt, dass mehr als die angenommenen Fahrzeuge auf den Straßen geparkt werden.

Außerdem haben viele Haushalte mindestens 2 Pkw und dann kommen noch Besucher, Gäste, Firmenfahrzeuge hinzu, die ihre Fahrzeuge ebenfalls auf den Straßen und immer mehr auch auf den Gehwegen parken.

Dies wird bei der neuen Haupteinfahrtsstraße im gleichen Maße passieren, weshalb ich anfrage, ob Parkplätze angelegt werden können, die für Abhilfe sorgen und die Schaffung von 2 Stellplätzen pro Haushalt strikt eingehalten wird, so wie dies im „alten“ Neubaugebiet vorgegeben war.

Bei Spitzenspielen der Arminia gehe ich auch davon aus, dass rund um das Plangebiet ein Parkchaos herrschen wird.

V. Anfrage: Verkehrsberuhigter Bereich

Verkehrsberuhigte Bereiche werden von den meisten motorisierten Fahrzeugführer nicht korrekt befahren.

Die Schrittgeschwindigkeit von 7 km/h hält so gut wie kein Verkehrsteilnehmer ein, weshalb ich zur Prüfung empfehle, ob Aufschwellungen oder andere bauliche und signalgebende Maßnahmen durchgeführt werden können, die Verkehrsteilnehmer förmlich dazu zwingen, wenigstens annähernd Schrittgeschwindigkeit zu fahren.

VI. Anfrage: Zustand Boden / Wasser

Auf Seite 19 ist unter Punkt 6.2.1 unter anderem die Thematik Boden und Wasser angesprochen.

Zum Boden heißt es unter anderem: „Erkenntnisse über schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet liegen derzeit nicht vor...Zudem ist aufgrund der Vornutzung eines Teils der Fläche als Gärtnerei eine Belastung durch Pflanzenschutz- und Düngemittel nicht auszuschließen...Es wird im weiteren Verfahren eine orientierende Untersuchung gemäß BBodSchV durchgeführt.“

Das Gelände der ehemaligen Gärtnerei „Hydro Kunz“ ist angeblich teilweise belastet und verseucht.

Was geschieht, wenn das Gutachten dies bestätigt?

Als Besitzer eines genehmigten Brunnens wurde mir bei der Antragstellung erklärt, es sei eine unbedenkliche Grundwasserqualität gegeben.

Sollte das zu erstellende Gutachten zu einem veränderten Ergebnis kommen, werde ich dann hierüber informiert?

VII. Anfrage: Schule / Kindergarten

Im „alten“ Neubaugebiet war bereits der Bau einer Schule und zweier Kindergärten vorgesehen.

Diese Gedanken wurden verworfen, weil die zu erwartende demographische Entwicklung diese Neubauten als unrentabel einstufte.

Die Realität indes sieht anders aus!

In der Grundschule Rheingönheim baut man aus Platzmangel bereits die Hausmeisterwohnung in ein Klassenzimmer um.

In den nächsten Jahren werden aufgrund der herabgesetzten Schülerhöchstzahlen pro Klasse vielleicht sogar einmal nicht nur vier, sondern eventuell sogar fünf Klassen pro Jahrgang erforderlich sein.

Wie will man hier reagieren?

Setzt man auf die Unterbringung der Schüler in Containern?

Werden die Schüler Grundschulen in anderen Stadtteilen oder Ortschaften im Landkreis zugeteilt?

Mit den Kindergärten verhält es sich ähnlich: Die Zahl der Kinder, die bereits ab ihrem 1. Lebensjahr in den Kindergarten kommen, wird sich genau so erhöhen wie die Anzahl der im Erweiterungsgebiet zuziehenden Kleinkinder.

Welche Lösungsvorschläge hat man hier zur Hand?

VIII. Anfrage: Sinn der Erweiterung

Auf Seite 5 wird in Punkt 3.1 erklärt, „das Angebot an freien Wohnbaugrundstücken im Süden Ludwigshafens ist mittlerweile nahezu erschöpft. Auch im Rheingönheimer Baugebiet Im Neubruch stehen nur noch wenige freie Baugrundstücke zur Verfügung. Dies führt dazu, dass die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken im Einfamilienhaussektor nicht mehr ausreichend gedeckt werden kann.“

Wenn ich richtig gezählt habe, sind in der Erweiterung 48 Baugrundstücke ausgewiesen. Dass der Wunsch nach einem Wohnungsbau in Rheingönheim hoch ist, habe ich auch von verschiedenen anderen Seiten schon mehrfach vernommen.

Aber:

Will man mit 48 Grundstücken diese Nachfrage tatsächlich decken?

Ist die geplante Erweiterung nicht nur der erste Schritt zu einer zweiten Erweiterung?

Warum werden interessierte Bauherren nicht an anderweitig bestehende Neubaugebiete verwiesen?

So weit zu meinen Widersprüchen und Anfragen.

Ich werde dieses Schreiben auch an die Rheingönheimer Ortsvorsteherin Frau Jung und an die SPD-Fraktion im Ortsbeirat Rheingönheim weiterleiten.

Ich bitte um Kenntnisnahme und eine schriftliche Beantwortung dieses Schriftstücks.

Mit freundlichen Grüßen

Jürgen Hennes

10.1.3 Michael Kempf, Christine-Teusch-Anlage 47, Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 12. Juni 2013			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Michael Kempf, Christine-Teusch Anlage 47, 67067 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
-Stadtplanung-
Rathausplatz 20

67059 Ludwigshafen

12.06.13

Widerspruch zum Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit möchte ich Widerspruch einlegen gegen:

- I. **Widerspruch gegen den Wegfall des Wirtschaftsweges „Altholzweg“**
- II. **Widerspruch gegen die Verbindungsstraße zur Spielstraße
Christine-Teusch-Anlage**

Ich nehme Bezug auf die Kritikpunkte zu den Anfragen meines Nachbarn,
Herrn Jürgen Hennes, Christine-Teusch-Anlage 43, siehe Anhang !
Diese Kritikpunkte teile ich in vollem Umfang.

Mit freundlichen Grüßen



Michael Kempf
Christine-Teusch-Anlage 47
67065 Ludwigshafen
Tel. 0621-5889671
Mobil: 0172-6270350



Bebauungsplan Nr. 612 "Im Sommerfeld"

Reisch Wohnbau GmbH

An:

Susanne.Zodet, Joachim.Magin

11.06.2013 12:55

Kopie:

"Schneider, Dieter"

Details verbergen

Von: Reisch Wohnbau GmbH <info@reisch-wohnbau.de>

An: Susanne.Zodet@Ludwigshafen.de, Joachim.Magin@ludwigshafen.de

Kopie: "Schneider, Dieter" <Dieter_Schneider@pfalzwerke.de>

1 Attachment



_x0000_i1025

Sehr geehrte Frau Zodet, sehr geehrter Herr Magin,

in Bezug auf den beabsichtigten Regelungsinhalt zu o.g. Bebauungsplan möchten wir einen wesentlichen Punkt ansprechen, über den wir uns bereits im Vorfeld geäußert haben.

In Punkt 2 (Maß der baulichen Nutzung) wird zunächst die Geschossigkeit festgelegt. Wir sind der Ansicht, dass in einem hochwertigen Baugebiet wie diesem die grundsätzliche Zulässigkeit nur eines Geschosses zu wenig bzw. zu unflexibel ist. Es wäre eher angemessen, das Maß der baulichen Nutzung bei größeren Grundstücken auf zwei Vollgeschosse zu erweitern, um dem Bedarf der potentiellen Bauherren gerecht zu werden. Im Gegenzug könnte man auf Dachaufbauten verzichten, was ein deutlich ruhigeres Bild ergeben würde. Das städtebauliche Konzept, das die Fortführung der eingeschossigen Gebäude am Ortsrand vorsieht, würde unseres Erachtens eher ein unruhiges Bild herbeiführen, da sich auf dessen Grundlage unzählige verschiedene Dachaufbauten auf den einzelnen Wohnhäusern tummeln würden. Im Übrigen sind zur Zeit bereits einige 2-geschossige Wohnhäuser im Ortsrandgebiet errichtet worden.

Weiterhin schätzen wir die zulässige Traufhöhe von 5,00 m in jedem Fall für unzureichend ein. Dies begründet sich durch die gestiegenen Anforderungen der EnEV, die in Zukunft noch auf Passivhausniveau verschärft werden soll. Um diesen energetischen Standard zu erreichen, sind Dachaufbauten von bis zu 70 cm erforderlich, die bereits heute nicht selten umgesetzt werden. Vor diesem Hintergrund würde bei einer zeitgenäßen Bauweise und der Einhaltung einer Traufhöhe von 5,00 m deutlich zu wenig lichter Wohnraum geschaffen werden, was das Wohngebiet im Hinblick auf die Grundstückspreise für potentielle Bauherren eher unattraktiv macht. Auch weitere Grundstückseigentümer sind unseres Wissens nach nicht mit dem beschriebenen

file:///C:/Users/ZodetS01/AppData/Local/Temp/notes063739/~web0211.htm

13.06.2013

Regelungsinhalt einverstanden.

Wir bitten Sie daher, diese Thematik intern nochmals zu anzugehen und zu überdenken. Gerne stehen wir Ihnen in fachlicher Hinsicht beratend zur Seite und verbleiben

mit bestem Gruß,

Andreas Reisch

--

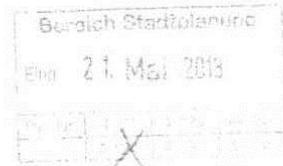


Reisch Wohnbau GmbH
Johannes-Frech-Str. 20
67069 Ludwigshafen

Fon: (0621) 9534645-0
Fax: (0621) 9534645-99

E-Mail: info@reisch-wohnbau.de
Internet: www.reisch-wohnbau.de





BK Giulini

RG 4-15 F. D. Exner

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Stadtplanung
Herr Magin

67059 Ludwigshafen

Unsere Zeichen: SU OP/Groß
Tel. 0621 / 5709-6628
Fax : 0621 / 5709-56628

H. Glaser 5709-66347
14.05.2013

Neubaugelände „Im Sommerfeld“

Sehr geehrter Herr Magin,

der Entwurf des B-Plans „Im Sommerfeld“ wurde von uns fachgutachterlich überprüft, und zwar sowohl mit Blick auf mögliche Lärmimmissionen wie auch auf stoffliche und Geruchsmissionen. Unsere Gutachter sind zu dem Ergebnis gekommen, dass keine neuen, weiteren Nutzungskonflikte zu besorgen sein werden in der sowieso bereits bestehenden Gemengelage (Nr. 6.7 TA Lärm) zwischen industrieller Nutzung einerseits und Wohn-/Mischnutzung andererseits. Die Gemengelage mit dem Baugelände „Neubuch“ wird durch die Erweiterungsfläche „Im Sommerfeld“ jedenfalls nicht deutlich ausgeweitet.

Wir bitten unabhängig davon jedoch darum, uns weiter in die Gespräche zu diesem Entwurf eines B-Plans „Im Sommerfeld“ einbezogen zu halten, um unsere Standpunkte insbesondere bei etwaigen Planänderungen mit der gebührenden Deutlichkeit vertreten zu können.

Gemengelagen sind auch in anderen angrenzenden Bereichen entstanden und bedürfen einer ständigen Beobachtung insbesondere zur Sicherung von Erweiterungsmöglichkeiten auf dem Gelände des Industrieparks Süd, das, wie Sie wissen, immer noch viele Freiflächen ausweist, welche geschlossen werden müssen. Diese Binnenentwicklung des Industrieparks Süd darf nicht durch weiter heranrückende Nutzungen gefährdet werden; das Trennungsgebot des § 50 BImSchG bitten wir künftig besonders zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

BK Giulini GmbH
ppa.

S. Groß

ppa.

Dr. R. Exner



BK Giulini GmbH
Postfach 21 72 51 - D-67072 Ludwigshafen/Rh.
Giulinistraße 2 - D-67065 Ludwigshafen/Rh.
Telefon: (06 21) 57 09-01 Telefax: (06 21) 57 09-452
Internet: www.bk-giulini.com

Werk Ladenburg
Dr. Albert-Reimann-Str. 2 - D-68526 Ladenburg
Telefon: (0 62 03) 77-0 Telefax: (0 62 03) 1 28 18

Sitz der Gesellschaft und Registergericht Ludwigshafen HRB 1782
Geschäftsführer: Eli Glaser
Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Bernhard Mielert

Banken

HypoVereinsbank
(UniCredit Group)
Commerzbank

Kto.-Nr.
3 650 600
1123440 00

BLZ.
545 201 94
545 800 20

IBAN-Nr.
DE 90 5452 0194 0003 6506 00
DE 69 5458 0020 0112 3440 00

SWIFT
HYVEDEMM483
DRESDEFF545

04/2011
40902750

**Sozialdemokratische Partei Deutschlands
Ortsbeiratsfraktion Ludwigshafen-Rheingönheim**

**Herr Beigeordneter
Klaus Dillinger**

- per Email -



**Gerda Kempf
Ingeborg-Bachmann-Straße 2
67067 Ludwigshafen/Rh.
0621/544388
gerdakempf@t-online.de**

23.06.2013

Entwurf Bebauungsplan „Sommerfeld“

Sehr geehrter Herr Dillinger,

nach Durchsicht der Unterlagen zum Baugebiet „Sommerfeld“ ist der SPD-Ortsbeiratsfraktion aufgefallen, dass bei der Vorstellung des Bebauungsplans im Ortsbeirat durch Ihre Mitarbeiter Herr Magin und Frau Zodet Hinweise zu den Bebauungsrichtlinien nicht in die Planungen aufgenommen wurden. Um eine Ungleichbehandlung von Bürgern im Neubruch und im künftigen Sommerfeld von vornherein auszuschließen, bestehen wir darauf, dass alle für das Neubruch geltenden Auflagen und Vorschriften nahtlos auch auf das Sommerfeld übertragen werden.

Wir wollen, dass das Neubruch und das Sommerfeld eine Einheit bilden. So sollte im Regelungsinhalt, bzw. im Bebauungsplan 612 schon jetzt aufgenommen werden, dass z.B. die Häuser mit roten(!) Ziegeln zu decken und die Hausfassaden erdfarben zu streichen sind. Im Neubruch mussten mehrere Bauherren ihre schwarzen Dächer wieder abdecken. Es wäre für die Bewohner unverständlich, dass im Arrondierungsgebiet diesbezüglich frei entschieden werden kann. Ebenso haben wir darauf hingewiesen, dass die Fahrbahndecken asphaltiert werden sollen, denn gepflasterte Bereiche sind unangemessen teuer und die Abrollgeräusche störend, weil sehr laut. Weiterhin wüssten wir gerne, ob die Zufahrt in das Baugebiet von der Marie-Juchacz-Allee aus geändert wurde.

Außerdem bitten wir darum, gelegentlich die "planerischen Maßnahmen" vorzustellen, die Schallschutz gewähren sollen.

Darüber hinaus wäre es sinnvoll, im Neubruch ab und zu Kontrollen vorzunehmen, so dass sich nicht diejenigen bestraft fühlen, die die Vorschriften eingehalten haben.

Freundliche Grüße

**Gerda Kempf
Fraktionssprecherin**

10.2 Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. §4 (1) BauGB

10.2.1 SGD Süd, Raumordnung und Landesplanung

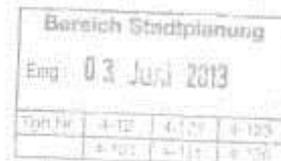


Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 |
67402 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung
z. H. Frau Petra Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen



Friedrich-Ebert-Straße 14
67433 Neustadt an der
Weinstraße
Telefon 06321 99-0
Telefax 06321 99-2900
poststelle@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

28.05.2013

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
14-433-21-41 Ludwigshafen	14.05.2013	Monika Vogel-Schuda Monika.Vogel-Schuda@sgdsued.rlp.de	06321 99-2101 06321 99-3-2101

Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ der Stadt Ludwigshafen am Rhein für Rheingönheim;

Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

mit dem o.g. Bebauungsplan beabsichtigt die Stadt Ludwigshafen am Rhein für den Stadtteil Rheingönheim ein ca. 3,2 ha großes Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Das Plangebiet des vorgelegten städtebaulichen Konzepts liegt am südlichen Siedlungsrand des Stadtteils Rheingönheim. Der hiervon für eine Wohnbebauung vorgesehene Bereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1999 als Wohnbaufläche dargestellt.

Der Regionale Raumordnungsplan (ROP) Rheinland-Pfalz von 2004 weist den Bereich der Wohnbaufläche als bestehende Siedlungsfläche Wohnen aus. Der Entwurf des Einheitlichen Regionalplans (ERP) Rhein-Neckar (Stand: März 2012) zeigt für diesen Bereich eine geplante Siedlungsfläche Wohnen.

1/2

Konten der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale LU
Sparkasse Rhein-Haardt
Postbank Ludwigshafen

545 015 05 (BLZ 545 000 00)
20 008 (BLZ 548 512 40)
926 678 (BLZ 545 100 67)

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr





In der Datenbank Raum+ Monitor führt die Stadt Ludwigshafen am Rhein Teile des Plangebiets als Innenpotentiale und als Außenreserve.

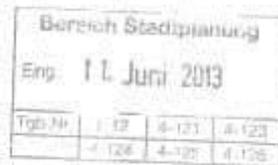
Die an die vorgesehene Wohnbebauung in ROP und ERP angrenzenden Ausweisungen einer Grünzäsur und eines Vorbehaltgebiets mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz werden in den Planunterlagen bereits benannt und sind entsprechend zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Darüber hinaus gibt es aus Sicht von Raumordnung und Landesplanung auch im Hinblick auf mögliche umweltrelevante Auswirkungen keine Anregungen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Monika Vogel-Schuda



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Postfach 10 10 25)
67410 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung
Stadtplanung
Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde
z.Hd.v. Fr. Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

**REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**

Karl-Hefferich-Straße 22
67433 Neustadt an der
Weinstraße
Telefon 06321 99-40
Telefax 06321 99-4222
poststelle@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

10.06.2013

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail
34/2-31.06.03	14.05.2013	Wolfgang Maisch
141-Bebpl-13	4-121F.Schl	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de

Bitte immer angeben!

Telefon / Fax
06321 99-4171
06321 99-4222

**Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ in Rheingönheim
hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Frau Schlien,

zu dem o.g. Bebauungsplan (Wohnbaulandentwicklung) nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist den Antragsunterlagen zu entnehmen durch die Erweiterung der bestehenden Leitungsnetze sichergestellt.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Die Entwässerung des Plangebietes soll im Trennsystem erfolgen. Bei Hinzuziehung und Ausnutzung des Grabensystems für die Niederschlagswasserbewirtschaftung ist die Leistungsfähigkeit des Grabensystems nachzuweisen und der Ausgleich der Wasserführung erforderlich.

Das endgültige Entwässerungskonzept für das Gesamtareal (private und öffentliche Flächen inklusive hydrogeologischem Nachweis unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange) ist rechtzeitig mit uns abzustimmen.

3. Abfall / Altlasten

Wegen der ehemaligen militärischen Anlagen (betroffen von kleinräumigen ungeordneten Ablagerungen, es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel zu finden sind) sowie der Vornutzung als Gärtnerei (Belastung durch Pflanzenschutz- und Düngemittel) ist wie vorgesehen die Durchführung von Erkundungsmaßnahmen erforderlich und eine orientierende Untersuchung gemäß BBodSchV. durchzuführen.

1/3

Konten der Landesoberkasse:
Deutsche Bundesbank, Filiale LU
Sparkasse Rhein-Haardt
Postbank Ludwigshafen

545 015 05 (BLZ 545 000 00)
20 008 (BLZ 545 512 40)
926 678 (BLZ 545 100 67)

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr





4. Rheinniederung

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung.

Ein absoluter Hochwasserschutz ist nicht möglich.

Die vorhandenen Hochwasserschutzeinrichtungen (Deiche, Hochwasserschutzmauern, Schöpfwerke) können versagen oder bei außergewöhnlichen Hochwasserabflüssen überströmt werden.

Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes Rheinland-Pfalz wird verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region, durch die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprochen. Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorbehaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden.

In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem „Hochwasseraktionsplan Rhein“ der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden.

Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

Im Sinne der Bauvorsorge, hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen.

Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:

- Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; www.wasser.rlp.de >Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin 2006 1. Auflage; www.bmvbs.de)

Eine Grundwasserhaltung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.

- Sind im Rahmen der späteren Baumaßnahmen temporäre Grundwasserhaltungen erforderlich, so sind die erforderlichen Erlaubnisse mit entsprechenden Unterlagen bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.



5. Wasserschutzgebiete

Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch den vorgesehenen Bebauungsplan nicht berührt.

Fazit:

Die oben genannten Punkte sind im Rahmen der weiteren Planungen zu berücksichtigen. Nach derzeitigen Kenntnissen ist über dem o. g. hinaus der Umfang der Umweltprüfung vorerst ausreichend.

Im weiteren Bauleitplanverfahren sind wir erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

Anlage

1 Plansatz i.R.

10.2.3 Landesbetrieb Mobilität Speyer



Landesbetrieb Mobilität Speyer - Postfach 18 80 - 67326 Speyer
Stadt Ludwigshafen am Rhein
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

1201250112
Ludwigshafen (St. 21 12 25)
Empf. 07. Juni 2013
Foliennummer: 04-12

Ihre Nachricht:
vom 14.05.2013
4-121F.schl

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
4520-IV 40

Ihre Ansprechpartnerin:
Birgit Bensch-Beyler
E-Mail:
Birgit.Bensch-Beyler
@lhm-speyer.rlp.de

Durchwahl:
(06232) 626-1115
Fax:
(0261) 29 141-7616

Datum:
05.06.2013

Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ in Rheingönheim hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Plangebiet befindet sich am südlichen Ortsrand von Rheingönheim und wird über Gemein-
destraßen erschlossen.

Von Seiten des Landesbetriebes Mobilität Speyer bestehen daher grundsätzlich keine Einwän-
de gegen den o.g. Bebauungsplan, wenn folgendes berücksichtigt wird:

1. Die Landesstraße 534 verläuft westlich des Baugebietes in einer Entfernung von ca. 350
m.

Wir weisen daher vorsorglich darauf hin, dass die Stadt Ludwigshafen durch entspre-
chende Festsetzungen in der Planurkunde bzw. in den textlichen Festsetzungen zum
o.g. Bauleitplan den Erfordernissen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 7 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24
BauGB zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissi-
onsschutzgesetzes sowie zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung
bzw. Minderung solcher Einwirkungen, für die zu treffenden baulichen und sonstigen
technischen Vorkehrungen im Innen- und Außenwohnbereich in ausreichendem Maß
Rechnung zu tragen hat.

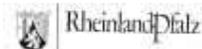
Die hierzu erforderlichen Nachweise sind durch die Trägerin der Bauleitplanung in eigen-
er Verantwortung zu erbringen. Sie trägt die Gewähr für die Richtigkeit der schalltech-
nischen Beurteilung.

Besucher:
St. Guido-Str. 17
67346 Speyer

Fon: (06232) 626-0
Fax: (06232) 626-1102
Fax: (0261) 29141-7616
Web: www.lhm.rlp.de

Bankverbindung:
Rheinland-Pfalz Bank
(LBBW)
BLZ 60050101
Konto-Nr. 7401507624
IBAN
DE23600501017401507624

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Bernd Hotzgen
Dipl.-Ing. Alfred Dreher



Die Stadt hat mit der Festsetzung bzw. Durchführung der infolge der Bauleitplanung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen auch sicherzustellen, dass der Straßenbaulastträger bei einem künftigen Neubau oder der wesentlichen Änderung der L 534 nur insoweit Lärmschutzmaßnahmen zu betreiben hat, als diese über das hinausgehen, was die Stadt im Zusammenhang mit der Bauleitplanung bereits hätte regeln müssen.

Zu Ihrer Information teilen wir Ihnen mit, dass die L 534 nach der Zählung aus dem Jahr 2005 eine Belastung von 3.298 Kfz/24 h aufweist.

2. Durch die Ausweisung der Baufläche kann sich auch die Stärke des Verkehrsaufkommens im Altholzweg ändern. Es ist darum nicht auszuschließen, dass sich dies auch auf die Einmündung Altholzweg / L 534 auswirkt.
Sollte es hier verkehrlich notwendig werden, so ist diese Einmündung dann in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer, zu Lasten der Stadt Ludwigshafen, verkehrsgerecht umzugestalten.
3. Aus den eingereichten Unterlagen geht hervor, dass die genaue Größe und Lage der Kompensationsfläche noch nicht feststeht.
Abschließend bitten wir daher zu gegebener Zeit um Mitteilung der konkreten Lage, damit unsererseits geprüft werden kann, ob Belange des Landesbetriebes Mobilität Speyer berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Birgit Bensch-Beyler

10.2.4 Landesamt für Geologie und Bergbau

04/05/2013 14:28

+49-6131-9254123

LGB MAINZ

S. 01/03



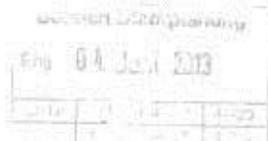
Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 01 88 | 55122 Mainz

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen am Rhein



Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

04.06.2013

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 14.06.2013
3240-0592-13/V1 4-121F.Schl
Dr.H.M.Mr

Telefon

Bebauungsplan Nr. 612 "Im Sommerfeld" in Rheingönheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich der o.g. Flurstücke kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb einer Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme und Kohlenwasserstoffe. Inhaberinnen der Berechtigungsfelder "Ludwigshafen" sind die Firmen GeoEnergy Feldgesellschaft Speyerdorf mbH, Blücherstraße 20 in 76185 Karlsruhe (Erdwärme) und GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Waldstraße 39 in 49808 Lingen (Ems) (Kohlenwasserstoffe).

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit den vorgenannten Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Haard, Bad Dürkheim, BLZ 54651240, Kto.Nr. 20008
(BIC MALA510KH)
(IBAN DE7054651240000020008)
Ust. Nr. 26/573/0138/6



04-JUN-2013 14:27

+49 6131 9254123

97%

01/01

Boden und Baugrund

- allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

- mineralische Rohstoffe:

Unter der Voraussetzung, dass die erforderlichen externen landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen keine Überschneidungen mit Interessen der Rohstoff-sicherung (vgl. derzeit gültiger Regionaler Raumordnungsplan) nach sich ziehen, besteht gegen das geplante Vorhaben kein Einwand.

- Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.

Studien des Landesamtes für Geologie und Bergbau haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3-4 Wochen) notwendig sind.

2/3



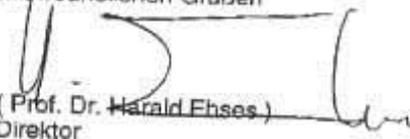
Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Mit freundlichen Grüßen


 (Prof. Dr. Harald Ehses)
 Direktor

8/3

G:\hses\ne\240502131.docx

10.2.5 Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein	
Eing: 29. Mai 2013	
Fachbereich:	Sperte: 4-12



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10 | 67346 Speyer
Stadt Ludwigshafen am Rhein
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing: 29. Mai 2013			
Tgb. Nr.	4-12	4-121	4-125
	4-127	4-128	4-129

DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer
Telefon 06232 675740
landesarchaeologie-
speyer@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen 612/2013azl	Ihr Schreiben vom 14.05.2013 AZ.:4-121F.Schl	Ansprechpartner / E-Mail Dr. Andrea Zeeb-Lanz andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de	Telefon / Fax 06232 675740 06232 675760
----------------------------------	--	--	---

24.05.20132013

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ in Rheingönheim;
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Fundstellenkartierung ist im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme ein archäologisches Denkmal verzeichnet (RHOengönheim 30, vgl. Kartierung im Anhang). Insofern ist die Bemerkung auf Seite 19 (Punkt „Kultur- und Sachgüter“) nicht zutreffend, dass im Maßnahmensgebiet „derzeit keine Kultur- oder Bodendenkmäler bekannt“ sind – die römischen Funde, die hier in Form von Lesefunden getätigt wurden, sind bereits 1992 gemeldet worden und müssten damit auch im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen verzeichnet sein. Es handelt sich also um ein bekanntes Bodendenkmal; die verstreut aufgefundenen römischen Funde geben klare Hinweise auf eine römische Besiedlung in diesem Bereich. Zu der Kartierung der Fundstelle ist weiterhin anzumerken, dass in unserem GIS lediglich ein „gedachter Mittelpunkt“ einer Fundstreuung mittels einer GK-Koordinate dargestellt wird; die tatsächliche Ausdehnung der archäologischen Reste im Boden dürften aber erheblich über diese Punktkartierung hinausreichen.

Eine archäologische Fundstelle im Bereich eines geplanten Baugebietes ist erst einmal ein Planungshindernis. Da das Baugebiet zwecks Kampfmittelerkundung und –räumung geophysikalisch prospektiert werden muss (Geomagnetik), bevor die Bebauung überhaupt in Angriff genommen werden kann, schlagen wir vor, das Baugebiet flächig prospektieren zu lassen und zwar dergestalt, dass auch Anomalien sichtbar werden, die von archäologischer Relevanz sind. Für diese Geoprospektionen würden wir Ihnen gerne die Firma pzp, Posselt & Zickgraf Prospektionen, vorschlagen; diese Firma hat langjährige Erfahrung im Bereich archäologischer Geoprospektionen und liefert sehr klare und gut einschätzbare Ergebnisse. Sollten Sie sich für eine andere Firma entscheiden, so wäre es von größter Wichtigkeit, dass sich

1/2

Kernarbeitszeiten 09.00-12.00 Uhr 14.00-15.30 Uhr Fr.: 09.00-13.00 Uhr	Parkmöglichkeiten Parkplätze und Parkhäuser im Innenstadtbereich
--	---



LANDESARCHÄOLOGIE

diese Firma VOR Durchführung der Geoprospektion mit uns in Verbindung setzt, damit wir die entsprechenden Einstellungen der Geräte bei der Prospektion im Vorfeld abklären können.

Es ist im Südraum von Ludwigshafen generell davon auszugehen, dass sich römische Denkmäler in großer Dichte im Boden befinden; unweit östlich des Baugebietes befinden sich die Reste des letzten linksrheinischen Hilfstruppenkastells im Boden; wie archäologische Untersuchungen 2009 ergeben haben, lag dort auch im frühen 1. Jhd. n. Chr., noch vor der Errichtung des Kastells, ein römisches Militärlager in Legionslagergröße. Im unmittelbaren und weiteren Umfeld von Militärlagern römischer Zeitstellung entwickelten sich grundsätzlich kleinere und größere Zivilsiedlungen, so dass es gut möglich ist, dass die Lesefunde im Bereich des Maßnahmegebietes eine solche Zivilsiedlung anzeigen. Hierüber dürfte eine gezielte Geoprospektion klareren Aufschluss bringen.

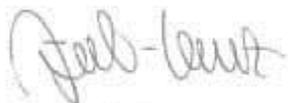
Sollte die geophysikalische Voruntersuchung positive Belege für archäologische Bodendenkmäler/Siedlungsreste erbringen, so müssen diese – im Vorfeld des Beginns der Erschließungsarbeiten für das Baugebiet – archäologisch untersucht, die auftretenden Befunde dokumentiert und die Funde geborgen werden. Es ist daher ratsam, die geophysikalische Prospektion möglichst bald durchzuführen, um Klarheit über die archäologische Relevanz der Fläche zu erhalten. Eine archäologische Ausgrabung dürfte mehrere Monate in Anspruch nehmen und sollte vor Beginn der Bauarbeiten beendet sein, um keine Verzögerungen im Bauablauf herbeizuführen. Wir bitten daher dringlich darum, unsere Dienststelle unbedingt an allen weiteren Planungsschritten DIREKT zu beteiligen.

Die Kosten für die ggf. notwendigen archäologischen Untersuchungen sind nach § 21, Absatz 3 DSchG vom Verursacher der Zerstörung archäologischen Kulturgutes zu übernehmen; dabei wird das Baugebiet als eine Maßnahme gewertet, bei der – für die archäologischen Untersuchungen – nicht die einzelnen Baugrundstücke oder Wohneinheiten, sondern das gesamte Baugebiet relevant ist.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

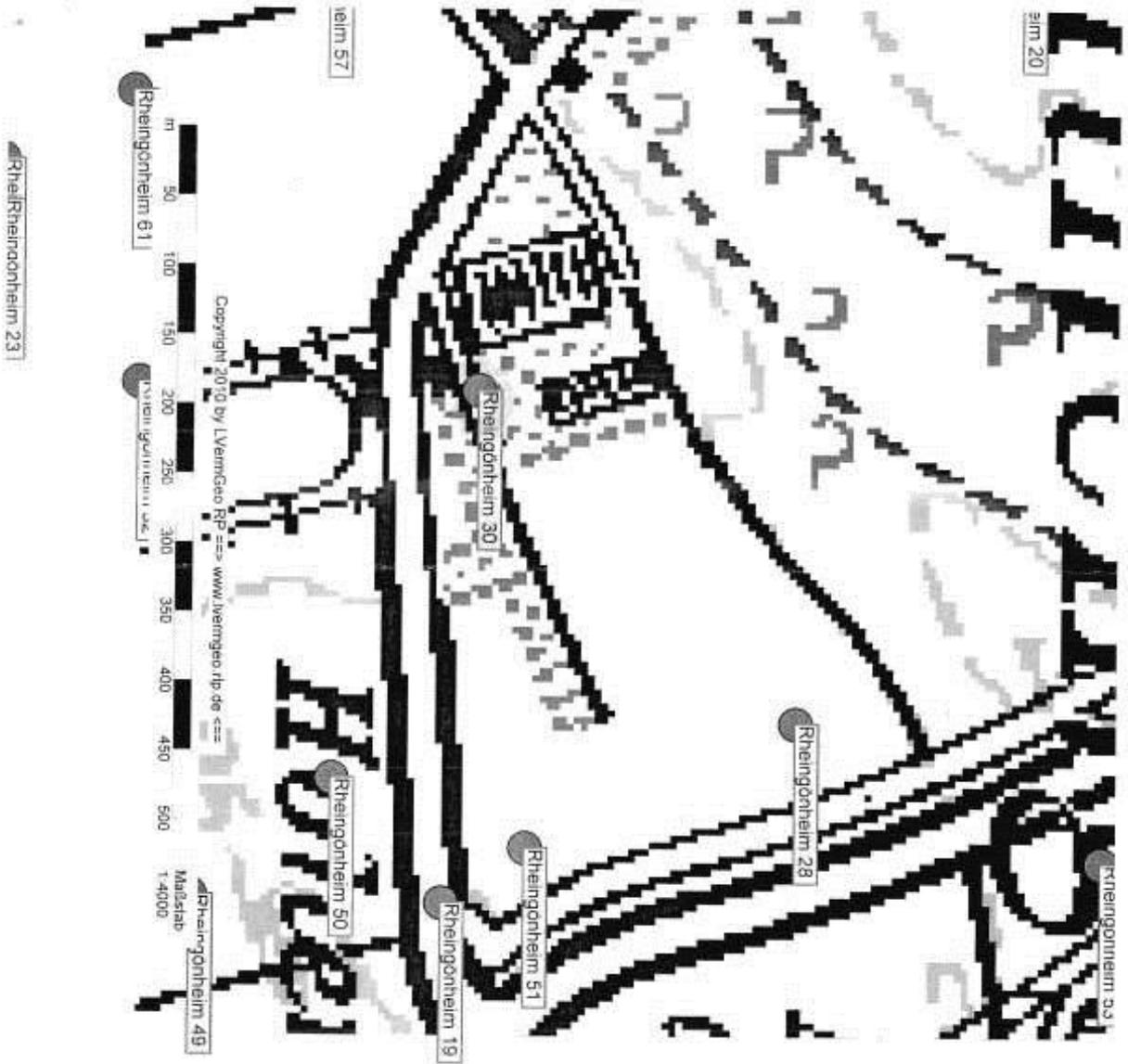
Mit freundlichen Grüßen

i.A.



(Dr. Andrea Zeeb-Lanz)





- Rheingonheim 20
- Rheingonheim 23
- Rheingonheim 28
- Rheingonheim 30
- Rheingonheim 31
- Rheingonheim 33
- Rheingonheim 45
- Rheingonheim 48
- Rheingonheim 49
- Rheingonheim 50
- Rheingonheim 51
- Rheingonheim 54
- Rheingonheim 57
- Rheingonheim 61

10.2.6 Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz



Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Postfach 10 07 20 - 67407 Neustadt

Stadtverwaltung Ludwigshafen
-Frau Schlien-
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Dienststelle Neustadt

Postanschrift:

Postfach 10 07 20
67407 Neustadt / Weinstr.
Telefon: 0 63 21 / 91 77-0
Telefax: 0 63 21 / 91 77 699

Hausanschrift:

Chemnitzer Straße 3
67433 Neustadt / Weinstr.

Datum: 14.06.13

Az.
14-04,03

Auskunft erteilt / Durchwahl
Herr Henninger-646
eMail: fim.henninger@lwk-rfp.de

**Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ in Rheingönheim
hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 14.05.2013

Az.: 4-121F.Schl

Sehr geehrte Frau Schlien,
sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der o.a. Bauleitplanung sind von hier aus zum gegebenen Verfahrensstand keine grundsätzlichen Bedenken vorzutragen.

Gemäß dem uns vorgelegten Planentwurf soll der derzeit am nördlichen Plangebietsrand verlaufende unbefestigte Wirtschaftsweg (*Altholzweg*) entfallen. Diesem kommt jedoch eine Gewannen übergreifende Erschließungsfunktion der weiter östlich verbleibenden Nutzflächen zu.

Diese sehen wir nur unter der Voraussetzung gewahrt, dass in adäquater Ausbauphase am östlichen Plangebietsrand verlaufend eine Verbindungsspanne zwischen dem *Altholzweg* und dem ca. 130 m weiter südlich verlaufenden Hauptwirtschaftsweg hergestellt wird (Flurst.-Nr. 3839).

Diese ist wie derzeit der *Altholzweg* - entsprechend optimiert - an die weiter westlich verlaufende L 534 (*Hoher Weg*) anzubinden, was bedeutet, dass auch dort ausreichende Kurvenradien für landwirtschaftliche Fahrzeuge und Gespanne zu bemessen sind und ausreichende Sichtfreiheit im Einmündungsbereich zu gewährleisten ist.

Evtl. (noch) im Plangebiet vorhandene Beregnungsleitungen, Brunnen, Drainagen etc. sind von und zu Lasten des Planungsträgers zu ersetzen bzw. zu verlegen etc. Soweit nicht bereits eingeleitet empfehlen wir eine förmliche Beteiligung des Wasser- und Bodenverbandes zu Beregnung der Vorderpfalz in Mutterstadt.

Bezüglich des noch in Erarbeitung befindlichen naturschutzfachlichen Begleitplanes bitten wir noch um Zustellung, um im Rahmen der o.a. Bauleitplanung abschließend Stellung nehmen zu können.

In den Hinweisen der textlichen Festsetzung ist auf die Beachtung und Einhaltung der nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände für Anpflanzungen und Einfriedungen hinzuweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Herringer)

4-121F.Schl3122

Bereich Stadtplanung			
Eing: 17 Juni 2013			
TgD.Nr.	4-121	4-122	4-123
	4-124	4-125	4-126

14.05.2013

Anlage
Fragebogen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
insbesondere zur Feststellung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung
nach §§ 2 und 2a BauGB

Behörde, Träger, Name: NaturFreunde –Verband, LV Rhl.-Pf.
Postanschrift: Wormser Straße 91
Telefon oder e-mail:

Sind durch den Bebauungsplan Nr. 812 „Im Sommerfeld“ in Rheingönheim voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten? Haben Sie davon unabhängig Einwände, Bedenken oder Vorschläge, die sich aus Ihrem Aufgabenfeld ergeben?

- Nein
 Ja, es sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten bzw. folgende Punkte zu beachten:

Sehen Sie aufgrund der von Ihnen erwarteten Umweltauswirkungen Untersuchungsbedarf?

- Nein
 Ja, in folgendem Umfang:

Insbes. Artenschutzrechtliche Bestandsaufnahmen (Flora und Fauna)

Allgemeine Hinweise

Die Flächenversiegelung sollte auf ein Mindestmaß reduziert werden, evtl. anlegen von Versickerungsmulden / -Gräben, den Erhalt der Privat-Baumpflanzungen auf Dauer überprüfen! Randeingrünung sollte unbedingt erfolgen.

Im Zuge der Fortschreibung könnten evtl. weitere Kritikpunkte anfallen

Unterschrift

R. Wenz

Datum

13.06.2013

4-121F SchI3122

Bereich Stadtplanung	
Empf. 13. Juni 2013	
Topf Nr.	4-123
	4-126

14.06.2013

Anlage

Fragebogen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB insbesondere zur Feststellung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung nach §§ 2 und 2a BauGB

Behörde, Träger, Name: BUND-Kreisgruppe LU, Ingrid Frühauf
 Postanschrift: Brucknerstr. 13, 67061 Ludwigshafen
 Telefon oder e-mail: El. 0621-627279, fruehauf.ludwigshafen@web.de

Sind durch den Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ in Rheingönheim voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten? Haben Sie davon unabhängig Einwände, Bedenken oder Vorschläge, die sich aus Ihrem Aufgabenfeld ergeben?

- Nein
- Ja, es sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten bzw. folgende Punkte zu beachten:
 Flächenversiegelung von 15.300 m² mit den Folgen:
 - Verlust von Flächen für die Grundwasserneubildung
 - Verlust des Biotops „Baumwiese“
 - Verlust landwirtschaftl. Nutzfläche

Sehen Sie aufgrund der von Ihnen erwarteten Umweltauswirkungen Untersuchungsbedarf?

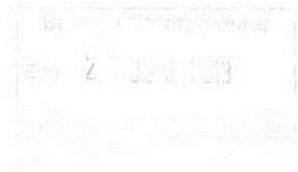
- Nein
- Ja, in folgendem Umfang:
 Es sollte untersucht werden, ob am nördl. Rand des Plan-Gebiets (Rtholzweg) ein Graben angelegt werden kann und ob am östl. Rand auf dem Grundstück 3825 eine Versickerungsmulde angelegt werden kann.

Allgemeine Hinweise

Bei den Maßnahmen zur Minderung Ausmaß des Eingriffs sollte eine größere Anzahl von heimischen Laubbäumen auf öffentlichen Flächen, z.B. entlang des dem vorgeschlagenen Grabens, so erfahrungsgemäß die Pflanzung u. Pflege auf privaten Flächen nicht nachhaltig erfolgt

Ingrid Frühauf 14.06.2013
 Unterschrift Datum

10.2.9 RNV GMBH Mannheim



rnv GmbH
Möhlstraße 27
68165 Mannheim

RNV GmbH | Möhlstraße 27 | 68165 Mannheim
Stadt Ludwigshafen
Stadtplanung
Frau Petra Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Infrastruktur
Abteilung IS6
Jasna Milicevic

Telefon: + 49 (0)621 465 -1729
Telefax: + 49 (0)621 465 -3466
E-Mail: infrastrukturfragen@rnv-online.de

Mannheim, 12. Juni 2013

Ihr Schreiben vom: 14.05.2013
Ihr Zeichen: 4-121F.Schl

Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ in Rheingönheim hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

die Erwähnung der Rolle des ÖPNV bei der verkehrlichen Erschließung des Planungsgebiets fehlt im Erläuterungsbericht des Bebauungsplanes.

Wir halten die ÖPNV-Erschließung des Planungsgebiets nach derzeitigem Stand für nur bedingt gegeben und regen an, zu prüfen, ob eine Verbesserung (z. B. Liniennetz, Haltestellenlage, etc.) möglich wäre.

Im Falle einer verbesserten Erschließung wären auch weitergehende Maßnahmen zu prüfen, ggf. auch Wendeschleifen für Busse im Planungsgebiet oder auf angrenzenden Flächen.

Des Weiteren regen wir an, zu prüfen, ob über das Planungsgebiet oder daran angrenzende Flächen eine bessere ÖPNV-Anbindung des Neubaugebietes im Bereich der Marie-Juchacz-Allee möglich wäre.

Für Rückfragen steht Ihnen Herr Becker, Abteilung Verkehrsplanung, j.becker@rnv-online.de,
Tel.: 0621 465-1370, gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
ppa.

Norbert Buter

i. V.

Dr. Peter Raue

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
Möhlstraße 27, 68165 Mannheim
Telefon: 06 21 4 65 - 0
Telefax: 06 21 4 65 - 32 62

Vorsitzender des Aufsichtsrates: Oberbürgermeister Dr. Eckart Würzner
Geschäftsführer: Andreas Kerber, Martin in der Beek
Sitz- und Registergericht: Mannheim, Handelsregister-FR: HRB 8674
Deutsche Bank Mannheim 0445 09900 BLZ 671 200 10
Postbank Ludwigshafen 6432 676 BLZ 545 100 67
Ust-IdNr.: DE 213127346

10.2.10 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH

Stellungnahme S/19073/2013, 67067 Ludwigshafen, Bebauungsplan Nr. 612 "Im So... Seite 1 von 2



Stellungnahme S/19073/2013, 67067 Ludwigshafen, Bebauungsplan Nr. 612 "Im Sommerfeld", Bauleitplanung
Planung_NE3_Trier

An:

petra.schlien

17.05.2013 10:24

Gesendet von:

"Krewer, Marion (ZAK)" <Marion.Krewer1.ZAK@KabelDeutschland.de>

Details verbergen

Von: "Planung_NE3_Trier" <Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de>

An: <petra.schlien@ludwigshafen.de>

Gesendet von: "Krewer, Marion (ZAK)"

<Marion.Krewer1.ZAK@KabelDeutschland.de>

1 Attachment



LU_B-Plan_Nr_612.pdf

Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

Stadt Ludwigshafen Am Rhein
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

Referenz 4-121F.Schl

Unser Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S19073

E-Mail: Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de

Datum: 17. Mai 2013

67067 Ludwigshafen, Bebauungsplan Nr. 612 "Im Sommerfeld", Bereich II. Plan

Vorhabenart: Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.05.13.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese

file://C:\Users\schlip01\AppData\Local\Temp\notes7BBD25\~web0139.htm

17.05.2013

aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie zu einer solchen Mitfinanzierung in der Lage sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubauegebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Neubauegebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubauegebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Anlagen
1 Lageplan(-pläne)

<<LU_B-Plan_Nr_612.pdf>>
Mit freundlichen Grüßen
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Mit freundlichen Grüßen

Marion Krewer
Verteilnetzplanung Süd/Trier
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Region Rheinland-Pfalz/Saarland
Zurmaiener Straße 175
54292 Trier
Telefon: +49 (0) 6 51 / 14 57 - 2 31
Telefax: +49 (0) 6 51 / 14 57 - 2 14
PC-Fax: +49 (0) 89 / 92 33 42-11 87
E-Mail: mailto:Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de
Internet: <http://www.kabeldeutschland.de/>

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter www.kabeldeutschland.de

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 35a GmbHG, §§ 177a, 125a HGB), zu einzelnen Gesellschaften der Kabel Deutschland Gruppe finden Sie unter <http://www.kabeldeutschland.com/de/info/pflichtangaben.html>

Diese E-Mail und etwaige Anhaenge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschliessend diese Mail und die Anlagen.

file:///C:/Users/schli01/AppData/Local/Temp/notes7BBD25/~web0139.htm

17.05.2013



Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die gesichert werden müssen. Die im Lageplan rot markierte Telekommunikationsanlage der Telekom wird zur Aufrechterhaltung der Telekommunikationsversorgung unbedingt weiterhin benötigt.

Wir bitten deshalb zur Sicherung der rot markierten Telekommunikationsanlage der Telekom, die von der Veräußerung betroffenen Flächen mit einem Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festzusetzen. Des Weiteren bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, mit folgendem Wortlaut zu veranlassen:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung."

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH
Postanschrift: Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Seckentheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim
Telekontakte: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim
Konto: Telefon +49 621 294-0, Telefax +49 621 294-5905, Internet www.telekom.de
Geschäftsführung: Postbank Saarbrücken (BLZ 580 100 60), Kto-Nr. 24 858 608
Handelsregister: IBAN: DE1759010060024859668, SWIFT-BIC: PBNKDE33
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobleusborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Pirrit
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
UStIdNr. DE 814645262



Datum 05.06.2013
Empfänger Stadtverwaltung Ludwigshafen
Blatt 2

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener Telekommunikationslinien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer Telekommunikationsinfrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Im Baugebiet werden Verkehrsflächen jedoch teilweise nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber im Falle eines Ausbaus durch die Telekom zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen. Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, in privaten Wegen ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:
"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die Telekommunikationslinien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Planungsbüro PTI 21 Mannheim (Ansprechpartner: Herr Miltner, Tel. 0621/294-6144), und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

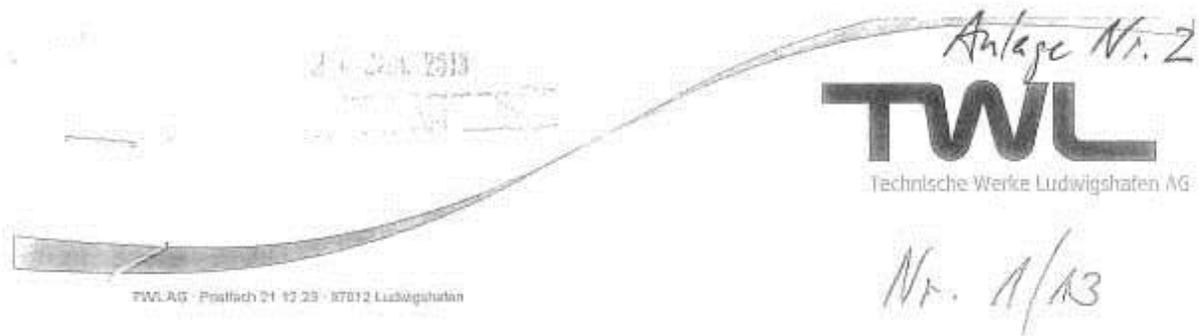
i. V.

Bogdan Polke

Anlage: Lageplan

i. A.

Bernd Kittlaus



TWL AG - Postfach 21 12 25 - 67012 Ludwigshafen

Anlage Nr. 2
TWL
Technische Werke Ludwigshafen AG

Nr. A/A3

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Bereich Immobilien
z. Hd. Frau Jester-Zürker
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Thomas Reileit (FMG)
fon 0621-605-2663
fax 0621-605-2607
thomas.reileit@twl.de

DUPLIKAT

23. Januar 2013

Seite 1 / 2

FK: FMG, NDT-1

Verkauf der städtischen Grundstücke, Gemarkung Rheingönheim, Fl.St.Nrn. 4204/5, 4205/2, 4210/2 u. 4273/15, Nähe Christine-Taussch-Anlage, Ihr Anschreiben vom 08. Januar 2013

Sehr geehrte Frau Jester-Zürker,

zu Ihrer Anfrage erhalten Sie hiermit folgende Auskünfte:

Fl.St.Nr. 4204/5:

In dem Grundstück befinden sich TWL-Versorgungsleitungen, die bei einem geplanten Verkauf mit Dienstbarkeit zugunsten TWL AG gesichert werden müssen (s. beigefügte Leitungsauskunft).

Fl.St.Nr. 4205/2:

In dem Grundstück befinden sich TWL-Versorgungsleitungen, die bei einem geplanten Verkauf mit Dienstbarkeit zugunsten TWL AG gesichert werden müssen (s. beigefügte Leitungsauskunft).

Fl.St.Nr. 4210/2:

In dem Grundstück befinden sich TWL-Versorgungseinrichtungen (Versorgungsleitungen, Schacht etc.), die bei einem geplanten Verkauf mit Dienstbarkeit zugunsten TWL AG gesichert werden müssen (s. beigefügte Leitungsauskunft).

Die private Wasserzuleitung zum Anwesen Hoher Weg Nr. 111 beginnt ab hier, der weitere Verlauf ist unbekannt.

Fl.St.Nr. 4273/15 (Teilfläche):

In dem Grundstück befinden sich TWL-Versorgungsleitungen, die bei einem geplanten Verkauf mit Dienstbarkeit zugunsten TWL AG gesichert werden müssen (s. beigefügte Leitungsauskunft).

TWL AG
Industriestraße 3
67063 Ludwigshafen
www.twl.de

Rechtsform Aktiengesellschaft
Sitz Ludwigshafen am Rhein
Registerrichter Amtsgericht
Ludwigshafen, HRB 1582
USt-IdNr DE 149137802

Vorstand
Dr.-Ing. Hans-Harald Kauter
Dr.-Ing. Reiner Lübke
Aufsichtsrat
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Berufsverbändung
Sparkasse Vorderpfalz
Kto.-Nr. 133, BLZ 545 600 10
Geschäftsstand Ludwigshafen oder
anderweitiger Ort der Energieerbstnahme

TWL AG - Postfach 21 12 23 - 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
 Frau Petra Schlien
 4-12 Stadtplanung
 Postfach 21 12 25
 67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Emp. 13 Juni 2013			
Typ-Nr.	6-11	14-121	8-122

TAA Martin Vogel-Wellenmeyer
 fon 0621-505 2887
 fax 0621-505 2840
 planauskunft@twl.de

10. Juni 2013/Ko

Seite 1 / 3

**Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“
 in Ludwigshafen - Rheingönheim**

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

**1. Netzdienste TAA Vw 2887
 Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung**

Das künftige Wohngebiet soll mit Strom, Fernwärme und Wasser über das in Rheingönheim vorhandene Netz versorgt werden. Gas ist für das angegebene Gebiet nicht vorgesehen. Die Stromversorgung erfolgt über die vorhandene Trafostation R17, Standort Hoher Weg Ecke Altholzweg. Um die Wasserversorgung sicherzustellen, soll eine Verbindungsleitung zwischen Hoher Weg und Christine-Teusch-Anlage über das Neubaugebiet hergestellt werden. Zur Versorgung des Gebietes mit Fernwärme muss von östlicher Seite aus eine Fernwärmeleitung vom Neubaugebiet über den Altholzweg bis zur Marie-Juchacz-Allee 13 gelegt werden. Doch um eine detaillierte Aussage zum notwendigen Versorgungsaufwand vom Geltungsbereich des Bebauungsplans treffen zu können, ist eine genaue Lage- und Leistungsangabe der geplanten Baumaßnahmen notwendig.

Bei der geplanten Begrünung des Baugebietes sind im Bereich unserer Versorgungsleitungen die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten im Erdbereich“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, dem DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und W 380 „Einflüsse und Schutzmaßnahmen“ sowie die Unfallverhütungs-

TWL AG
 Industriestraße 3
 67083 Ludwigshafen
 www.twl.de

Rechtsform Aktiengesellschaft
 Sitz Ludwigshafen am Rhein
 Registergericht Amtsgericht
 Ludwigshafen, HRB 1562
 UST-IdNr DE 149137982

Vorstand
 Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuer
 Dr.-Ing. Reiner Lübke
 Aufsichtsrat
 Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
 Sparkasse Vorderpfalz
 Kto.-Nr. 133, BLZ 545 500 10
 Gerichtsstand Ludwigshafen oder
 anderweitiger Ort der Energieabnahme

schriften BGV A1 „Allgemeine Vorschriften“ und BGV D2 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

2. Grundstückswesen

TAG Rt 2663

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 612 liegenden Grundstücke bestehen folgende Grundstücksrechte zugunsten der TWL:

- **Gemarkung Rheingönheim**, Fl.St.Nr. **3618/5**, Trafostation R 17, im Eigentum der TWL AG, s. Anlage Nr. 1
- **Gemarkung Rheingönheim**, Fl.St.Nrn.: **4204/5, 4205/2, 4210/2 u. 4273/15**, hier sind Versorgungsleitungen der TWL verlegt, s. Anlage Nr. 2. Diese Versorgungsleitungen müssen mit der entsprechenden Passage sowie zeichnerisch ausgewiesen werden.
- **Gemarkung Rheingönheim**, Fl.St.Nr. **5065**, beschränkt persönliche Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen zugunsten TWL AG, s. Anlage Nr. 3.

Diese Grundstücksrechte müssen bestehen bleiben. Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind folgende Passagen und Einzelzeichnungen aufzunehmen:

Fl.St.Nrn.: **4204/5, 4205/2, 4210/2, 4273/15 u. 5065:**

„Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be-oder überbaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)“ sowie Einzelzeichnung des Leitungsrechtes.

sowie

Fl.St.Nr. **3618/5:**

Die TWL-Trafostation muss zeichnerisch ausgewiesen (☛) werden.

Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden.

3. Erzeugung

TIP Schöpp 2806

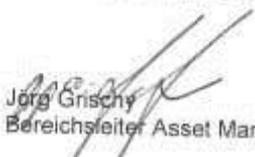
Zu den Angaben unter Punkt 3.2.4 in Bezug auf eine mögliche Versorgung mit Fernwärme ist anzumerken:

- Ein Anschluss an das bestehende Blockheizkraftwerk VBL/Neubruich ist aus Klimaschutzgründen (siehe auch 7.!) anzustreben, zumal die Fernwärmeversorgung über einen sehr guten Primärenergiefaktor verfügt.
- Entsprechende Leistungsreserven, für den Anschluss der geplanten Gebäude, bestehen sowohl im BHKW als auch im Fernwärmenetz.
- Ein Anschluss an das vorhandene Netz wäre u.a. über den südlich des Neubruich verlaufenden Wirtschaftsweg möglich.

- Voraussetzung für die Versorgung mit Fernwärme ist eine wirtschaftliche Tragfähigkeit der gesamten Versorgungslösung.

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG


Jörg Grischy
Bereichsleiter Asset Management


Oliver Scharffenberger
Leiter Grundsatz- u. IH Planung

Anlagen

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 500 DIN A1

TWL AG
Industriestraße 3
57063 Ludwigshafen
www.twl.de

Rechtsform Aktiengesellschaft
Sitz Ludwigshafen am Rhein
Registergericht Amtsgericht
Ludwigshafen, HRB 1582
USt-IdNr DE 149137982

Vorstand
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Klauker
Dr.-Ing. Reiner Lötke
Aufsichtsrat
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
Kto.-Nr. 133, BLZ 545 500 10
Gerichtsstand Ludwigshafen oder
anderweitiger Ort der Energieabnahme



TWL bittet um rechtzeitige Benachrichtigung über die weitere Vorgehensweise.
VBL/RNV-Fahreinrichtungen sind nicht betroffen.

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG

J.A. Vogt

Johannes Vogt
Grundstücksmanagement

Thomas Rieit

Thomas Rieit
Grundstücksmanagement

Anlagen

Leitungsauskunft (1-fach)

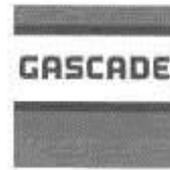
S:\mg\WINWORD\2013\TWL\ANFR_STA\Anschreiben Stadt - IWE\Rh04204.005 u.a. Anschreiben Stadt.doc

TWL AG
Industriestraße 3
67081 Ludwigshafen
www.twl.de

Rechtsform Aktiengesellschaft
Sitz Ludwigshafen am Rhein
Registergericht Amtsgericht
Ludwigshafen, HRB 1592
USt-IdNr DE 148137982

Vorstand
Dr.-Ing. Hans-Henrich Kessler
Dr.-Ing. Retner Lübke
Aufsichtsrat
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
Kto.-Nr. 133, BLZ 545 500 10
Gerichtsstand Ludwigshafen



GASCADE Gastransport GmbH Kriessche Straße 108-112, 34119 Kassel

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung - Untere Denkmalbehörde
Frau Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing. 06. Juni 2013			
FgNr	4-12	4-11	4-120
	4-12	4-11	4-120

Daniela Waßmuth
Tel. +49 561 934-3503
Fax +49 561 934-1060
Leitungsrechte und -dokumentation leitungs Auskunft@gascade.de

GNL-DaW / 99.1945.13

Kassel,
03.06.2013

**Bebauungsplan Nr. 612 " Im Sommerfeld" in Rheingönheim
- Ihr Zeichen 4-121F.Schl mit Schreiben vom 14.05.2013 -**

Unser Az.: 99.99.99.000.1945.13

Sehr geehrte Frau Schlien,

wir danken für die Übersendung der Unterlagen zu o. g. Vorhaben.

Wir antworten Ihnen zugleich auch im Namen und Auftrag der Anlagenbetreiber WINGAS GmbH, NEL Gastransport GmbH sowie OPAL Gastransport GmbH.

Nach Prüfung des Vorhabens im Hinblick auf eine Beeinträchtigung unserer Anlagen teilen wir Ihnen mit, dass unsere Anlagen zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht betroffen sind. Dies schließt die Anlagen der v. g. Betreiber mit ein.

Sollten die externen Flächen zur Deckung des Kompensationsbedarfs bekannt sein, sind uns diese ebenfalls zur Stellungnahme vorzulegen.

Wir möchten Sie darauf hinweisen, dass sich Kabel und Leitungen anderer Betreiber in diesem Gebiet befinden können. Diese Betreiber sind gesondert von Ihnen zur Ermittlung der genauen Lage der Anlagen und eventuellen Auflagen anzufragen. Die GASCADE kann **nur** für ihre eigenen Anlagen Auskunft geben und für die Anlagen der Anlagenbetreiber, welche GASCADE mit der Beauskunftung beauftragt haben (s. o.).

Mit freundlichen Grüßen

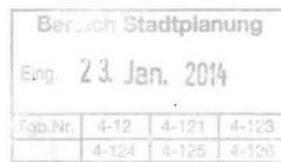
GASCADE Gastransport GmbH
Leitungsrechte und -dokumentation

Daniela Waßmuth

GASCADE Gastransport GmbH ■ Kriessche Straße 108-112, 34119 Kassel ■ Telefon: +49 561 934-0, Telefax: +49 561 934-1200 ■ www.gascade.de
Sitz der Gesellschaft: Kassel ■ Handelsregister: Amtsgericht Kassel, HRB 07752 ■ Umsatzsteuer ID-Nr.: DE 975 274 431 ■ Steuer-Nr.: 028/275-710/30
Commerzbank AG - Ludwigshafen ■ BLZ 545 400-33, Kontonummer 204 100 400 ■ IBAN: DE84 5454 0033 0206 1034 00 ■ BIC: COBADE33XXX
Geschäftsführer: Dr. Christoph Sander von der Bilsche, Manfred Basi ■ Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Gerhard König

10.3 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB

10.3.1 SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 10 23 |
67410 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung
Stadtplanung
Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde
z.Hd.v. Fr. Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

Karl-Helfferich-Straße 22
67433 Neustadt an der
Weinstraße
Telefon 06321 99-40
Telefax 06321 99-4222
poststelle@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

21.01.2014

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.06.03	13.12.2013	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
425-Bebpl-13	4-121F.Schl	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222
Bitte immer angeben!			

Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ in Ludwigshafen - Rheingönheim **hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB** **Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

Bezug: Unsere Stellungnahme vom 10.06.2013; (141-Bebpl-13)

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Frau Schlien,

die aktuellen Planunterlagen (Stand 12.12.2013) zum o.g. Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen.

In Ergänzung zu unserer Stellungnahme aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung (10.06.2013; 141-Bebpl-13) ergeben sich zu den Punkten Niederschlagswasserbewirtschaftung und Abfall/Altlasten folgende weitergehende Anmerkungen.

Zu 2. Niederschlagswasserbewirtschaftung (Bezug Schreiben vom 10.06.2013)

Die Niederschlagswasserbewirtschaftung wurde mit unserem Hause abgestimmt, der Besprechungsvermerk vom 19.07.2012 liegt vor.

Danach wird der SGD Süd das abgestimmte Entwässerungskonzept für die Erweiterungsfläche einschließlich Flächenbilanz der Baugebiete „Im Neubruch“ und „Im Sommerfeld“ mit entsprechenden Planunterlagen schriftlich zur Kenntnis gegeben.

Zu 3. Abfall / Altlasten (Bezug Schreiben vom 10.06.2013)

Im Vorfeld zu diesem Bebauungsplan wurde der Regionalstelle ein Gutachten über die Untergrundbelastungen übersandt. Bevor hier von unserer Seite eine Stellungnahme erfolgen kann, sind Nachbesserungen bzw. Nachuntersuchungen bezüglich Wirkungspfad Boden – Mensch erforderlich. Diese Untersuchungen sind derzeit im Gange. Nach Erhalt der Ergebnisse werden wir zu diesem Vorhaben eine Gesamtstellungnahme verfassen.

1/2



Die in der Begründung zum Bebauungsplan gemachten Aussagen zur Altlastenbeseitigung stützen sich nur auf die Aussagen des Gutachters und sind mit uns nicht abgestimmt.

Fazit: Die Prüfung in Bezug auf Abfall / Altlasten wird nach Vorlage der Nachbesserungen bzw. Nachuntersuchungen fortgesetzt.
Nach Vorlage der Ergebnisse erfolgt von Seiten des Bodenschutzes zu dem Vorhaben eine Gesamtstellungnahme.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

Von: "Pietrzyk,Günther (SGD Süd)" <Guenther.Pietrzyk@sgdsued.rlp.de>
An: "Sandra.Finnah@ludwigshafen.de" <Sandra.Finnah@ludwigshafen.de>
Kopie: "Trissler,Karl (SGD Süd)" <Karl.Trissler@sgdsued.rlp.de>,
"Wendel,Andreas (SGD Süd)" <Andreas.Wendel@sgdsued.rlp.de>
Datum: 11.02.2014 08:35
Betreff: BPlan Nr. 612 Im Sommerfeld - Ludwigshafen - Ihre E-Mails vom
03.12.13 / 17.12.13

Sehr geehrte Frau Finnah,

ich habe die folgende Gutachten zu o. a. Vorgang „BV „Im Sommerfeld“ in Ludwigshafen- Rheingönheim erhalten und fachlich überprüft:

- Orientierende Erkundung gemäß BBodSchV, Untersuchungen der Radonbelastung, Baugrunderkundung (überarbeiteter Bericht), IGB Rhein-Neckar Ing.-Ges. mbH, 21.11.13
- Orientierende Erkundung gemäß BBodSchV, Untersuchungen der Radonbelastung, Baugrunderkundung (überarbeiteter Bericht, 2. Fassung), IGB Rhein-Neckar Ing.-Ges. mbH, 22.01.14
- Nachuntersuchung ausgewählter Rückstellproben, IGB Rhein-Neckar Ing.-Ges. mbH, 24.01.14

Die Anmerkungen von Herrn Trissler in den E-Mails vom 06.12.13 und 10.12.13 wurden in der 2. Fassung der orientierenden Erkundung, Stand 22.01.14, berücksichtigt.

Die mit dem Bericht vom 24.01.14 vorgelegte differenzierte Vorgehensweise zur Beurteilung der Wirkungspfade Boden-Mensch und Boden – Nutzpflanze ist aus fachlicher Sicht plausibel.

Ich schließe mich den Empfehlungen des Gutachters an, den Oberboden in den im Gutachten vom 24.01.14 in Anlage 2 gekennzeichneten Bereichen (ca. 3.800

m³) wegen der dort erhöhten PAK11-16-Konzentration abzutragen und zu entsorgen.

Mit dem im Gutachten enthaltenen Vorschlag der noch durchzuführenden Deklarationsanalytik für die anfallenden Aushubmassen besteht Einverständnis.

Bei Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

--

Günther Pietrzyk
Abteilung 3 - Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Neustadt an der Weinstraße

STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Karl-Helfferich-Straße 22
67433 Neustadt an der Weinstraße
Telefon 06321 99-4196
Telefax 06321 99-34196
Guenther.Pietrzyk@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

--

Die E-Mail-Adresse ist aus technischen Gründen nicht für den Empfang signierter E-Mails geeignet.

10.3.2 Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Abteilung Gesundheit und Verbraucherschutz



Kreisverwaltung

Bereich Stadtplanung			
Eing: 20. Dez. 2013			
Eg. Nr.	4-124	4-125	4-126
	4-124	4-125	4-126



Rhein-Pfalz-Kreis

Da spricht die Vorderpfalz

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Postfach 21 72 55, 67072 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Zuständig: Gesundheit und Verbraucherschutz
Name: Herr Gayk
Zimmer: 020
Telefon: 0621/5909 784
Telefax: 0621/5909 47 715
E-Mail: wolfgang.gayk@kv-rpk.de
Unser Zeichen: 306 03/Ga

Ihr Zeichen: 4-121F.Schl
Ihre Nachricht vom: 13.12.2013
Datum: 18.12.2013

Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ in Ludwigshafen-Rheingönheim

hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der Antragsunterlagen auf die uns betreffenden fachlichen Belange teilen wir Ihnen mit, dass unsererseits gegen den Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ in Ludwigshafen-Rheingönheim keine Einwände bestehen.

Hinweis zu den textlichen Festsetzungen, Abschnitt III „Hinweise“, B – Wasserrechtliche Belange, Absatz 4.

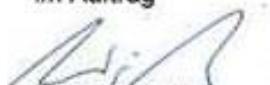
Die Trinkwasserverordnung wurde novelliert und ist in der aktuell gültigen Fassung am 14.12.2012 in Kraft getreten.

Demnach ist der vorgenannte Absatz 4 nicht mehr zutreffend. Der aktuelle Gesetzestext von § 13 Abs. 4 der TrinkwV 2001 lautet nun:

„Der Unternehmer und der sonstige Inhaber von Anlagen, die zur Entnahme oder Abgabe von Wasser bestimmt sind, das keine Trinkwasserqualität hat, und die im Haushalt zusätzlich zu den Wasserversorgungsanlagen nach § 3 Nummer 2 installiert sind, haben den Bestand unverzüglich der zuständigen Behörde anzuzeigen.“

Zuständige Behörde ist nicht mehr das Gesundheitsamt sondern die untere Wasserbehörde.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Wolfgang Gayk
Lfd. Hygieneinspektor

10.3.3 Landesbetrieb Mobilität Speyer



Landesbetrieb Mobilität Speyer - Postfach 19 50 - 67328 Speyer

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Postfach 21 12 25
Frau Petra Schlien
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Emp. 09. Jan. 2014			
Tg. Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Ihre Nachricht:
vom 13.12.2013
Az.: 4-121F.Schl.

Unser Zeichen:
(bitte stets angeben)
4520-IV 40

Ihre Ansprechpartnerin:
Birgit Bensch-Beyler
E-Mail:
Birgit.Bensch-Beyler
@lbm-speyer.rlp.de

Durchwahl:
(06232) 626-1115
Fax:
(0261) 29 141-7616

Datum:
07.01.2014

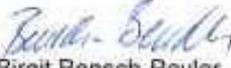
Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ in Ludwigshafen-Rheingönheim

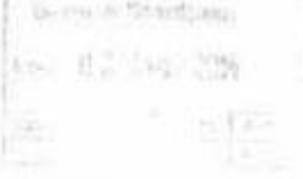
Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 05.06.2013 hatten wir im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zu dem o.g. Bebauungsplan Stellung genommen. Die in unserem Schreiben aufgeführten Punkte 1 und 2 (dies gilt auch für die B 9 / B 44) bitten wir weiterhin zu berücksichtigen.

Ferner möchten wir unter Bezug auf die auf den Dächern zulässigen Solaranlagen darauf hinweisen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen mit geeigneten Mitteln zu verhindern ist.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Birgit Bensch-Beyler

		 Rheinland-Pfalz LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU
<hr/> TELEFAX		
Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz Postfach 10 02 93 55139 Mainz		Emy-Roeder-Straße 5 55129 Mainz Telefon 06131 9254-0 Telefax 06131 9254-123 Mail: office@lgb-rip.de www.lgb-rip.de
Stadtverwaltung Ludwigshafen Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen		06.01.2014
Mein Aktenzeichen Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom	Telefon
3240-0582-13/V2 Dr. Kullr	13.12.2013 4-121F.Sich	

Bebauungsplan Nr. 612 "Im Sommerfeld" in Ludwigshafen-Rheingönheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes "Im Sommerfeld" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder "Ludwigshafen" (Erdwärme) und "Ludwigshafen" (Kohlenwasserstoffe). Inhaberin der Berechtigung für Kohlenwasserstoffe ist die Firma GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen (Ems). Die Inhaberin des Erlaubnisfeldes für Erdwärme ist die Firma GeoEnergy Feldgesellschaft Speyerdorf mbH, Schwindstraße 10 in 76135 Karlsruhe.



Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit den vorgenannten Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.

Boden und Baugrund

- allgemein:

Keine grundsätzlichen Einwände, wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 04.06.2013, Az3240-0592-13/V1 Dr.Häf/ir.

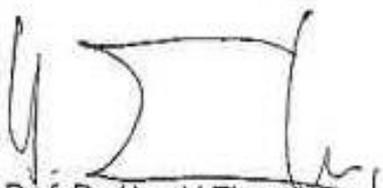
- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben sowie gegen die geplanten Kompensationsflächen bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Entsprechend der Empfehlung in unserer Stellungnahme vom 04.06.2013 (Az.: 3240-0592-13/V1) wurden zwischenzeitlich Radonmessungen durchgeführt. Seitens des Gutachters werden für die Bebauung der Flächen im Plangebiet keine besonderen Radonvorsorgemaßnahmen empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen



(Prof. Dr. Harald Ehses)
Direktor

10.3.5 Generaldirektion kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10 | 67346 Speyer
Stadt Ludwigshafen am Rhein
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen



DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

Kleine Pfaffengasse 10
67346 Speyer
Telefon 06232 675740
landesarchaeologie-
speyer@gdke.rlp.de
www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen
1484/2013azf

Ihr Schreiben vom
13.12.2013
AZ:4-121F.Schl

Ansprechpartner / E-Mail
Dr. Andrea Zeeb-Lanz
andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de

Telefon / Fax
06232 675740
06232 675760

22.01.2014

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 612 "Im Sommerfeld" in LU-Rheingönheim;
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Im Vorfeld der Baumaßnahme wurde eine zerstörungsfreie geophysikalische Prospektion durchgeführt, die keine klaren Anzeichen für im Boden verborgene Fundstellen erbrachte. Aber auch eine Geoprospektion verschafft leider keine absolute Planungssicherheit. Daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen 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 Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit

1/2

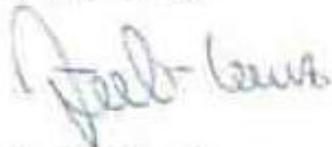
wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

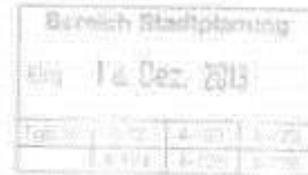
Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Die urlaubsbedingte verspätete Abgabe der Stellungnahme bitten wir zu entschuldigen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



(Dr. Andrea Zeeb-Lanz)



Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz · Postfach 10 07 20 · 67407 Neustadt

Stadtverwaltung Ludwigshafen
-Frau Schlien-
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Dienststelle Neustadt

Postanschrift:

Postfach 10 07 20
67407 Neustadt / Weinstr.
Telefon: 0 63 21 / 91 77-0
Telefax: 0 63 21 / 91 77 699

Hausanschrift:

Chemnitzer Straße 3
67433 Neustadt / Weinstr.

Az. 14-04.03 Auskunft erteilt / Durchwahl
Herr Henninger-646
eMail: tim.henninger@lwk-rp.de

Datum: 17.12.2013

**Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ in Ludwigshafen-Rheingönheim
hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 13.12.2013

Az.: 4-121F.Schl

Sehr geehrte Frau Schlien,
sehr geehrte Damen und Herren,

in der Abwägungsentscheidung zu unseren zuletzt vorgetragenen Anregungen wird seitens des Planungsträgers dargelegt, dass die Gewannen übergreifende Erschließungsfunktion des z.Z. am Nordrand des Plangebiets verlaufenden *Altholzweges* nicht erkannt werden könnte.

Wir möchten hierzu nochmals klarstellen, dass der in seinem westlichen Abschnitt planungsbedingt entfallende *Altholzweg* von seinen jeweiligen Ausgangspunkten am klassifizierten Straßennetz (*K7* im Osten, *Hoher Weg* im Westen) die betroffene Gewanne *Sommerfeld fünfzehnte Gewanne - Kurze Gewanne* vollständig übergreifend erschließt.

Diese Erschließungs- und zugleich Verbindungsfunktion ist in ihrer Durchgängigkeit aufrecht zu erhalten, d.h. hpts. zum Abtransport von Erntegütern. Die entsprechend auch von der örtlichen Landwirtschaftsvertretung für erforderlich erachtete Verbindungsspanne im verbleibenden Wirtschaftswegenetz sehen wir nunmehr am östl. Plangebietsrand festgesetzt, was aus den o.a. Gründen auch zu begrüßen ist.

Wie aus der Begründung (S.44) hervorgeht, ist zur Sicherstellung der artenschutzrechtlichen Verträglichkeit ein Ersatzhabitat für Zauneidechsen vorzusehen. Eine konkrete Verortung dieser Maßnahme ist der Darstellung auf S.37 zu entnehmen („*Fläche C*“), d.h. von einer Inanspruchnahme des östl. eines Feldgehölzstreifens liegenden, ackerbaulich genutzten Flurstücks Plan-Nr. 3895/2 in der Gewanne *Farracker* (Größe 1.378 m²) auszugehen.

Die Fläche wird in der Begründung zwar als „*weitere Ausgleichsfläche*“ benannt, nimmt aber offensichtlich nicht an der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung teil. Wir bitten diesbezüglich um Klarstellung, auch hinsichtlich der Fragestellung, warum für die Maßnahme zwingend auf ein ackerbaulich gut nutzbares Flurstück und nicht bspw. auf im Umfeld vorhandene Brachlandpotenziale zurück gegriffen werden kann.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Henninger)

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping, fluid strokes. The signature is positioned to the right of the text "(Henninger)".

10.3.7 NaturFreunde-Verband Rheinland-Pfalz

**Die NaturFreunde-Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur
Landesverband RLP e.V., i.A. Reiner Wenz, Wormser Str. 91, 67071 Ludwigshafen**

Stellungnahme zu Bebauungsplan Nr. 612 „Sommerfeld“

Betr.:

6.1.2 Artenschutzrecht.

Die entsprechenden gesetzl. Vorgaben müssen unbedingt eingehalten und überwacht werden.

6.2.1 Tiere Eidechsen, Fledermäuse, Vögel

Umsiedlung (Zauneidechsen) sicherstellen,

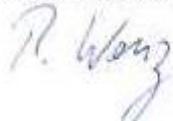
Bereitstellung von Nisthilfen für die verschiedenen Vogelarten/Fledermäuse wäre zu erwägen.

6.2.4 Ausgleichsflächen

Die Randeingrünung des Plangebietes von 5 - 10 m Breite im Süden und Osten erscheint uns als zu gering um den Belangen des Artenschutzes gerecht zu werden.

Die als Ausgleichsflächen im Maudacher Bruch (Kinkel, In der Masgewanne) befinden sich u.E. zu weit vom Bebauungsgebiet entfernt. Ein, als Ausgleichfläche vorgesehenes Gebiet sollte in unmittelbarer Nähe möglichst in ähnlicher Art angelegt werden.

Ludwigshafen, 17.01.2014



10.3.8 BUND-Kreisgruppe Ludwigshafen



BUND Kreisgruppe Ludwigshafen, Ingrid Frühauf,
Brucknerstr.13, 67061 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

**Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland
Landesverband
Rheinland-Pfalz e. V.
Friends of the Earth Germany**

Kreisgruppe Ludwigshafen
Ingrid Frühauf
Brucknerstr. 13
67061 Ludwigshafen
Telefon (0621) 627279
Telefax (06131) 62706-66

E-Mail: ludwigshafen@bund-rlp.de
Internet: www.bund-rlp.de

20.01.2014

**●Stellungnahme der BUND-Kreisgruppe Ludwigshafen zum Bebauungsplan: Nr.612
„Im Sommerfeld“ hier: Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Az.: 4-121 F. Zo Bearbeiterin: Frau Zodet

Sehr geehrte Frau Zodet,

zum oben genannten Bebauungsplan: Nr.612 „Im Sommerfeld“ äußern wir uns wie folgt:

1. Das Neubaugebiet stellt zukünftig einen Teil des Ortsrandes dar. Eine entsprechende Gestaltung und Eingrünung ist daher besonders wichtig. Es ist für uns nicht nachvollziehbar, wieso die Eingrünung gegenüber dem letzten Planentwurf sogar noch reduziert wurde.
2. Die Anlage eines landwirtschaftlichen Weges macht die Anpflanzung großkroniger Bäume praktisch unmöglich. Unser Vorschlag lautet - wie schon in vorherigen Stellungnahmen dargelegt - am nördlichen und östlichen Rand des Plangebietes Versickerungsmulden anzulegen, deren Ränder mit großkronigen Bäume bepflanzt werden können.
3. Kompensationsmaßnahmen sollten insgesamt so weit wie möglich innerhalb oder in räumlicher Nähe des Plangebietes ausgeführt werden. Die geplante Bebauung bedeutet einen enormen Verlust von Vegetationsstrukturen, die gerade am Übergang von Bebauung und landwirtschaftlicher Fläche neu angelegt werden sollten.

Mit freundlichen Grüßen

Ingrid Frühauf
BUND- Kreisgruppenvorsitzende



Naturschutzbund Deutschland, Eichenstr. 31, 67067 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

per email

21.01.2014

Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ in Ludwigshafen-Rheingönheim
Ihr Schreiben vom 13.12.2003

Sehr geehrte Damen und Herren,

zum oben im Betreff aufgeführten BP Nr. 612 möchten wir doch einige Anmerkungen machen.

In den textlichen Festsetzungen sind einige löbliche Absichten bekundet, so unter Punkt I (Landschaftspflege) die Festsetzungen, dass (1.) auf den privaten Flächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden sind, dass (2.,3.) Gehölze anzulegen und dauerhaft zu erhalten sind, ein heimischer Laub- oder Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Dies sind selbstverständlich wünschenswerte Forderungen, die aber in der Fortschreibung des BP weiter zu konkretisieren sein müssen, damit sie nicht reine Absichtserklärungen bleiben.

Da das Baugebiet eine neue Ortsrandlage bildet, ist die vorgesehene Eingrünung zum angrenzenden Feld sehr zu begrüßen, ist allerdings eher knapp gehalten, was sich vor allem im Osten durch den neuen Wirtschaftsweg bemerkbar macht. Bevor sich allerdings die Wirkung dieser neuen Bereiche hinsichtlich ihrer Eignung als Lebensraum für die entfallenden Gehölzbereiche der bisherigen Gärtnerei auswirken wird, werden einige Jahre vergehen. Daher ist zu fordern, dass nicht nur für die Zauneidechsen ein Ersatzlebensraum ausgewiesen wird, sondern dass auch für die Vogelwelt mehr gemacht wird als nur das Anbringen eines Nestes für die Waldohreule und von zwei Starenkästen. Der Erhalt des offenbar sehr gefährdeten Walnussbaums an der Nordwestecke ist unbedingt notwendig und sollte in die Festsetzungen aufgenommen werden. In dem südlich angrenzenden Bereich, in dem Ersatzflächen für die Zauneidechsenpopulation geschaffen werden soll, könnte gleichzeitig durch Anpflanzung einiger Sträucher ein neuer Lebensraum für die kleineren Singvögel geschaffen werden, den die bisherige Gärtnerei offenbar darstellte. Ein Ausgleich zu schaffender Ersatzmaßnahmen im Maudacher Bruch ist unseres Erachtens nicht akzeptabel, da in keinem Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehend. Vielmehr sollte die Blickrichtung zum südlich und östlich

gelegenen noch einigermaßen intakten Bereich des Rehbachtals gerichtet sein, zu dem hin eine Verknüpfung über in der landwirtschaftlich entleerten Flur herzustellende Biotopflächen eine echte Aufwertung des Gebiets und somit ein wirklicher Ersatz darstellen würde.

Mit freundlichen Grüßen

Georg Waßmuth
NABU Ludwigshafen

10.3.10 Pollichia

POLLICHIA-Ortsgruppe Ludwigshafen-Mannherim
Weißdornhag 27
67067 Ludwigshafen

20. Januar 2014

Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ in Ludwigshafen-Rheingönheim

Ihr Schreiben vom 13.12.2003

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen wie folgt zu den Planunterlagen und -absichten Stellung:

Der Geltungsbereich des B-Plans wird zukünftig den Siedlungsrand von Rheingönheim darstellen. Entsprechend wichtig ist die Gestaltung und Eingrünung dieses Bereiches, da bisherige Grünstrukturen überbaut werden.

Folgende Planaussagen des B-Plans finden wir vor allem kritikwürdig:

1.) Die **Reduktion der Eingrünung am Ostrand** des Geltungsbereiches des B-Plans (gegenüber dem letzten Planentwurf) sehen wir als sehr unbefriedigend an.

Dadurch, dass nun an dieser Stelle ein landwirtschaftlicher Weg verlaufen soll, ist die

Anpflanzung und Entwicklung von großkronigen Bäumen praktisch nicht mehr möglich.

2.) Die **Zahl** der festgesetzten **Straßenbäume** ist **gering**.

3.) Eine **Versickerung des Oberflächenwassers innerhalb von öffentliche Grünflächen** ist - im Gegensatz zu anderen neueren Bebauungsgebieten innerhalb des Stadtgebietes - **nicht vorgesehen**.

4.) Einige **Kompensationsmaßnahmen** sollen **weit entfernt von Eingriffsort**, nämlich im Maudacher Bruch, erfolgen.

Dies bedauern wir, da nicht zuletzt durch die Verwirklichung des Neubaugebietes „Im Neubuch“ der Süden von Rheingönheim viel von seinem landschaftlichen Strukturreichtum verloren hat.

Die Konzentration von Ausgleichsmaßnahmen im Maudacher Bruch sehen wir - stadtweit gesehen - grundsätzlich als problematisch an, da das Maudacher Bruch im Grunde weitgehend einen Inselcharakter hat. Wichtig wäre deshalb, Kompensationsmaßnahmen räumlich so anzuordnen, dass dieser Inselcharakter gemildert wird, z.B. durch die Anlage von verbindenden Biotopstrukturen zwischen dem Rehbachtal/Wildgehege und dem Maudacher Bruch.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Mazomett

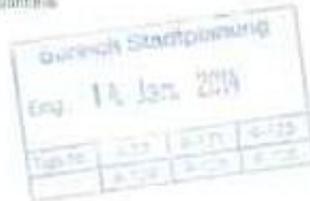
POLLICHIA OG Ludwigshafen-Mannheim



Mühlstraße 27
68165 Mannheim

RNV GmbH | Mühlstraße 27 | 68165 Mannheim

Stadt Ludwigshafen
Stadtplanung
Frau Petra Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen



Bereich Infrastruktur
Abteilung IS6
Jasna Milicevic

Telefon: + 49 (0)621 465 -1729
Telefax: + 49 (0)621 465 -3466
E-Mail: infrastruktur@rnv-online.de

Mannheim, 9. Januar 2014

Ihr Schreiben vom: 13.12.2013 Ihr Zeichen: 4-121F-Schl

Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ in Rheingönheim
hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4, Abs. 2, Bau GB

Sehr geehrte Frau Schlien,

in dem veröffentlichten Bebauungsplan haben Sie unsere Anregungen vom 12.06.2013 aufgegriffen. Darüber hinaus ist die RNV von dem Vorhaben nicht betroffen. Eine weitere Beteiligung der RNV an diesem Verfahren ist daher nicht erforderlich.

Erlauben Sie uns noch folgenden Hinweis: auf Seite 8 des Erläuterungsberichtes sollten „BRN-Linien“ durch „Buslinien“ ersetzt werden.

Mit freundlichen Grüßen
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
ppa.

Norbert Buter

i. V.

Dr. Peter Raue

10.3.12 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH

Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

Stadt Ludwigshafen am Rhein

Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

Referenz: 4-121F.Schl
Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S25130
E-Mail: Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de
Datum: 20. Januar 2014

67065 Ludwigshafen-Rheingönheim, Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“, Bereich lt. Plan
Vorhabenart: Bauleitplanung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 13.12.2013.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubauegebiete in Verbindung.

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Neubauegebiete KMU

Südwestpark 15

90449 Nürnberg

Neubauegebiete@KabelDeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Anlagen

1 Lageplan(-pläne)

<<LU_B_Plan_Nr_612_Im_Sommerfeld.pdf>>

Mit freundlichen Grüßen

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Verteilnetzplanung Süd/Trier
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Region Rheinland-Pfalz/Saarland
Zurmaiener Straße 175
54292 Trier
E-Mail: mailto:Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de
Internet: <http://www.kabeldeutschland.de/>



Technische Werke Ludwigshafen AG

TWL AG - Postfach 21 12 25 - 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Frau Petra Schlien
4-12 Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen



Martin Vogel-Weitzmeyer
fon: 0621-505 2867
fax: 0621-505 2840
martin.vogel-weitzmeyer@tdw.de

**Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ Offenlage
in Ludwigshafen - Rheingönheim**

22. Januar 2014 / Kor

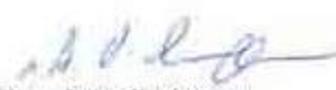
Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Stellungnahme vom 10. Juni 2013 hat weiterhin ihre Gültigkeit. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass die Versorgungsleitungen im Privatweg Altholzweg im Antrag zu Lasten der jeweiligen Anrainer verrechnet werden.

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG


Jörg Grischy
Bereichsleiter Asset Management


Oliver Scharffenberger
Leiter Grundsatz- u. IH Planung

Anlage
1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 500 DIN A1

10.4 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB

10.4.1 Herr Fischer

GESPRÄCHSNOTIZ

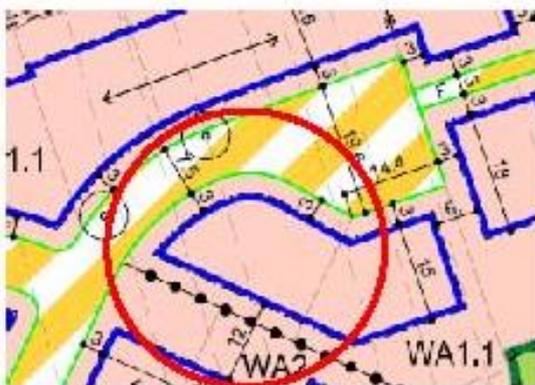
<input type="checkbox"/> Telefonat <input checked="" type="checkbox"/> Gespräch am: 23.12.2013	Teilnehmer: Herr Fischer (Eigentümer ‚Im Sommerfeld‘)	Telefonnummer:
--	--	-----------------------

Thema: Anregung zum Bebauungsplan Nr. 612 ‚Im Sommerfeld‘

<input type="checkbox"/> z.d.A.	<input checked="" type="checkbox"/> Erledigung	bis:
<input type="checkbox"/> Wiedervorlage	am:	<input type="checkbox"/> Kopie an

Notiz:

Es stellt sich die Frage, warum die Grundstücke südlich des nördlichen Wendehammers (Flächen im Bereich der Grundstücke von Herrn Fischer) als WA 1 festgesetzt sind, so dass dort keine Doppelhäuser zulässig sind. Insbesondere das westliche Grundstück sollte für eine Doppelhausbebauung zulässig sein, um die Vermarktbarkeit zu verbessern. Vor allem die lange Straßenfront dieses Grundstückes wird als Vermarktungshindernis angesehen.



10.5 Bebauungsplanentwurf

(textliche Festsetzungen, Ausschnitt B-Plan-Entwurf und Planzeichenerklärung)