

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	5
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
3.3	Nutzung.....	6
3.4	Erschließung und Verkehr	6
3.5	Ruhender Verkehr	7
3.6	Ver- und Entsorgung	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	7
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplanung	7
4.3	Informelle Planungen/Sanierungssatzung	7
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	8
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften	9
5.3	Hinweise	9
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
6.1	Schaffung von Wohnraum	10
6.2	Umweltschutz.....	10
7	UMWELTBERICHT	11
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	11
8.1	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	11
8.2	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB	12
8.3	Zusammenfassung der Abwägung	13
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	13
9.1	Bodenordnung.....	13
9.2	Flächen und Kosten	13
10	ANLAGEN	14
10.1	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB.....	14
10.2	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB	29
10.3	Bebauungsplanentwurf.....	32

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	14.03.2013 19.10.2017 12.04.2018
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	29.04.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 32/2013 am	08.05.2013
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	16.11.2017
Offenlagebeschluss am	27.11.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 14/2018 am	28.02.2018
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	08.03. bis 13.04.2018
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB i.V. m. § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,9 ha. Voraussetzung für die Anwendung des §13a BauGB ist, dass es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche von 20.000m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Dabei wird nur die tatsächlich bebaubare Fläche angerechnet. Beide Kriterien treffen auf den Bebauungsplan zu.

Das Verfahren beschränkt sich auf die regulären Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden ebenso wie auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.1 und 3 BauGB).

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, in dem keine Festsetzungen zur örtlichen Verkehrsfläche getroffen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist daher über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
(BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017
(BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom
27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017
(BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1
des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Be- wirtschaftung von Abfällen (KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des
Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Geset-
zes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom
02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015
(GVBl. S. 471)

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015
(GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz (LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§ 119 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl.
S. 237)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016
(GVBl. S. 583)

2.2 Geltungsbereich

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

im Norden: durch die Schnabelbrunnengasse, bzw. die Grundstücksgrenzen der angrenzenden Flurstücke 165/3, 165/4, 142/3, 176/2, 177/2, 178, 133/1, der Gemarkung Oggersheim

im Osten: durch die Schnabelbrunnengasse

im Süden: durch die Merianstraße

im Westen: durch die Mannheimer Straße den Schillerplatz

Das Anwesen Schnabelbrunnengasse Nr. 16/ 16a ist aus dem Geltungsbereich ausgenommen. Das Mehrfamilienhaus wurde Mitte der 1990er erbaut und unterscheidet sich von der übrigen Baustruktur im Block. Für das Anwesen besteht kein Regelungsbedarf.



2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen 2000
- [3] Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan Ortskernsanierung Ludwigshafen-Oggersheim, 2002

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Sanierungsgebietes Oggersheim, dessen Satzung im März 2016 aufgehoben wurde. Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, die erreichten Sanierungsziele auch nach der Aufhebung der Sanierungssatzung weiterhin zu sichern. Durch die Aufhebung der Sanierungssatzung ohne eine Absicherung der Sanierungsziele mit diesem Bebauungsplan wären sukzessive Veränderungen, die den langjährigen Sanierungstätigkeiten entgegenstünden, wieder möglich.

Wie auf der Südseite der Merianstraße gab es auch für die Nordseite Anfragen für die Umnutzung von Nebengebäuden in zweiter Reihe. Im Plangebiet selbst gibt es bereits einige, sanierungskonforme Vorbilder für eine Bebauung im Bereich des ehemaligen Scheunenkranzes. Grundsätzlich ist eine moderate Innenentwicklung und Wohnraumschaffung auch im Sinne des übergeordneten Baurechts wünschenswert, um den Flächenverbrauch im Außenbereich zu minimieren und aufgelassene Strukturen zu revitalisieren. Die zentrale Lage des Plangebietes und die vorhandene Infrastruktur sind gute Argumente für eine solche Entwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden und eine unkontrollierte Verdichtung und die Entstehung neuer städtebaulicher Missstände verhindert werden.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauliche Innenentwicklung im Geltungsbereich zu steuern und dabei wesentliche Ziele der Sanierung auch über die Dauer der Sanierungssatzung hinaus zu sichern.

Im Einzelnen lassen sich die Ziele wie folgt konkretisieren:

- Sicherung der historisch gewachsenen Straßenrandbebauung durch eine Baulinie
- Definition des bebaubaren Bereichs durch eine Baugrenze im Bereich der alten Scheunenkranzbebauung
- Schaffung und Erhaltung zusammenhängender Grünbereiche, frei von Bebauung
- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf eine maximale GRZ von 0,7
- Steuerung der wohnbaulichen Dichte
- Schaffung ausreichender Stellplätze

3.3 Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Oggersheim und grenzt an den Schillerplatz. Während entlang des Schillerplatzes und der Merianstraße die Blockrandbebauung weitgehend geschlossen ist, befindet sich entlang der Schnabelbrunnengasse eine einseitige Grenzbebauung, mitunter auch in traditioneller Haus-Hof-Bauweise. Die Wohnnutzung überwiegt im Plangebiet. Lediglich am Schillerplatz befinden sich in den Erdgeschossbereichen gewerbliche Nutzungen.

3.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Notwendigkeit weiterer Erschließungsanlagen besteht nicht. Der öffentliche Verkehrsraum in der Merianstraße und der Schnabelbrunnengasse ist beengt.

3.5 Ruhender Verkehr

In der Schnabelbrunnengasse und der Merianstraße sind öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorhanden. Weiterhin entstand während der Sanierung ein Parkplatz in der Schnabelbrunnengasse. Es besteht ein Parkdruck, da an den heutigen Ansprüchen gemessen auf den privaten Grundstücken u.a. durch die Blockrandbebauung nicht ausreichend Stellplätze untergebracht werden können.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar [1] stellt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dar. Darüber hinaus definiert er als raumordnerischer Zielkorridor, in allen Teilräumen der Region eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen sicherzustellen. Dabei sollen bei der Entwicklung der Wohngebiete insbesondere flächensparende Siedlungskonzeptionen verfolgt werden. Diesem raumordnerischen Grundsatz folgt die Planung zur Nutzung eines bestehenden Siedlungsbereichs. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen [1] stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Informelle Planungen/Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag innerhalb der Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Oggersheim. Der Bebauungsplan dient der langfristigen Sicherung dieser Sanierungsziele.

Für die städtebauliche Konzeption und die Ziele des Bebauungsplanes stellen der Sanierungsrahmenplan und seine Fortschreibung 2002 eine wichtige, in den Gremien abgestimmte informelle Planungsgrundlage dar. In der Abwägung nehmen die Ziele der Stadterneuerung als öffentliche Belange einen besonderen Stellenwert ein. Die Ziele der Sanierungsplanung haben Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden, sofern es das Instrument des Bebauungsplanes mit dem Festsetzungskatalog des BauGB zulässt.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB i.V.m. dem Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 642 „Merianstraße/ Schnabelbrunnengasse“.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Oggersheim. Die süd-westliche Plangebietsgrenze schließt an den Schillerplatz an. In diesem Bereich finden sich gewerbliche Nutzungen in den Gebäuden. Ansonsten ist das Plangebiet durch Wohnnutzung geprägt.

Vor diesem Hintergrund wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten in der Nachbarschaft und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung werden bestimmte Nutzungen, die nach § 4 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Zulässig sind neben Räumen für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wenn die hierfür notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden und von der Nutzung keine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch Lärm- oder sonstige Emissionen (verursacht durch die eigentliche Tätigkeit oder durch den von Kunden, Beschäftigten und/oder Anlieferung bedingten Verkehr) ausgeht.

Diese Differenzierung der zulässigen Nutzungen entspricht auch dem Sanierungsziel, störende gewerbliche Nutzungen aus dem Gebiet zu nehmen und dadurch die Wohnqualität zu steigern.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,7 für alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten wird sich an dem bereits teilweise vorhandenen Versiegelungsgrad im Plangebiet orientiert und ermöglicht eine Nachverdichtung mit einer Bebauung bzw. eine Umnutzung von bestehenden Gebäuden im Bereich des ehemaligen Scheunenkranzes. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung, dass mindestens 30% der Grundstücksfläche unversiegelt zu belassen und zu begrünen sind, ein Minimum an Freifläche in dieser bereits dicht bebauten Situation bewahrt. Die GRZ bezieht sich dabei auf das jeweilige Gesamtgrundstück. Grundstücksteile, die als private Grünfläche festgesetzt sind, können bei der GRZ-Ermittlung angerechnet werden.

Im Bereich WA 2, der Bereich des ehemaligen Scheunenkranzes, ist eine Nachverdichtung möglich. Für Gebäude in diesem Bereich wird weiterhin eine Höhenbegrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 7,50m festgesetzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen ist. Gemessen wird in der Grundstücksmitte. Diese Festsetzung orientiert sich an der Bestandsbebauung und soll eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung bei Neu- oder Umbauten garantieren. Gleichzeitig stellt dies eine Abstufung der Gebäudehöhen hin zum durchgrüneten Blockinnenbereich mit dem Merianpark dar.

Im nordwestlichen Bereich der Schnabelbrunnengasse (WA3) wird die Gebäudehöhe ebenfalls auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den bisherigen alten Gebäudestrukturen und an der in der Sanierung neu entstandenen Bebauung auf der Nordseite der Schnabelbrunnengasse. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Gebäudehöhen den engen Straßenverhältnissen Rechnung getragen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche definiert sich über festgesetzte Baulinien und Baugrenzen. Eine Baulinie entlang des Schillerplatzes und der Merianstraße sichert die historische Blockrandbebauung. Entlang der Schnabelbrunnengasse wird eine Baugrenze festgesetzt, da in diesem Bereich eine einseitig-grenzständige Bauweise überwiegt. Gleichzeitig soll auch zukünftig die Möglichkeit bestehen, bei Abbruch bestehender Gebäude oder Sanierung/ Umbau von Bestandsgebäuden wieder in der Haus-Hof-Bauweise zu bauen. Im rückwärtigen Bereich begrenzt eine Baugrenze den bebaubaren Grundstücksbereich. Diese folgt der alten Scheunenkranzbebauung und verläuft in einer Grundstückstiefe zwischen ca. 25 und 30m.

5.1.4 Private Grünfläche

Im Blockinnenbereich wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese soll vor Bebauung geschützt werden. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der privaten Grünfläche nicht zulässig. Auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Anlagen sind nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird ein wichtiges Sanierungsziel, nämlich durchgrünte Blockinnenbereiche für eine Verbesserung der Wohnqualität und des Kleinklimas zu schaffen, gesichert.

5.1.5 Flächen für Geh- und Fahrrechte

Im Bereich der Merianstraße Nr. 17 (Flurstücke Nrn. 136 und 142/4) wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Durch die Hofeinfahrt des Gebäudes Merianstraße Nr. 17 erreicht man den Merianpark, der im Blockinnenbereich liegt und im Rahmen der Sanierung entstanden ist. Der Zugang zu dieser für die Allgemeinheit zugänglichen, wohnungsnahen Grün- und Erholungsfläche soll mit dieser Festsetzung gesichert werden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Bei der Schaffung neuen Wohnraums im Plangebiet sind mindestens zwei Stellplätze je neu entstehender Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt werden und nicht der Straßenraum weiter belastet wird. Hintergrund ist, dass die Straßen um das Plangebiet schmal sind und schon heute die Verkehrs- und Parksituation in der Merian- und Schnabelbrunnengasse angespannt ist. Weiterer Parkdruck soll vermieden werden. Eine bauliche Nachverdichtung ist nur im Zusammenhang mit ausreichenden Stellplätzen möglich.

5.3 Hinweise

Kampfmittel

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

Altlasten

Laut dem „Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen“ sind im Plangebiet keine registrierten Altablagerungen oder ungeordnete Ablagerungen verzeichnet. Im Bereich der Grundstücke Merianstraße Nr. 13 und 15 und Schnabelbrunnengasse 4 gibt es Hinweise auf gewerbliche Vornutzungen.

Durch den Betrieb ehemaliger und aktueller umweltrelevanter Nutzungen sowie die Ablagerung von Fremdmaterial zur Geländenovellierung sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u.U. eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen. Baumaßnahmen und Nutzungsänderungen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der unteren Boden-schutzbehörde (Stadt Ludwigshafen, Bereich Umwelt, 4-15) abzustimmen.

Archäologische Funde

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dessen Umfeld mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet, bei denen es sich jeweils um Bestattungen vorgeschichtlicher, römischer und frühmittelalterlicher Zeitstel-

lung handelt. Davon abgesehen ist auch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/ Denkmäler bekannt.

Sollten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

Natürliches Radonpotenzial

Im Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der unteren Wasserbehörde) abzustimmen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Rheinniederung, welche durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützt ist. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Hieraus lässt sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

Barrierefreies Bauen

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

DIN-Regelwerke

Sofern im Bebauungsplan auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Schaffung von Wohnraum

Durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung können einzelne neue Wohneinheiten geschaffen werden. Dies ist im Sinne einer flächensparenden Wohnraumschaffung, geht aber zu Lasten eines höheren Versiegelungsgrades und einer höheren sozialen Dichte.

6.2 Umweltschutz

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung führt die Planung zu einer Flächeneinsparung in der Peripherie sowie im bislang unbebauten Außenbereich. Die Festsetzung einer GRZ und Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen begrenzen den möglichen Versiegelungsgrad

und dienen dem Bodenschutz. Durch die Lage der Grundstücke am Schillerplatz als zentraler ÖPNV-Haltepunkt ist das Plangebiet auch ohne individuelle Motorisierung gut erreichbar.

7 UMWELTBERICHT

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 642 „Merianstraße/ Schnabelbrunnengasse“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB, da durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher wird den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

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

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 16.11.2017. Anhand des Planentwurfs mit Begründung wurden die Planungsziele dargelegt. Die Beteiligten wurden aufgefordert innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurden nachfolgende Anregungen vorgetragen:

8.1.1 Technische Werke Ludwigshafen AG, Schreiben vom 27.11.2017 (siehe Anlage 10.1.1)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits von der TWL ausreichend mit Strom, Gas und Wasser über das bestehende Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im Gebiet nicht vorhanden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Baumaßnahmen im Plangebiet entsprechende Vorschriften zu beachten sind. Weiterhin soll für die Trafostation auf dem Flurstück Nr. 165/4 eine Dienstbarkeit zugunsten der TWL eingetragen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Anregung handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde, weshalb ein besonderer Hinweis im Bebauungsplan nicht erforderlich ist.

Das Flurstück Nr. 165/4 befindet sich nicht im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans.

8.1.2 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 04.12.2017 (siehe Anlage 10.1.2)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen befinden, die bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen. Bei Baumaßnahmen müssen entsprechende Merkblätter und Kabelschutzanweisungen der Telekom beachtet werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Hinweise sind nicht bebauungsplanrelevant, sondern betreffen mögliche Baumaßnahmen. Es handelt sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers. Die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

8.1.3 Rhein-Pfalz-Kreis, Schreiben vom 11.12.2017 (siehe Anlage 10.1.3)

Aufgrund des natürlich vorkommenden Radonpotenzials wird empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft im Bereich des Bauplatzes durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

8.1.4 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 14.12.2017 (siehe Anlage 10.1.4)

Die Stellungnahme enthält Hinweise zur Ver- und Entsorgung, zur Niederschlagswasserbewirtschaftung, zum Hochwasser- und Bodenschutz. Weiterhin wird angeregt, Stellplätze nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Sofern nicht schon enthalten, werden entsprechende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.1.5 Landesamt für Geologie und Bergbau, Schreiben vom 15.12.2017 (siehe Anlage 10.1.5)

Das Landesamt empfiehlt ebenfalls Radonmessungen durchzuführen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis ist bereits im Bebauungsplan enthalten.

8.1.6 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 20.12.2017 (siehe Anlage 10.1.6)

Die GDKE weist in ihrem Schreiben darauf hin, dass in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet sind, bei denen es sich jeweils um Bestattungen vorgeschichtlicher, römischer und frühmittelalterlicher Zeitstellung handelt. Davon abgesehen ist auch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/ Denkmäler bekannt.

Sollten bei Bauarbeiten archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

8.2 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vorliegenden Bebauungsplanes wurde in der öffentlichen Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses am 27.11.2017 beschlossen und am 28.02.2018 im Amtsblatt der Stadt Ludwigshafen öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 08. März bis 13. April 2018 statt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

Die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls über die Offenlage informiert. Folgende Anregungen sind eingegangen:

Die Deutsche Telekom Technik GmbH mit Schreiben vom 15.03.2018 (siehe Anlage 10.2.1) sowie das **Landesamt für Geologie und Bergbau** mit Schreiben vom 04.04.2018 (siehe Anlage 10.2.2) haben darauf verwiesen, dass die abgegebenen Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB weiterhin gelten.

8.3 Zusammenfassung der Abwägung

8.3.1 Belange die für die Planung sprechen

- Die bauliche Innenentwicklung wird im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eines vorbeugenden Freiraumschutzes gesteuert, ohne dass dafür bislang unbebaute Bereiche außerhalb der vorhandenen Siedlungskörper in Anspruch genommen werden müssen.
- Eine an der Bestandsbebauung orientierte Umnutzung früherer Nebengebäude oder Neubebauung wird planerisch unter Berücksichtigung früherer Sanierungsziele ermöglicht.
- Die Nutzungs- und Bebauungsdichte wird auf ein verträgliches Maß begrenzt. Dadurch werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt und neue städtebauliche Missstände vermieden.

8.3.2 Belange die gegen die Planung sprechen

- Durch die Festsetzungen werden die baulichen und gestalterischen Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken eingeschränkt.

8.3.3 Abwägung der Belange

Die sinnvolle Nutzung bestehender Gebäude bzw. die Ergänzung von Gebäuden entlang des ehemaligen Scheunenkranzes ist städtebaulich gewünscht und widerspricht nicht den Sanierungserfolgen. Der Charakter der historischen Bebauung im Ortskern Oggersheim wird erhalten. Gleichzeitig ist die Planung ein Beitrag zur flächenschonenden Wohnraumschaffung. Zur dauerhaften Sicherstellung gesunder und qualitativvoller Wohnverhältnisse wird ein Mindestmaß an Begrünung und Grünflächen festgesetzt. Hierfür ist eine Einschränkung der Baufreiheit erforderlich und wird als vertretbar erachtet, da sie für den Erhalt und die positive Weiterentwicklung des historischen Ortskerns sowie zur Umsetzung der Planungsziele notwendig ist.

Insgesamt ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Unter Würdigung aller Belange und deren Abwägung gegeneinander und untereinander überwiegen die positiven Aspekte der Planung.

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 642 „Merianstraße/ Schnabelbrunnengasse“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

9.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 642 „Merianstraße/ Schnabelbrunnengasse“ keine Kosten.

Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

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

10.1.1 Technische Werke Ludwigshafen AG, Schreiben vom 27.11.2017



TWL
Technische Werke Ludwigshafen AG

Bereich Stadtplanung
Eing.: 28. Nov. 2017

Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-126
	4-124	4-125	4-126

TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Frau Tanja Knoch
Stadtplanung
Bereich 4-12
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Anette Göbel
fon 0621-505 2715
fax 0621-505 2940
Planauskunft@twl.de

27. November 2017/Kor
Seite 1 / 2

**Bauleitplanverfahren Nr. 642,
"Merianstraße/Schnabelbrunnengasse" in LU-Oggersheim**

Sehr geehrte Frau Knoch,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

**1. Asset Management TAA Göa 2715
Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung**

Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 642 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.

Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

TWL AG
Industriestraße 3
67063 Ludwigshafen
www.twl.de
Gerichtsstand Ludwigshafen oder
anderweitiger Ort der Energieabnahme

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

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



Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE8354550010000000133
BIC: LUHSDE6AXXX
Glaübiger-ID: DE51TWL0000023883

2. Grundstücksmanagement

TAG Rt 2663

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 642 liegenden Grundstücke bestehen folgende Grundstücksrechte zugunsten TWL AG:

- Fl.St.Nr. 165/4: Dienstbarkeit zugunsten TWL für Trafo Oh 18 + Versorgungsleitungen

Diese Trafostation bitte zeichnerisch  im Bebauungsplan ausweisen sowie die Einzeichnung  und textliche Ausweisung eines Leitungsrechtes:

„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)“

Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrerinrichtungen der VBL/RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.

Freundliche Grüße

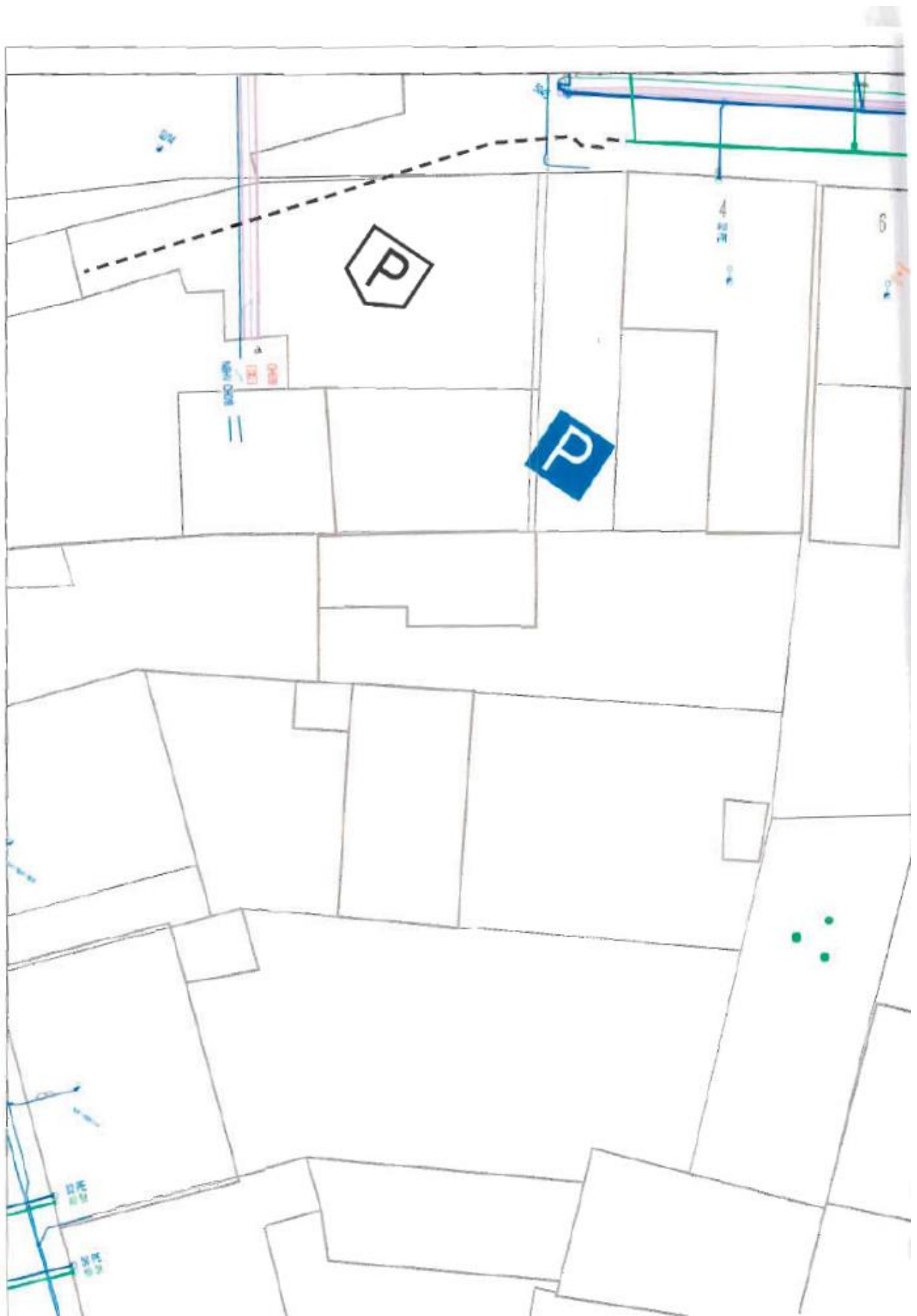
Technische Werke Ludwigshafen AG


Oliver Scharffenberger
Leiter Grundsatz- u. IH Planung


Gunther Schmitt
Bereich Asset Management

Anlage

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 250 DIN A2



10.1.2 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 04.12.2017



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen
Dezernat IV, Stadtplanung
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen



REFERENZEN Fr. Knoch; Ihr Zeichen: 4-12F.Kn
ANSPRECHPARTNER PTI 21, PPB 6, Harald Kudras ; Az.: 2017B/68
TELEFONNUMMER 0621 294-8127
DATUM 04.12.2017
BETRIFFT Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 642 „Merianstraße/Schnabelbrunnengasse“ in LU-Oggersheim.
Ihr Schreiben vom 16.11.2017

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:

Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Sollte es diesem Bereich zu Bauvorhaben kommen, informieren Sie bitte die Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.

Bei einer Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Dynamostraße 5, 68165 Mannheim
Postanschrift: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim
Telefon: +49 621 294-0 | Telefax: +49 621 72490054 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Niek Jan van Damme (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Wöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814645262

123 456 789 010

10.1.3 Rhein-Pfalz-Kreis, Schreiben vom 11.12.2017



Kreisverwaltung



Bereich Stadtplanung
Empf.: 15. Dez. 2017
Tgh.Nr. 4-12 4-121 4-123
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
Frau Tanja Knoch
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung
Empf.: 15. Dez. 2017
Tgh.Nr. 4-12 4-121 4-123
4-124 4-125 4-126

Zuständig: Gesundheit, Verbraucherschutz
Name: Frau Walter
Zimmer: 019
Telefon: 0621/5909-783
Telefax: 0621/5909-740
E-Mail: nicole.walter@kv-rpk.de
Gebäude: Dörrhorststraße 36
67059 Ludwigshafen
Unser Zeichen: 306 06
Ihr Zeichen: 4-121F.Kn
Ihre Nachricht vom: 16.11.2017
Datum: 11.12.2017

Bebauungsplan Nr. 642 "Merianstraße / Schnabelbrunnengasse" in Lu-Oggersheim

hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage: Bauunterlagen/Gebührenbescheid

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Knoch,

vielen Dank für die Übermittlung der o.g. Unterlagen, Pläne und Begründungen.

Die textliche Festsetzung sowie die Begründung zum o.g. Bebauungsplan wurden unter dem Gesichtspunkt der möglichen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit von uns geprüft.

Gegen das geplante Vorhaben besteht aus unserer Sicht **keine** Bedenken.

Hier unsere Anmerkungen zu folgenden Punkten:

Bebauungsplan Punkt 5.3 Begründung Natürliches Radonpotenzial:

Auf Grund des natürlichen vorkommenden Radonpotenzials in diesem Gebiet empfehlen wir zu Feststellung der konkreten Radonkonzentration orientierende Radonmessungen in der Bodenluft im Bereich des Bauplatzes durchzuführen.

Wir bitten Sie uns über die Ergebnisse zu informieren.

Bei Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

N. Walter
Hygieneinspektorin

Kreisverwaltung
Rhein-Pfalz-Kreis
Europaplatz 5
67063 Ludwigshafen

Kontakt
Telefon 0621 5909-0
Telefax 0621 5909-500
E-Mail post@kv-rpk.de
www.rhein-pfalz-kreis.de

Bankverbindungen
Sparkasse Vorderpfalz IBAN DE39 5455 0010 0000 011429 BIC LUHSDE33XXX
Postbank Ludwigshafen IBAN DE53 5451 0067 0019 373676 BIC PBNKDE33XXX

10.1.4 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, Schreiben vom 14.12.2017



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

Bereich Steckplanung			
Empf: 16. Dez. 2017			
Tgb.Nr.	4-17	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

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

Stadtverwaltung Ludwigshafen
z.Hd. v. Fr. Tanja Knoch
Rathausplatz 20
67059 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

14.12.2017

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.04.03	16.11.2017	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
315-Bebpl-17	4-121F.Kn	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

Bauleitplanverfahren Nr. 642 „Merianstraße / Schnabelbrunnengasse“ in LU-Oggersheim

Hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Knoch,

zu dem o.g. Bauleitplanverfahren (städtebauliche Entwicklung / überwiegend Wohnbebauung, Umnutzung von Nebengebäuden) nehmen wir aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung:

Das Plangebiet befindet sich laut Angaben im Zentrum von Oggersheim.

1. Ver- und Entsorgung

Dieses (Plangebiet) ist den Unterlagen zu entnehmen bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG möglichst in der Fläche zu halten und über die belebte Bodenzone zu versickern.

Bei Neubauten ggf. Nutzungsänderungen im Plangebiet sind die Möglichkeiten dies zu realisieren, zu überprüfen. Die entsprechenden Entwässerungskonzepte sind jeweils mit der Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen abzustimmen.

1/3

Konto der Landesoberkasse:
Bundesbank - Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79545000000054501505 BIC: MARKDEF1545

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



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de



3. Rheinniederung

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

Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich aus der Zustimmung zu dem Bebauungsplan kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollten entsprechend dem Hochwasseraktionsplan Rhein der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden. Aufgrund des Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Bebauungsplan auf die Minderung der Schadensrisiken durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

4. Bodenschutz

Innerhalb des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes ist keine bodenschutzrelevante Fläche im BisBoKat registriert, jedoch grenzt folgende umweltrelevante Nutzung nordwestlich an den Geltungsbereich an: Reg.-Nr.: 314 00 000-5021/000-00; Ehem. Araltankstelle, Ludwigshafen, Schillerplatz 12.

Auf dem Gelände wurden im Rahmen des Tankstellrückbaus im Jahr 1994 Untergrundverunreinigungen festgestellt, die mittels Aushub entfernt wurden. Die Sanierungsziele (oSW2) wurden eingehalten. Einer Bebauung wurde 1996 zugestimmt. Neuere Erkenntnisse und Informationen liegen uns nicht vor (Akt endet 1996). Weitere Informationen können bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen erfragt werden.

Ausgehend von den uns vorliegenden Informationen sind u. E. Negativeinflüsse auf den Geltungsbereich des o.g. Bebauungsplanes nicht ableitbar.

5. Stellplätze

Stellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine) herzustellen um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.

Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der Punkte 1-5 dieser Stellungnahme bestehen gegen das vorgelegte Bauleitplanverfahren grundsätzlich keine Einwände.

Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen (hydrogeologischer Nachweis).

Das jeweilige Entwässerungskonzept für das Baugebiet Nr. 642 „Merianstraße / Schnabelbrunnengasse“ ist aufzustellen und rechtzeitig mit der Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen abzustimmen.



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 65 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen



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

15.12.2017

Mein Aktenzeichen: Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 16.11.2017
3240-1510-17/V1 4-121F.Kn
kp/lmo

Telefon

Bebauungsplan Nr. 642 "Merianstraße / Schnabelbrunnengasse" der Stadt Ludwigshafen, Stadtteil Oggersheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden
zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewer-
tungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewie-
senen Bebauungsplanes Nr. 642 "Merianstraße / Schnabelbrunnengasse" kein Alt-
bergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

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 Neubauvor-
haben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
Ust. Nr. 26873/0138/8





objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.

- Radonprognose:

Die in den Textlichen Festsetzungen unter C Hinweise und in der Begründung unter 5.3 Hinweise getroffenen Aussagen zum Radonpotential und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Radonmessungen der jeweiligen lokalen Geologie angepasst werden

von einem geeigneten, mit einer geeigneten und geeigneten Methode durchzuführen, deren Messung in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen

Studien des LGB haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Willkürsereinflüsse 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. 1 m 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 LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


(Dr. Thomas Dreher)
Geologiedirektor

10.1.6 Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie, Schreiben vom 20.12.2017

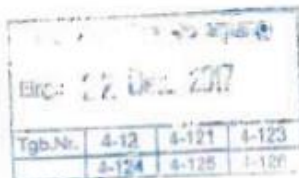


Rheinland-Pfalz

GENERALDIREKTION
KULTURELLES ERBE

4-121

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10 | 67346 Speyer



DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

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

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Postfach 2112 25
67012 Ludwigshafen

Mein Aktenzeichen
E2017/1562 dh

Ihr Schreiben vom
16.11.2017
AZ.: 4-121F.Kn

Ansprechpartner / E-Mail
Dr. David Hissnauer
david.hissnauer@gdke.rlp.de

Telefon / Fax
06232 675740
06232 675760

20.12.2017

Betr.: Bauleitplanverfahren Nr. 642 „Merianstraße / Schnabelbrunnengasse“ in LU-Oggersheim; hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB; hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.

Sehr geehrte Frau Knoch,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung mehrere archäologische Fundstellen verzeichnet, bei denen es sich jeweils um Bestattungen vorgeschichtlicher, römischer und frühmittelalterlicher Zeitstellung handelt (Fdst. Oggersheim 2, 16 und 35).

Aus diesem Grunde müssen wir das o.g. Vorhaben zur Zeit ablehnen und möchten Sie um die Vereinbarung eines Gesprächstermins bitten, um die näheren Umstände zu erläutern.

Davon abgesehen ist jedoch insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Fundstellen/Denkmäler bekannt; im Falle einer Zustimmung durch die Direktion Landesarchäologie – Speyer sind grundsätzlich folgende Punkte zu übernehmen:

1. Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit (**mind. 4 Wochen im Voraus**) die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

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



2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) 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 bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

Die Punkte 1 – 5 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.


Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.

Sich im Planungsgebiet befindende, aber bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

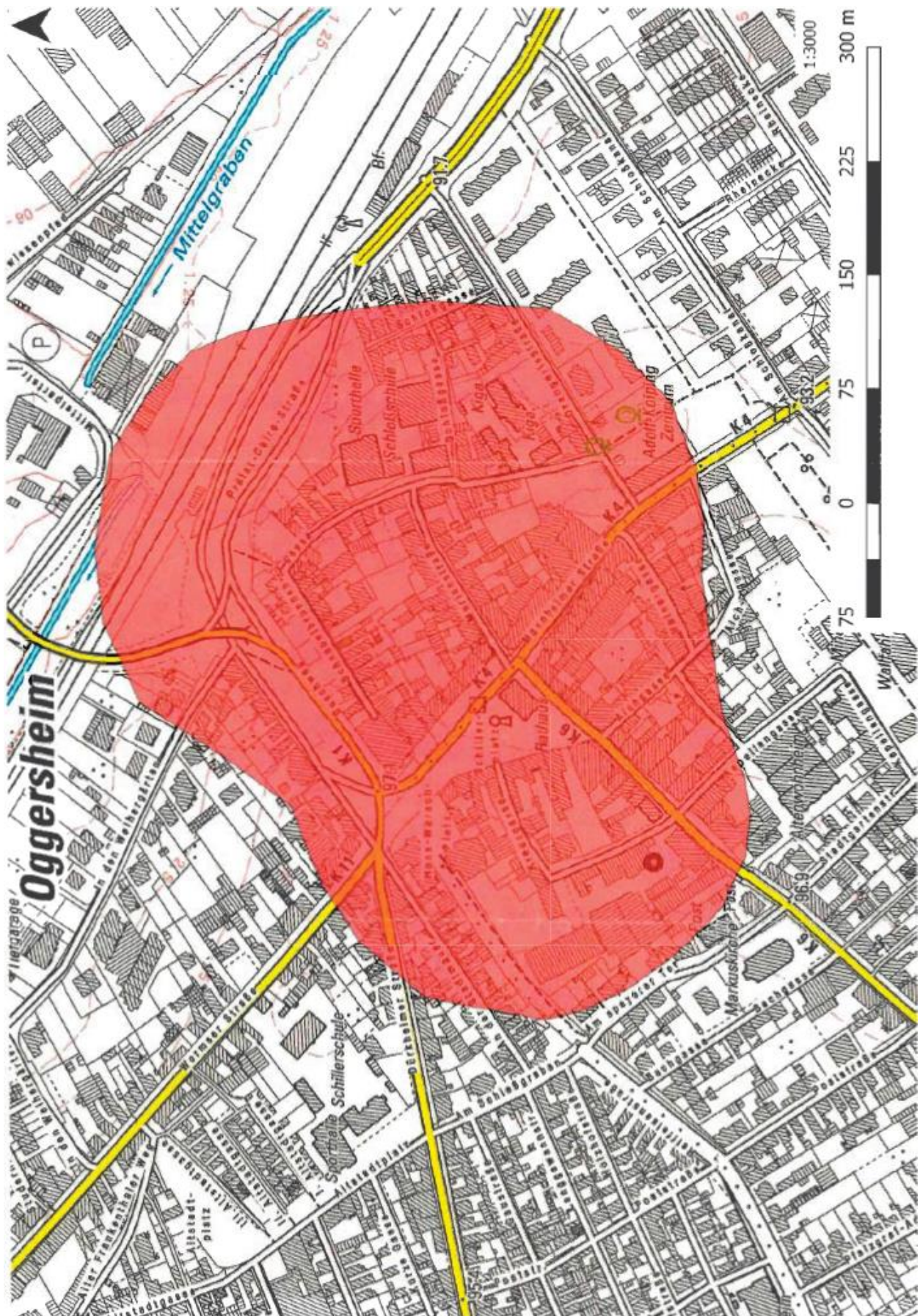
Mit freundlichen Grüßen

i.A. 
(Dr. David Hissnauer)

2/2



LANDESARCHÄOLOGIE



10.2 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB

10.2.1 Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 15.03.2018



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen
Dezernat IV, Stadtplanung
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

Bereich: Stadtplanung			
Eing: 29. März 2018			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

REFERENZEN Fr. Knoch; Ihr Zeichen: 4-121F.Kn
ANSPRECHPARTNER PTI 21, PPB 6, Harald Kudras; Az.: 2017B/68
TELEFONNUMMER 0621 294-8127
DATUM 15.03.2018
BETRIFFT Stellungnahme zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 642 „Merianstraße/Schnabelbrunnengasse“ in LU-Oggersheim.

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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21, PPB6, Harald Kudras vom 04.12.2017 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Pelke

i. A.

Harald Kudras

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hausanschrift: Dynamostraße 5, 68165 Mannheim

Postanschrift: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Telefon: +49 621 294-0 | Telefax: +49 621 72490054 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1 7590 10066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF

Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Cagmar Vöckler-Busch

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | UStIdNr. DE 814645262

123 456 789 010

4. Apr. 2018 13:50

LGB Mainz +49 6131 9254 123

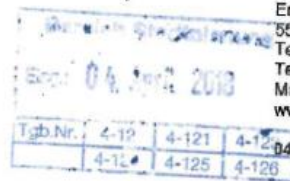
Nr. 1461 S. 1/2



TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 66 | 55133 Mainz

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen



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

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 07.03.2018
3240-1510-17/V2. 4-121F.Kn
kp/pb

Telefon

Bebauungsplan Nr. 642 "Merianstraße / Schnabelbrunnengasse" der Stadt Ludwigshafen, Stadtteil Oggersheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 15.12.2017 (Az.: 3240-1510-17/V1), die weiterhin ihre Gültigkeit behält.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund erfolgen, 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) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
Ust. Nr. 26/873/0138/6



04-APR-2018 14:02

+49 6131 9254 123

95%

S.01



Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Die in den Textlichen Festsetzungen unter den Hinweisen getroffenen Aussagen zum Radonpotential und zu Radonmessungen werden fachlich bestätigt.

Die allgemeinen Hinweise über die Messungsart entnehmen Sie bitte unserem letzten Schreiben vom 15.12.2017 (Az.: 3240-1510-17/V1).

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Georg Wieber)
Direktor

G:\prinz\241510172.docx

10.3 Bebauungsplanentwurf

(textliche Festsetzungen, B-Plan-Entwurf)