

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planoffenlage gem.   3 (2) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Geltungsbereich.....	6
2.3	Quellenverzeichnis .....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>7</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB .....	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>9</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	9
4.2	Flächennutzungsplanung .....	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne .....	9
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>9</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	9
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	11
5.3	Hinweise.....	12
<b>6</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>13</b>
6.1	Wohnungsmarkt, Verkehr .....	13
6.2	Umweltbelange .....	13
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>13</b>
<b>8</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>13</b>
8.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB.....	13
<b>9</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>14</b>
9.1	Bodenordnung .....	14
9.2	Flächen und Kosten.....	14
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>15</b>
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans .....	15
10.2	Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB.....	16
10.3	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	21
10.4	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.....	21
10.5	Bebauungsplanentwurf .....	21

**1 VERFAHREN****1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information / Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	09.01.2018
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	19.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 21/2018 am	06.04.2018
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	11.04. – 26.04.2018
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	26.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	---
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

**1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich eine Gesamtfläche von rund 1.990 m<sup>2</sup>; die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird demnach weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Aufgrund dessen kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB verwendet werden.

Bezug nehmend auf die in § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB vorgesehenen Verfahrenserleichterungen wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Zudem wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Darüber hinaus wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans während des Aufstellungsverfahrens angepasst. So wurde das Grundstück Bunsenstraße 4 (Flurstücke Nr. 588/21 und 4979/2 der Gemarkung Oppau) von der Planung ausgenommen, da bestehende städtebauli-

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“**

---

che Konflikte nicht mit Hilfe des Planungsrechts geklärt werden können. Weiterhin wurde eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 588/19 der tatsächlichen Nutzung entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um die Erschließung des Blockinnenbereichs über die Bunsenstraße zu sichern.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Stand: 04.09.2018

#### **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 Bewirtschaftung 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 Gesetzes 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); §§ 2, 6 und 12 geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57).

#### **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), §§ 43, 85 und 119 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57).

#### **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 Art. 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ umfasst eine Fläche von etwa 1.990 m<sup>2</sup> und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- Im Norden: durch die Flurstücke Nr. 4982/16, 4982/15, 4982/12 und 4982/11 der Gemarkung Oppau,
- im Osten: durch die Flurstücke Nr. 4982/10, 4982/9, 4982/5 und 4982/3 der Gemarkung Oppau,
- im Süden: durch die Flurstücke Nr. 588/21, 4979/2, Teile des Flurstücks Nr. 588/6 und 588/19 der Gemarkung Oppau sowie die Bunsenstraße,
- im Westen: durch die Flurstücke Nr. 589/4, 589/10, 589/6, 589/5, 589/24, 4982/19 der Gemarkung Oppau und die Edigheimer Straße.

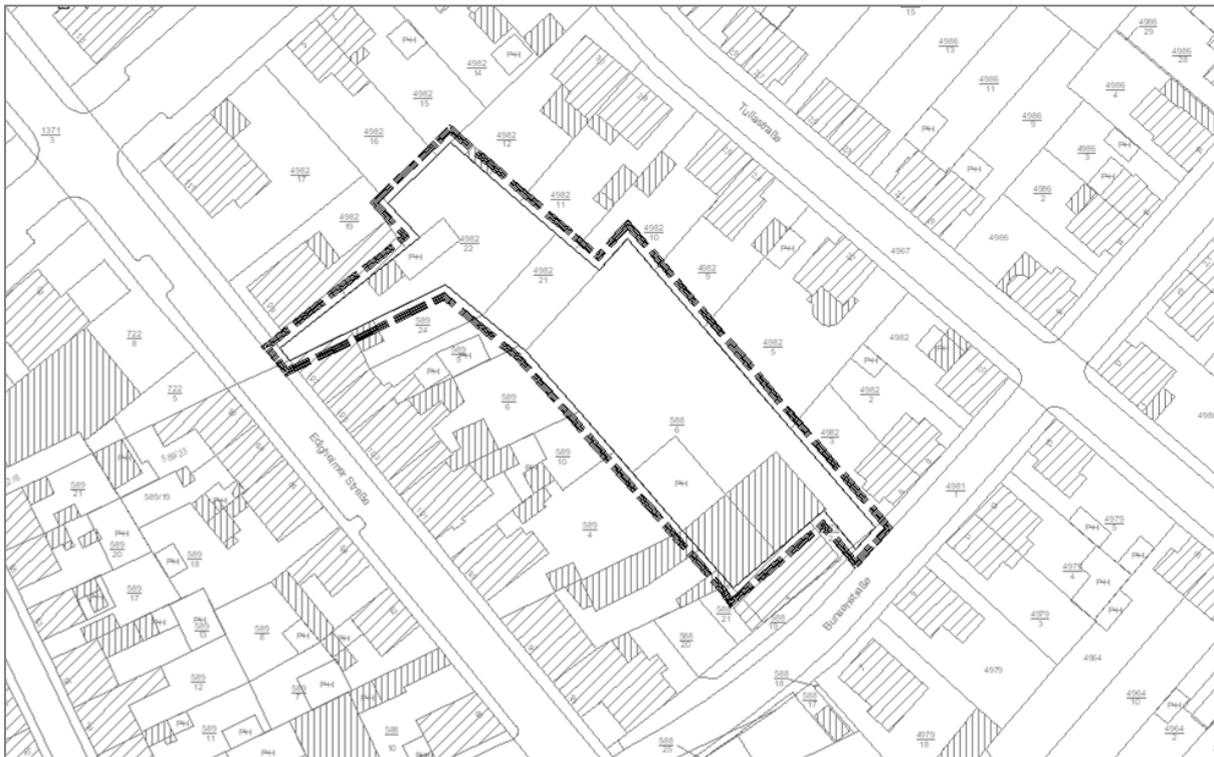


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 664, ohne Maßstab.

### 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999

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

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

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Oppau und umfasst den unbebauten Innenbereich zwischen Bunsenstraße, Edigheimer Straße, Max-Planck-Straße und Tullastraße. Die umliegenden Flächen sind durch straßenständige Wohnbebauung mit teils großzügigen Grundstücken geprägt. Im Blockinnenbereich sind Nebengebäude vorhanden, die früher landwirtschaftlich genutzt wurden. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches besteht aus einer unbebauten Freifläche.

Der festgelegte Bereich ist gut geeignet, um im Rahmen einer städtebaulichen Innenentwicklung eine maßvolle Bebauung zur Schaffung neuen, attraktiven Wohnraums vorzunehmen. Da im Stadtteil Oppau derzeit kaum Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, ist ein entsprechendes Nachfragepotential vorhanden. Die Realisierung von Wohnbebauung stellt deshalb eine sinnvolle und dem Standort angepasste Nutzungsform dar. Zudem entspricht die Mobilisierung von innerörtlichen brachliegenden Grundstücken dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung, welches das Baugesetzbuch als Grundsatz stadtplanerischen Handelns formuliert. Neben den siedlungsstrukturellen Aspekten wird hierdurch auch eine ökonomischere Ausnutzung der vorhandenen Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktureinrichtungen erreicht.

Das Plangebiet wird bislang von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst, sodass Bauvorhaben planungsrechtlich auf der Grundlage von § 34 BauGB für den bebauten bzw. unbebauten Innenbereich zu beurteilen sind. Diese Rechtsgrundlage reicht jedoch nicht aus, um insbesondere hinsichtlich der Bebauungsdichte, der Anzahl von Wohneinheiten und nachzuweisender Stellplätze eine den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ludwigshafen entsprechende Bebauung sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund gewährleistet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung und schafft die Rahmenbedingungen für eine angemessene sowie nachbarverträgliche bauliche Ausnutzung.

#### **3.2 Planungsziele und -grundsätze**

##### **Städtebauliche Konzeption**

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Situation städtebaulich zu ordnen sowie die Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ vorhandenen Flächenpotentiale zu steuern. Wie bereits erwähnt, stehen im Ortskern von Oppau und dessen Umgebung kaum Grundstücke für eine neue Wohnbebauung zur Verfügung. Eine Teilnutzung des festgelegten Bereiches zu Wohnzwecken wird daher als sinnvoll erachtet. Hierbei gilt es jedoch einen wohn- und nachbarverträglichen Rahmen zu wahren, sodass es klarer Vorgaben bedarf.

Demnach ist vorgesehen, das Plangebiet gemäß der Eigenart der näheren Umgebung als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Gewerbliche Nutzungen, wie z. B. Abstell- oder Lagerflächen, sonstige Betriebsgelände, Pensionen, Monteurs- bzw. Arbeitnehmerunterkünfte o. ä., sollen somit ausgeschlossen werden.

Um die Entstehung störender Wohndichten im ruhigen Blockinnenbereich zu vermeiden, sind Regelungen hinsichtlich der Grundstücksversiegelung, der Gebäudehöhe, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Anzahl zulässiger Wohneinheiten und nachzuweisender Stellplätze notwendig.

So sollen im Blockinnenbereich höchstens drei bis vier Einfamilienhäuser als Einzelhäuser entstehen können. Unter Berücksichtigung der heutigen Nutzungsansprüche sollen je Wohneinheit zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Bedingung für die Neubebauung einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 588/6 ist der vorherige Abbruch der bestehenden Nebenanlagen. Es wird eine offene Bauweise angestrebt, sodass für die neuen Wohngebäude die allseitige Einhaltung erforderlicher Mindestgrenzabstände gilt.

Außerdem ist geplant, den Versiegelungsgrad der Grundstücke einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechend zu begrenzen. Hierdurch wird dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und gleichzeitig wohnungsbezogene Freiflächen gesichert: Letztlich tragen ausreichende Flächen für Begrünung und Bepflanzung auch zu einem ausgewogenen Mikroklima bei.

Weiterhin soll das Maß der baulichen Nutzung nicht nur über den Faktor Grundflächenzahl (GRZ), sondern auch über die Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen bestimmt werden. Die straßenständigen Bestandsgebäude des Quartiers weisen durchgängig zwei Vollgeschosse, teilweise mit Dachgeschoss, auf. Für die Neubebauung wird eine Höhe vorgesehen, die hinter den bestehenden Wohngebäuden zurückbleibt; im Innenbereich soll 1 Vollgeschoss mit Dachnutzung zulässig sein.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Bunsenstraße bzw. die Edigheimer Straße erreichbar. Die interne Erschließung kann durch eine Privatstraße gewährleistet werden. Die Notwendigkeit weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen besteht nicht. Es sind derzeit auch keine weiteren öffentlichen Erschließungsanlagen geplant.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind ggf. noch an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem anzuschließen, sofern erforderliche Anschlüsse nicht vorhanden sind. Hierfür sind unter Umständen entsprechende Beiträge zu entrichten.

### **Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist frei von Restriktionen hinsichtlich einer Beeinträchtigung durch Lärm oder Luftverunreinigungen. Vor diesem Hintergrund ist der Bereich für die Realisierung von Wohnnutzung geeignet. Darüber hinaus wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht erweitert, sodass sich keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen rechtlichen Situation ergibt.

### **Umweltschutz und -verträglichkeit**

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Bestandssituation nicht erweitert wird. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Der Bebauungsplan ermöglicht auch keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig.

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

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

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 stellt den Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen dar. Der Bebauungsplan gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst; die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein aus dem Jahr 1999 stellt den Geltungsbereich als „Mischbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB i.V.m. dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“.

## **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wird für den gesamten Geltungsbereich als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Zum einen wird damit der städtebaulichen Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ Rechnung getragen, im Plangebiet Wohnnutzung zu realisieren; zum anderen erfolgt eine Anpassung an die dominierende Nutzung der Umgebung.

Wie bereits erläutert, umfasst der Geltungsbereich den Blockinnenbereich zwischen Bunsenstraße, Edigheimer Straße, Max-Planck-Straße und Tullastraße. Bei dem überwiegenden Teil des Plangebietes handelt es sich um unbebaute Freiflächen, die an private Gärten und Erholungsbereiche angrenzen. Vor diesem Hintergrund gilt es, potentielle Beeinträchtigungen durch die künftige Bebauung möglichst zu vermeiden.

Demnach sollen diejenigen Nutzungen, die schon heute Konflikte erwarten lassen, grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen für das Plangebiet nicht zugelassen. Die Sensibilität der Nachbarschaft führt dazu, dass die nach BauNVO neben dem Wohnen allgemein zulässigen Nutzungsarten lediglich ausnahmsweise zugelassen werden. So soll vor allem das zusätzliche Verkehrsaufkommen auf das Nötigste beschränkt werden.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird in den Allgemeinen Wohngebieten über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen eingegrenzt. Dabei sind die festgesetzten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen so gewählt,

dass die künftigen Neubauten des Blockinnenbereiches hinter der straßenständigen Bestandsbebauung zurückbleiben. Hierdurch wird gewährleistet, dass sich die entstehende äußere Kubatur in die Umgebung einfügt.

Durch die Festsetzung einer GRZ, welche der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet entspricht, wird die Grundstücksversiegelung im Blockinneren auf ein notwendiges Maß begrenzt. Hierdurch wird auch dem Grundsatz des schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Des Weiteren wird in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen ein ausreichender Freiflächenanteil sichergestellt. Dieser steht dem wohnungsbezogenen Aufenthalt zur Verfügung und trägt dem Mikroklima Rechnung.

### **Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die künftige Bebauung des Plangebietes soll sich in die Umgebung einfügen. Daher wird eine offene Bauweise festgesetzt; lediglich Einzelhäuser sind zulässig. Die Festsetzung der offenen Bauweise in Verbindung mit einer Begrenzung der Zahl der Vollgeschosse gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung bzw. dient der Vermeidung einer übermäßigen Nachverdichtung des Blockinnenbereiches, die sich ggf. nachteilig auf die Nachbarbebauung auswirken könnte.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die festgesetzten Baugrenzen definiert. Diese Baufenster regeln, welche Grundstücksteile mit Hauptanlagen bebaut werden dürfen. Nebenanlagen können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden, sofern nachbarliche Interessen unberührt bleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen wurden so festgelegt, dass grundsätzlich die bauordnungsrechtlichen Mindestabstände zu den angrenzenden Nachbargrundstücken bzw. deren Gärten eingehalten werden. Darüber hinaus weist das Baufenster des WA1 im Nordosten einen größeren Abstand auf, damit neben einer internen Erschließung noch die Möglichkeit einer Begrünung entlang der Grundstücksgrenze besteht. Die Baugrenzen dürfen durch Erker sowie Terrassen und deren Überdachungen überschritten werden, sofern die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 eingehalten wird. Dies ermöglicht eine flexiblere Ausnutzung und Anordnung und der Baukörper innerhalb der Baufenster.

### **Grundstücksgrößen**

Die Festsetzung von Mindestmaßen für Baugrundstücke verfolgt das städtebauliche Ziel, die mit einer zu hohen Bebauungsdichte einhergehenden beengten Wohnverhältnisse zu vermeiden. Hierdurch soll die potentielle Wohndichte entzerrt werden. Gleichzeitig ergeben sich eine Verbesserung der Wohnqualität und zusätzliche Gestaltungsspielräume für die Grundrissbildung.

Um eine Benachteiligung von Grundstücken zu vermeiden, die eine innere Erschließung benötigen, bzw. deren Stellplätze in Sammelanlagen nachgewiesen werden, bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit einen Teil der Erschließungsfläche oder externen Stellplatzfläche anzurechnen.

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

In WA1 sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Fläche zulässig. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich der Anliegerverkehr nicht bis weit in das Plangebiet hinein zieht. Eine mögliche interne Erschließung von Baugrundstücken kann zwar für Anlieferungen etc. unter Umständen befahren werden, die eigentlichen Fahrbewegungen sowie die Parkieranlagen konzentrieren sich jedoch auf die in der Nähe der Bunsenstraße ausgewiesene Fläche.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Eine potentielle Beeinträchtigung von Nachbarn in der Umgebung wird maßgeblich durch die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen bestimmt, da mit einer zunehmenden Nutzungsdichte auch eine Erhöhung der Zahl künftiger Bewohner einhergeht. Deren (unterschiedliche) Aktivitätsmuster lassen eine entsprechend erhöhte Einwirkung auf die Nachbargrundstücke erwarten. Hierbei ist insbesondere die Belastung durch an- bzw. abfahrenden Kfz-Verkehr zu nennen. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen wird die höchstzulässige Zahl von Wohnungen deshalb auf eine Wohnung je Wohngebäude begrenzt. Die künftige Bebauung passt sich damit der angrenzenden Umgebung an, wodurch Nutzungskonflikte ausgeschlossen werden können. Innerhalb des Plangebietes sollen nicht mehr als vier neue Wohneinheiten entstehen.

### **Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ sind sowohl über die Edigheimer Straße, als auch über die Bunsenstraße öffentlich angebunden. Um die Verkehrswege der künftigen Bewohner zu bündeln, sollen die vorhandenen Grundstückszu- und -abfahrten als Ein- bzw. Ausfahrtsbereiche planungsrechtlich gesichert werden. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Nachbargrundstücke wird eine Durchfahrt durch das Plangebiet nicht zugelassen.

### **Grünordnungsmaßnahmen**

Auch wenn formal kein Ausgleich für die im Plangebiet entstehenden Versiegelungen (bspw. durch Gebäude, Terrassen, Zufahrten) erforderlich ist, sollen die getroffenen Festsetzungen zur Aufwertung der verbleibenden Freiflächen dienen. Dabei zielen die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nicht nur auf eine Steigerung der Wohn- und Lebensqualität des Blockinnenbereiches; sie wirken sich u. a. auch positiv auf das lokale Stadtklima aus.

So wird auch aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen festgesetzt, dass die privaten Grünflächen sowie nicht überbaute Grundstücksflächen zu begrünen sind. Hierbei muss der Eindruck einer überwiegend geschlossenen Bepflanzung dominieren. Der Unterbau ist von untergeordneter Bedeutung. Die Versickerungsfähigkeit für anfallendes Niederschlagswasser muss jedoch gegeben sein. Die Festsetzung eines privaten Grünstreifens soll zudem der Eingrünung einer ggf. erforderlichen internen Erschließung dienen.

### **Bedingtes Baurecht**

Wie bereits erläutert, wird eine aufgelockerte Nachverdichtung im Blockinnenbereich angestrebt. Um dies zu gewährleisten, wird festgelegt, dass die Flächen des WA1 erst Baurecht erlangen, nachdem die derzeit bestehenden Scheunen- bzw. Nebengebäude abgebrochen wurden.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Dach und Gebäude**

Bezugnehmend auf die umgebende Bestandsbebauung sind im Plangebiet ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von 35° bis 40° Grad zulässig. Mit dieser Regelung soll gewährleistet werden, dass sich die Neubauten in Dimension und Gestalt in die Umgebung einfügen und somit kein störendes Ausmaß annehmen.

Dachaufbauten (Dachgauben oder -erker) sind einzeln oder in Summe bis zu einer Breite von 50 % der Dachlänge einer Gebäudeseite zulässig. Durch die Festsetzung können unterschiedliche Grundrissgestaltungen realisiert werden, die sich auch auf die Wohnqualität auswirken.

### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Mit einer Festsetzung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen soll sichergestellt werden, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Vor dem Hintergrund der bereits angespannten Park- und Verkehrssituation im öffentlichen Straßenraum soll so weiterer Parkdruck möglichst vermieden werden.

Für die Bemessung der Zahl notwendiger Stellplätze formuliert die Verwaltungsvorschrift über „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ des Finanzministeriums Rheinland-Pfalz vom 24.07.2000 Richtzahlen in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung. Für Einfamilienhäuser sind hier 1-2 Stellplätze je Wohnung vorgesehen. In Anbetracht der heutigen Nutzungsansprüche wurde die Obergrenze von zwei Stellplätzen je Wohnung in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.3 Hinweise**

#### **Wasserrechtliche Belange**

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (vgl. § 55 Abs. 2 WHG) soll anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone versickert werden. Auch eine Sammlung und Verwertung als Brauchwasser ist denkbar. In diesem Fall ist die Inbetriebnahme einer solchen Anlage der zuständigen Behörde gegenüber anzeigepflichtig. Die Einleitung in ein Gewässer auf direktem Weg oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser ist nur möglich, wenn weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Grundsätzlich ist die Versickerung innerhalb des Plangebietes im Sinne des WHG zu favorisieren; nur das anfallende Schmutzwasser sollte der Kläranlage zugeleitet werden.

#### **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 Hochwasserschutzanlage ableiten.

#### **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.

#### **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 vor allem während der Heizperiode geachtet werden. Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

## **6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Wohnungsmarkt, Verkehr**

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

Das begrenzte Angebot neuer Wohneinheiten führt zu keinen negativen verkehrlichen Auswirkungen; ein erhöhtes Verkehrsaufkommen ist nicht zu erwarten. Durch den erforderlichen Nachweis von Stellplätzen auf dem eigenen Grundstück wird der Parkdruck im öffentlichen Raum nicht weiter verschärft.

### **6.2 Umweltbelange**

Als Bebauungsplanung der Innenentwicklung führt die Planung zu einer Flächeneinsparung in der Peripherie sowie im bislang unbebauten Außenbereich. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl und Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen begrenzen den möglichen Versiegelungsgrad und dienen dem Bodenschutz.

## **7 UMWELTBERICHT**

Der Bebauungsplan Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält.

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

### **8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

Im Rahmen einer frühzeitigen Beteiligung konnte sich die Öffentlichkeit bei der Verwaltung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung sowie deren Auswirkungen unterrichten lassen. Am 26.04.2018 wurde ein Erörterungstermin durchgeführt (siehe Anlage 10.2.1). Weiterhin konnte sich die Öffentlichkeit in der Zeit zwischen 11.04.2018 und 26.04.2018 zur Planung äußern.

#### **Erörterungstermin vom 26.04.2018 (siehe Anlage 10.2.1)**

- Es werden Anregungen hinsichtlich der Dachform, zur maximal zulässigen Gebäudehöhe, zur Eingrünung der Grundstücksgrenzen sowie zur Erschließung des Plangebietes vorgebracht.

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

- *Da die Umgebung des Plangebietes fast ausschließlich durch geneigte Dächer geprägt ist, wird die Anregung übernommen. Um ein Einfügen in den Bestand zu gewährleisten, sollen nur Satteldächer zugelassen werden.*
- *Die Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen sehen vor, dass die geplanten Wohngebäude die straßenständige Bestandsbebauung nicht überragen.*

- *Die Baufenster wurden so festgelegt, dass die Hauptgebäude grundsätzlich allseitig den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand einhalten und dadurch eine Eingrünung der Grundstücksgrenzen möglich ist.*
- *Die Erschließung des Plangebietes erfolgt ausschließlich über die bereits bestehenden Zu- bzw. Abfahrten in der Edigheimer Straße und Bunsenstraße. Diese werden auch schon heute als solche genutzt. Eine Durchfahrt durch das Plangebiet wird mittels entsprechender planungsrechtlicher Festsetzung unterbunden.*

### **Anwohnerin aus der Tullastraße (Anruf vom 19.04.2018, siehe Anlage 10.2.2)**

- Es erfolgten Anregungen zur Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze sowie zur Höhe der geplanten Wohnbebauung.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

- *Hinsichtlich der Bemessung der Zahl notwendiger Stellplätze wird auf Kapitel 5.2 der Begründung (siehe Seite 10) verwiesen.*
- *Die Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen sehen vor, dass die geplanten Wohngebäude die straßenständige Bestandsbebauung nicht überragen.*

## **9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **9.1 Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich vollständig in privatem Besitz. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

### **9.2 Flächen und Kosten**

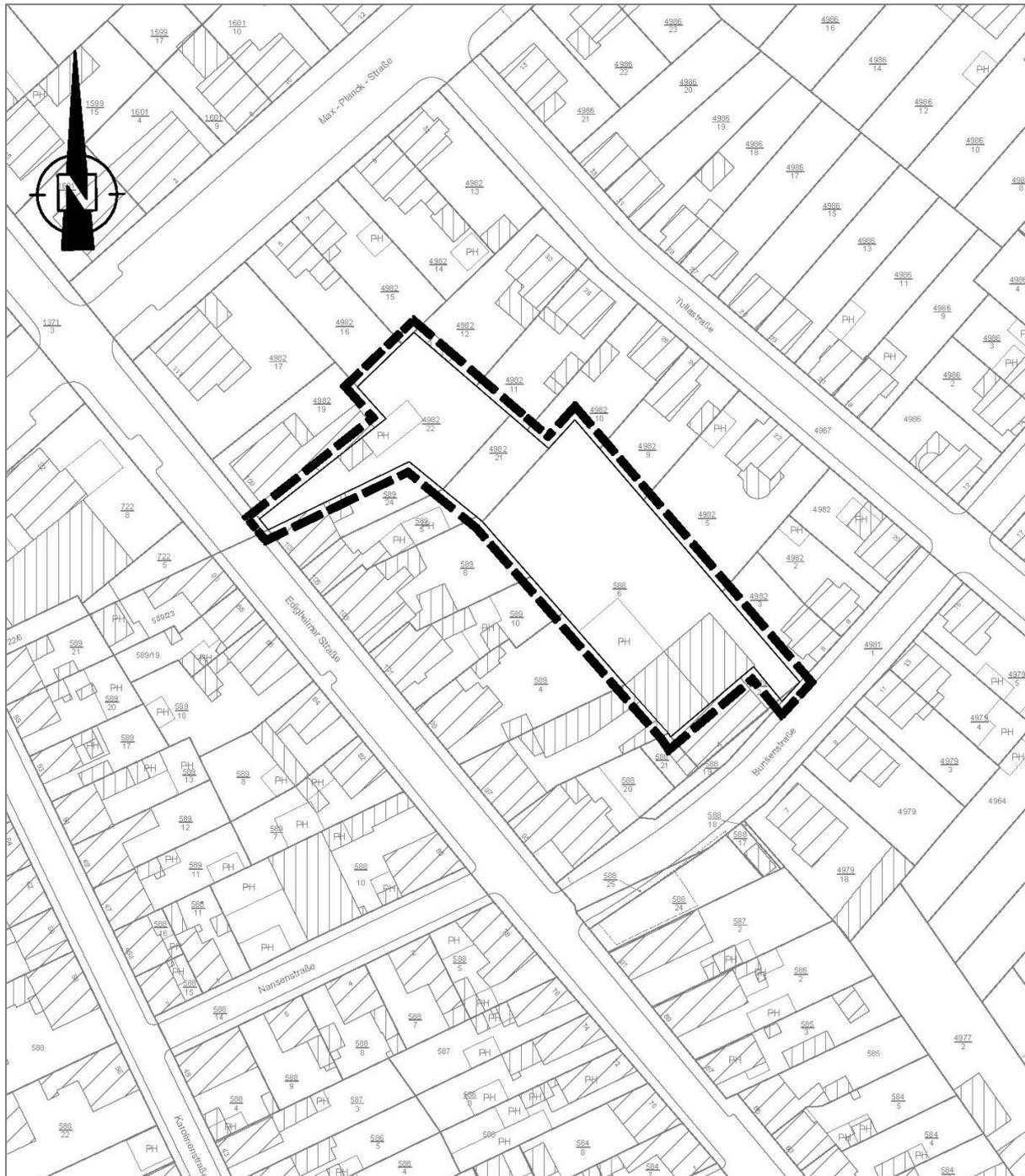
Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ keine Kosten.

---

Bereich Stadtplanung

## 10 ANLAGEN

### 10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans



## **10.2 Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

### **10.2.1 Protokoll über den Erörterungstermin vom 26.04.2018**

4-121F.Kn3122

14.05.2018

#### **Protokoll**

**Anlass:** Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Bauleitplanverfahren Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“

**Wann:** 26.04.2018, 17.30 Uhr bis 19.00 Uhr

**Wo:** Rathaus, 1. OG, Sitzungszimmer 4

**Anwesende:** s. Teilnehmerliste (insgesamt 13 Bürgerinnen und Bürger)

Herr Babelotzky, 4-126

Frau Sawade, 4-126

Frau Knoch, 4-121 (Protokollführerin)

Zu Beginn des Erörterungstermins begrüßt Herr Babelotzky die anwesenden Bürgerinnen und Bürger sowie Ortpolitiker und erläutert die Bedeutung des heutigen Termins. Anhand einer PowerPoint-Präsentation (Stand vom 26.04.2018, siehe Anlage) wird zunächst der allgemeine Ablauf eines Bebauungsplanverfahrens vorgestellt. Im Anschluss erläutert Frau Sawade die Planungsabsichten der Stadt Ludwigshafen.

Danach werden die Fragen der Bürgerinnen und Bürger erörtert:

#### **Planungsrecht**

1. Die Teilnehmer sprechen sich gegen eine Bebauung aus, da jeder Nachbar von seinem Garten aus auf die Grünfläche im Innenbereich schaut. Wäre dort eine Bebauung zugelassen, würde den Anwohnern dieser Blick auf die „Gemeinschaftsgartenfläche“ genommen werden, was nicht gewünscht ist. Es wird angeregt, Bauflächen im Umland oder zwischen Oppau und Oggersheim zu schaffen.

Zunächst wird erläutert, dass der Gesetzgeber im Planungsrecht das Gebot der Innen- vor Außenentwicklung formuliert. Demnach besitzen Innenentwicklungspotentiale stets Vorrang vor einer baulichen Entwicklung im Außenbereich.

Des Weiteren wird dargelegt, dass das Plangebiet ausschließlich private Grundstücksflächen umfasst. Hiervon entfällt ein wesentlicher Anteil auf einen einzelnen Eigentümer, welcher mit seinen Bebauungsabsichten an den Bereich Stadtplanung herangetreten ist. Dabei löste die dargestellte Grundstücksausnutzung seitens der Stadt ein Handlungserfordernis aus. Grundsätzlich bestehen aber nur bedingte Möglichkeiten, die Nutzung privater Flächen zu unterbinden.

So wird ausgeführt, dass nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes Einfluss auf die künftige Bebauung genommen werden kann. Ohne die verbindlichen Vorgaben eines Bebauungsplanes würde die Umgebung den Zulässigkeitsmaßstab für Neubauvorhaben definieren. Diesbezüglich fiel die Rechtsprechung der jüngeren Vergangenheit sehr bauherrenfreundlich aus.

Weiterhin könnte beispielsweise weder auf die Anzahl der entstehenden Wohneinheiten, noch auf die nachzuweisenden Stellplätze Einfluss genommen werden. Auch die zulässigen Nutzungsarten können wirksam nur über einen Bebauungsplan eingeschränkt werden. Hier entfaltet bereits der Aufstellungsbeschluss eine Wirkung, da sich die Bauherren der formulierten Zielvorstellung – u. a. sollen gewerbliche Nutzungen weitgehend ausgeschlossen werden – anpassen müssen.

Frau ■■■■■ teilt als weitere Grundstückseigentümerin mit, dass sie derzeit keine Bebauungsabsichten verfolgt. Die Bebaubarkeit ihres rückwärtigen Grundstücks betrachtet sie als Option für die Zukunft.

2. Wie genau muss sich der Bauherr an den Bebauungsplan halten?

Der Bauherr darf von den Vorgaben des Bebauungsplanes nicht abweichen.

3. Inwiefern wurde die Planung bereits mit anderen bzw. übergeordneten Behörden abgestimmt?

Die sachbefassten Behörden werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligt und können zu ihren Belangen Stellung nehmen.

### **Bebaubarkeit**

4. Es wird die Vermarktungsfähigkeit der „zu kleinen“ Grundstücke durch einzelne Teilnehmer angezweifelt.

Für eine Bebauung bestehen vielfältige Möglichkeiten; die Grundstücksflächen werden als ausreichend beurteilt. Aufgrund gestiegener Baulandpreise besteht durchaus die Nachfrage nach Grundstücken in dieser Größenordnung.

5. Man befürchtet, dass aufgrund schlechter Vermarktbarkeit im Nachgang der Bebauungsplan geändert werden könnte.

Schon die bestehenden Grundstücksgrößen geben Grenzen vor. Eine wesentlich größere Bebauung bzw. Ausnutzung wird aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet.

### **Erschließung**

6. Wie kommt beispielsweise die Feuerwehr auf das Grundstück?

Im Rahmen anderer Vorhaben konnte die Erfahrung gemacht werden, dass gerade Zufahrten in der Regel für die Erreichbarkeit durch die Feuerwehr ausreichend sind. Im Übrigen wird auch die Feuerwehr am Aufstellungsverfahren beteiligt und um Stellungnahme gebeten.

7. Ist die Kanalkapazität für das Vorhaben ausreichend?

Wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

8. Es werden Befürchtungen geäußert, dass gegenüber der Grundstückszufahrt in der Bunsenstraße ein Parkverbot ausgesprochen wird und dadurch öffentliche Parkplätze entfallen.

Wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft.

9. Der Alteigentümer hat den rückwärtigen Bereich über das Anwesen Edigheimer Straße 97 erreicht. Warum kann nicht weiterhin von dort zugefahren werden?

Da es sich um private Grundstücksflächen handelt, können hier von städtischer Seite keine Vorschriften gemacht werden. Der Wunsch nach einer anderen als der angedach-

ten Zufahrtsmöglichkeit wird zur Kenntnis genommen. Jedoch besteht schon heute eine Erreichbarkeit über die Bunsenstraße.

10. Es wird befürchtet, dass vermehrt die Ausfahrt Richtung Edigheimer Straße (zwischen Hausnummer 107 und 109) genutzt wird.

Zwischen den beiden Grundstücken wird es keine Durchfahrt geben. Ein Durchfahrtsverbot kann, wenn gewünscht, auch im Bebauungsplan geregelt werden.

11. An der Grundstückszufahrt zwischen Bunsenstraße 4 und 6 steht eine Mauer. Die Zufahrt dürfe nicht zu sehr belastet werden, da die Mauer einer übermäßigen Belastung nicht standhalten würde. Es besteht die Befürchtung, dass durch den Baustellenverkehr die umliegenden Gebäude sowie die Mauer beschädigt werden.

Die Stabilisierung der Mauer ist im Rahmen der Baumaßnahmen grundsätzlich durch den Bauherrn sicherzustellen.

12. Die Zufahrt aus der Edigheimer Straße (zwischen Hausnummer 105 und 107) wird von den Anwohnern als problematisch erachtet, da sich z. B. bei Abbiegevorgängen mit größeren Verkehrsbehinderungen rechnen.

Das Befahren des Grundstücks ist heute bereits möglich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht die Möglichkeit entsprechende Regelungen zu treffen, damit entsprechende Situationen gar nicht erst aufkommen können. Seitens der Anwohner besteht ganz klar der Wunsch, dass die Zufahrt anders geregelt wird.

### Begrünung

13. Es wird befürchtet, dass nach Fertigstellung der Bebauung keine Grünflächen mehr vorhanden sind.

Ein Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen maximalen Versiegelungsgrad festzulegen. Für ein allgemeines Wohngebiet darf dieser 60 % der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Diesbezüglich werden sowohl Schotterrasen und Rasengittersteine, als auch Rasenflächen, auf denen geparkt wird, als Versiegelung betrachtet.

14. Es ragen alte Baumbestände von den Einzelgrundstücken in das große Grundstück hinein (z. B. Nussbaum auf der Grenze zum Grundstück Tullastraße 24). Was wird damit passieren?

Es wird angestrebt, die Bäume auf der Grenze zu erhalten, jedoch kann dies nicht verbindlich zugesichert werden. Darüber hinaus kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, welche und wie viele Bäume neu zu pflanzen sind.

15. Die umliegenden Grundstücke weisen ebenfalls alle eine grüne Innenfläche auf. Warum soll es sich also nicht „einfügen“, wenn der innenliegende Grundstücksbereich so bleibt wie er ist?

Die Grundstückssituation ist mit den umliegenden Nachbargrundstücken nicht vergleichbar. Bei den Flächen des Plangebietes handelt es sich ausschließlich um private Grundstücke. Den Eigentümern kann nicht verboten werden, ihre Grundstücke im Rahmen der bestehenden Möglichkeiten zu nutzen.

### Gestaltung

16. Welche Dachneigung wird zulässig sein?

Ist im Rahmen des Verfahrens noch festzusetzen. Es ist Orientierung an der umgebenden Bebauung beabsichtigt.

17. Kann verhindert werden, dass auf den Dächern Photovoltaikanlagen installiert werden? Man befürchtet, dass von diesen eine Blendung ausgehe.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werde geprüft, welche Möglichkeiten man diesbezüglich habe.

18. Frau [REDACTED] führt aus, dass die Grundstücke tiefer liegen würden und fragt nach, ob hier mit einer Aufschüttung zu rechnen sei.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird geprüft werden, wie mit diesem Thema umgegangen wird.

### Sonstiges

19. Warum wurde der Erörterungstermin nicht vor Ort durchgeführt? Dort hätte vieles direkt geklärt werden können.

Wie bereits dargelegt, handelt es sich um Privatgrundstücke. Diese dürfen nicht ohne weiteres betreten werden.

20. Ein Bürger führt an, dass es sich um ein Hochwassergebiet handele. Er könne sich kaum vorstellen, dass da jemand baut, wenn man damit rechnen müsse, dass man „ab-säuft“.

Herr Bertram führt diesbezüglich aus, dass Hochwasserschutzmaßnahmen bereits im Ortsbeirat beschlossen worden seien.

Abschließend fasst Herr Babelotzky die vorgetragenen Anregungen der anwesenden Bürgerinnen und Bürger zusammen:

- Geneigte Dächer anstatt Flachdächer
- Begrenzte Gebäudehöhe (I+D)
- Eingrünung der Grundstücksgrenzen
- Keine Durchfahrt bzw. keine Verbindung der Zufahrten Edigheimer Straße 105/107 und Bunsenstraße
- Einfahrt Bunsenstraße prüfen (Stabilität Mauer, Parkplatzsituation)
- Kapazität der Kanalisation, Leitungen etc. prüfen

4-121:

Gez. Knoch

Seite 4/4

**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

### 10.2.2 Protokoll über den Anruf einer Anwohnerin vom 19.04.2018

4-126F.Saw3178

20.04.2018

#### Protokoll

---

über das Telefonat vom 19.04.2018

Name: [REDACTED]  
Tullastraße [REDACTED]  
67069 Ludwigshafen  
Tel. 0621 / [REDACTED]

#### **Bebauungsplanverfahren Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“; Vorgebrachte Anregungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

- Zunächst erkundigte sich die Bürgerin über die Anzahl der Wohnungen, die geschaffen werden sollen → max. 4 Einheiten als Einzel- oder Doppelhäuser.
- Diesbezüglich regte Frau [REDACTED] an, auf einen ausreichenden Stellplatzschlüssel für die neue Wohnbebauung zu achten. Schon heute herrsche ein erhöhter Parkdruck in der Nachbarschaft, da die Anwohner mehr Autos besitzen bzw. ihre Pkw aufgrund schmaler Zufahrten nicht auf dem eigenen Grundstück abstellen können. Zudem würde die Situation durch die Kfz-Werkstatt in der Edigheimer Straße 80 sowie die Arbeiterunterkunft in der Bunsenstraße 4 verstärkt.
- Weiterhin sollten die neuen Gebäude nicht höher als die umgebenden Häuser sein. Dies würde nicht in die Umgebung passen.

4-126:



Marlene Sawade

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

*Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.*

**10.4 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB**

*Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.*

**10.5 Bebauungsplanentwurf**

(textliche Festsetzungen, Ausschnitt B-Plan-Entwurf und Planzeichenerklärung)