

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	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Quellenverzeichnis	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	9
4.1	Regional- und Landesplanung.....	9
4.2	Flächennutzungsplanung	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	9
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5.3	Hinweise	12
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
6.1	Wohnungsmarkt, Verkehr.....	14
6.2	Umweltbelange	14
7	UMWELTBERICHT	14
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	14
8.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB.....	14
8.2	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	15
8.3	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.....	18
8.4	Zusammenfassung der Abwägung	18
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	19
9.1	Bodenordnung.....	19
9.2	Altlastenbeseitigung	19
9.3	Flächen und Kosten	19
10	ANLAGEN	20
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	20
10.2	Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB.....	21
10.3	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	26

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	09.01.2018 05.11.2018 26.03.2019
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	11.10.2018
Offenlagebeschluss am	12.11.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 8/2019 am	01.02.2019
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	11.02. – 12.03.2019
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 m²; die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird demnach weniger als 20.000 m² 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 städtebauliche 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 langfristig 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 2.000 m² 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, 588/26 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.

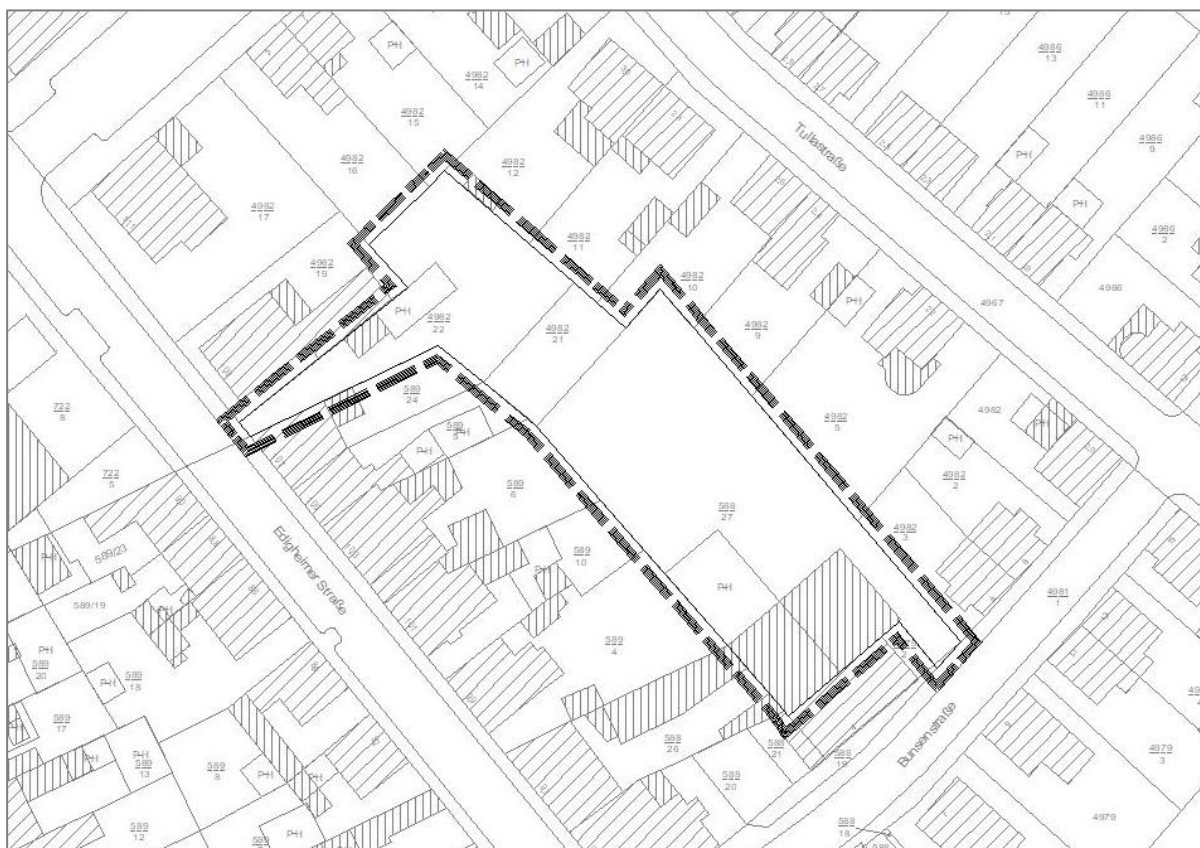


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 664, ohne Maßstab.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999
- [3] Statistischer Jahresbericht 2017, Informationen zur Stadtentwicklung 6/2018, Stadt Ludwigshafen, 2018
- [4] Wohnungssituation und Wohnungsbedarf, Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018, Stadt Ludwigshafen, 2018

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 des Flurstücks Nr. 588/27 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. Für die Herstellung von erforderlichen Anschlüssen an die öffentliche Ver- und Entsorgung werden entsprechende Beiträge erhoben.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas kann durch die vorhandene Leitungsinfrastruktur gewährleistet werden; eine Fernwärmeversorgung ist jedoch nicht vorhanden. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Grundschutzes sichergestellt.

Der bestehende Mischwasserkanal weist eine ausreichende Dimensionierung auf, sodass die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers (häusliches Abwasser) keine hydraulischen Probleme erwarten lässt. Um aber eine Überlastung durch übermäßige Regenwassereinleitung zu vermeiden, soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert werden. Ist dies nur mit einem unvermeidbaren Aufwand möglich, so soll der Regenwasserabfluss in den öffentlichen Kanal durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge für Wege und Stellplätze) zumindest reduziert oder verzögert werden.

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 (WA1 und WA2) über die Grundflächenzahl (GRZ) sowie über die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen eingegrenzt. Durch die Festsetzung „I+D“ sind im Plangebiet zwei rechnerische Vollgeschosse möglich; das zweite Vollgeschoss hat sich dabei jedoch im Dach zu befinden. Die festgesetzten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen sind 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 Festlegung 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 dem städtebaulichen Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Des Weiteren wird in Verbindung mit Begrünungsmaßnahmen ein ausreichender Freiflächenanteil sichergestellt. Dieser soll dem wohnungsbezogenen Aufenthalt zur Verfügung stehen und dem Mikroklima Rechnung tragen.

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 für Stellplätze und Garagen ausgewiesene bzw. festgesetzte 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 Kompensation abgängiger Vegetation sowie 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 gegenüber den angrenzenden privaten Gärten 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

Natur- und Artenschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ liegt im Innenbereich und umfasst neben einzelnen Bestandsgebäuden vor allem bestehende Gartenbereiche. Unter Umständen werden leerstehende Gebäude als Nist- bzw. Brutstätte durch die Vogelwelt oder Fledermäuse genutzt. Vor Abbruch dieser Gebäude ist dies zu untersuchen. Des Weiteren befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches an der nördlichen Grenze des Plangebietes ein großkroniger Laubbaum. Aufgrund dessen Größe kann davon ausgegangen werden, dass sich das Wurzelwerk dieses Baumes in die überplante Fläche hinein erstreckt. Mit dem aufgenommenen Hinweis soll die Beachtung des besonderen Artenschutzes sowie der Erhalt des Bestandsbaumes betont werden.

Wasserrechtliche Belange

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (vgl. § 55 Abs. 2 WHG) soll anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ortsnahe über die belebte Bodenzone versickert werden. Auch eine Sammlung und Verwertung als Brauchwasser ist denkbar. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein entsprechendes Entwässerungskonzept zu erarbeiten und mit den betroffenen Fachdienststellen abzustimmen. Für den Fall, dass Regenwasser als Brauchwasser verwendet werden soll, ist die Inbetriebnahme einer solchen Anlage der zuständigen Behörde gegenüber anzeigepflichtig. Des Weiteren steht für die Einleitung von Niederschlagswasser keine eigene öffentliche Kanalisa-

tion zur Verfügung, weshalb die Versickerung innerhalb des Plangebietes zu favorisieren ist; nur das anfallende Schmutzwasser sollte der Kläranlage zugeleitet werden. Zudem ist vor dem Hintergrund immer häufiger auftretender Starkregenereignisse eine hydraulische Überlastung der städtischen Kanäle durch übermäßige Regenwassereinleitung zu vermeiden. Verschiedene Maßnahmen, wie beispielsweise eine gezielte oberflächige Wasserableitung durch ein vom Gebäude abgewandtes Grundstücksgefälle oder die Vermeidung von Flächenbefestigungen, wirken sich dabei nicht nur positiv auf den Wasserhaushalt aus, sondern tragen auch zu einer Überflutungssicherheit bei.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Rheinniederung, welche durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwasserschutzmauern 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.

Bodenschutz

Grundsätzlich sind für das Plangebiet keine registrierten Altlasten bekannt. Die Auswertung des städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen ergab, dass für das Anwesen Edigheimer Straße 97 ein ehemaliger Betrieb zur Fertigung von Rohrleitungsmaterial verzeichnet ist. Da der Hinweis aus der Gewerbeakte der Stadt Ludwigshafen resultiert, ist unklar, ob der Gewerbebetrieb tatsächlich vor Ort existiert hat bzw. ob und ggf. in welchen Mengen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde. Darüber hinaus zeigt die Luftbildauswertung von 1939, 1945, 1962 und 1964 eine ungeordnete Ablagerung auf dem Flurstück Nr. 4982/22. Über Menge und Beschaffenheit des abgelagerten Materials liegen keine Informationen vor. Da die Fläche von geringer Größe ist und in Ludwigshafen grundsätzlich mit künstlichen Auffüllungen gerechnet werden muss, begründet der Eintrag keinen Handlungsbedarf im Rahmen der Bauleitplanung.

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.

Archäologische Funde

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist bislang keine archäologische Fundstelle bzw. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt, weshalb es bei der Durchführung von Erdarbeiten gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zu beachten gilt.

Weiterhin können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie. z. B. Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

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 neue Wohneinheiten gemäß dem städtebaulichen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung 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 in Verbindung mit Regelungen zu den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt den möglichen Versiegelungsgrad und dient 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 (zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. Trauf- und Firsthöhe) 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. In WA1 gewährleistet zudem die Festsetzung eines privaten Grünstreifens die Eingrünung einer möglichen internen Erschließung gegenüber den angrenzenden Freibereichen.*
- *Die verkehrliche 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.*
- *Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde ein Anschluss der künftigen Baugrundstücke an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen geprüft. Die bereits vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen (z. B. Kanal) sind demnach geeignet, das Plangebiet zu erschließen.*

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 12) verwiesen.*
- *Die Festlegungen zur Höhe baulicher Anlagen (zulässige Zahl der Vollgeschosse bzw. Trauf- und Firsthöhe) sehen vor, dass die geplanten Wohngebäude die straßenständige Bestandsbebauung nicht überragen.*

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

Mit Schreiben vom 11.10.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ gebeten. Zum Planungsstand vom 01.10.2018 wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 22.10.2018, siehe Anlage 10.3.1)

Im Plangebiet sind keine TK-Anlagen vorhanden. Zur Sicherung der TK-Versorgung sind Leitungsrechte zugunsten der Telekom und entsprechende Dienstbarkeiten erforderlich.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die privaten Grundstückseigentümer dürften durchaus ein Eigeninteresse an einer Versorgung mit Telekommunikation haben. Da eine ggf. erforderliche interne Erschließung jedoch private Grundstücksfläche ist, liegt dies in der Entscheidungsbefugnis der Grundstückseigentümer. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

BUND Bund für Umwelt und Naturschutz, Kreisgruppe Ludwigshafen (Schreiben vom 23.10.2018, siehe Anlage 10.3.2)

Es werden Anregungen zu den Parkflächen und zur Kontrolle der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen vorgebracht. Weiterhin wird ein Artenschutzgutachten gefordert und empfohlen, einen Ersatz für verlorene Nistplätze einzufordern und zu kontrollieren.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Gemeint ist die in der Planzeichnung für Stellplätze und Garagen dargestellte Fläche, welche an das Objekt Bunsenstraße 4 angrenzt. Zum besseren Verständnis wurde die Formulierung überarbeitet.
- Die Ausführungs- bzw. Umsetzungskontrolle der in einem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen obliegt grundsätzlich der zuständigen Bauaufsichtsbehörde. Des Weiteren handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Konkrete Bestimmungen zur Ahndung von Verstößen lassen sich jedoch nur über einen Städtebaulichen Vertrag regeln. Der Anregung kann nicht gefolgt werden.
- Der überwiegende Teil des Plangebietes besteht aus einer brachliegenden Innenbereichsfläche, welche an private Gärten grenzt. Grundsätzlich muss auch ohne Bebauungsplanverfahren der besondere Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG sichergestellt werden, was im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu überprüfen ist. Mit der Aufnahme eines Hinweises wird die Bedeutung des besonderen Artenschutzes hervorgehoben. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten stehen weiterhin ausreichende Nistplätze und Rückzugsräume zur Verfügung. Vor diesem Hintergrund soll auch der großkronige Laubbaum auf dem Grundstück Tullastraße 24 vor baulichen Eingriffen geschützt werden. Des Weiteren werden die beiden abgängigen Baumstandorte durch entsprechend festgesetzte Neupflanzungen kompensiert. Nicht zuletzt findet die Fauna in den neu zu schaffenden Gartenstrukturen einen Lebensraum.

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Gesundheitsamt (Schreiben vom 24.10.2018, siehe Anlage 10.3.3)

Es wird empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchzuführen. Die Ergebnisse sind dem Gesundheitsamt mitzuteilen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Planung gibt lediglich einen Rahmen für die künftige Nutzung der betroffenen Flächen vor. Demnach kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Aussage über die tatsächliche Bebauung getroffen werden. Vor diesem Hintergrund wurde bereits ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen; die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Schreiben vom 25.10.2018, siehe Anlage 10.3.4)

- Es werden u. a. Anregungen zu den Themen Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Boden- und Hochwasserschutz sowie Umgang mit anfallendem Abbruchmaterial vorgebracht.
- Zusammenfassend bestehen unter Beachtung der aufgeführten Punkte grundsätzlich keine Einwände gegenüber der Planung. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Das Entwässerungskonzept ist frühzeitig abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom und Gas ist über das vorhandene Netz gewährleistet. Auch die Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Grundschutzes sichergestellt. Die Entsorgung des im Plangebiet anfallenden häuslichen Abwassers kann über die bestehende Kanalisation erfolgen.
- Zum jetzigen Zeitpunkt kann noch nicht gesagt werden, wann und wie die Flächen des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Vor diesem Hintergrund muss

ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Bauantragsverfahrens erarbeitet und mit den zuständigen Fachdienststellen abgestimmt werden. Ein entsprechender Hinweis hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

- *Auch seitens der Stadt Ludwigshafen – Untere Bodenschutzbehörde – sind keine Verdachtsflächen bekannt. Sollte es hier nähere Erkenntnisse aufgrund konkreter Untersuchungen geben, so wird die SGD Süd – Regionalstelle WAB – darüber in Kenntnis gesetzt.*
- *Bezug nehmend auf die Anregung zur Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten wurde bereits eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- *Bezug nehmend auf die Anregung zum Hochwasserschutz wurde bereits ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- *Bei der Anregung hinsichtlich möglicher Geländeauffüllungen sowie anfallender Abbruchmaterialien handelt es sich um Verweise auf allgemein gültige Standards bzw. Rechtsvorschriften des Trägers bzw. der Behörde, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist. Die Anregung wird deshalb zur Kenntnis genommen.*

Technische Werke Ludwigshafen AG (Schreiben vom 29.10.2018, siehe Anlage 10.3.5)

Bei allen Arbeiten im Bereich von Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind verschiedene Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Anregung handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist. Die Anregung wird deshalb zur Kenntnis genommen.

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer (Schreiben vom 11.12.2018, siehe Anlage 10.3.6)

Im Geltungsbereich ist keine Fundstelle oder Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Jedoch ist nur ein geringer Teil der tatsächlich vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Übernahme bestimmter Punkte gebunden. Außerdem wird auf das Vorhandensein unbekannter Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) und deren Umgang hingewiesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme beinhaltet keine Informationen über konkrete Funde innerhalb des Plangebietes. Des Weiteren ist eine Zustimmung der GDKE auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich. Es wird ein grundsätzlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Landesamt für Geologie und Bergbau (Schreiben vom 15.11.2018, siehe Anlage 10.3.7)

Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen sowie Radonmessungen (Langzeitmessungen) empfohlen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, welcher im Rahmen der örtlichen Gegebenheiten erforderliche Festsetzungen trifft, gleichzeitig aber auch gestalterische Freiheiten einräumt. Vor allem das in WA1 dargestellte Baufenster lässt im Hinblick auf die Anzahl von Einzelgebäuden sowie ihre Stellung zueinander gewisse Freiheiten. Baugrunduntersuchungen sind dann sinnvoll, wenn der genaue Standort der Gebäude feststeht und auch Erkenntnisse im Hinblick auf die Tragfähigkeit des Bodens (Statik) vorliegen. Diese Untersuchungen werden daher im Rahmen der Hochbauplanungen erforderlich und durchgeführt.

Des Weiteren wird ausgeführt, dass der Austritt von Radon aus dem Boden kleinräumig stark variieren kann. Aufgrund dessen sind solche Untersuchungen erst dann sinnvoll, wenn ge-

naue Standorte von Gebäuden feststehen. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan enthalten.

8.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch den öffentlichen Aushang des Bebauungsplanentwurfs samt Entwurf der Begründung in der Zeit zwischen dem 11.02.2019 und dem 12.03.2019, worüber die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten entsprechend benachrichtigt wurden.

Im Rahmen der Offenlage wurden verschiedene Fragen interessierter Anwohnerinnen und Anwohner zur Planung beantwortet. Zudem konnte der Kontakt zu Grundstückseigentümern des Plangebietes hergestellt werden. Darüber hinaus gingen aus der Öffentlichkeit keine Anregungen ein.

8.4 Zusammenfassung der Abwägung

Belange die für die Planung sprechen

- Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ wird eine innerörtliche Freifläche einer neuen Nutzung zugeführt und somit dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Kontext einer nachhaltigen Raumentwicklung konsequent Rechnung getragen: Anstatt Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers neu in Anspruch zu nehmen, werden innerörtliche Brachflächen zur Deckung des Baulandbedarfs herangezogen. Dem vom Bundesgesetzgeber definierten Ziel einer „Innen- vor Außenentwicklung“ wird damit in vollem Maße entsprochen.
- Das Umfeld des Plangebietes ist durch Wohnnutzung geprägt. Vor diesem Hintergrund stellen vor allem die ehemals landwirtschaftlich genutzten Nebengebäude und dazugehörenden brachliegenden Freiflächen (WA1) einen Fremdkörper dar. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass sich die künftige Wohnbebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung harmonisch in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen wird. Außerdem wird eine Verwahrlosung des Areals verhindert.
- Durch die Planung wird attraktiver Wohnraum im Stadtteil Oppau geschaffen; aufgrund der geringen Bauflächenpotentiale in den nördlichen Stadtteilen wird hier ein entsprechendes Nachfragepotential befriedigt.
- Eine unangemessene Beeinträchtigung der Nachbarschaft durch Erschließungs- und Parkverkehr wird durch den Ausschluss potentiell störender Nutzungen, eine Begrenzung der Zahl von Wohnungen sowie die Zahl nachzuweisender Stellplätze weitgehend ausgeschlossen.
- Die Festsetzung von Maßnahmen zur Begrünung gemeinsam mit einer Begrenzung des Versiegelungsgrades dient dem Natur- und Umweltschutz sowie einer Aufwertung der privaten Freibereiche.

Belange die gegen die Planung sprechen

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ schafft die Möglichkeit, bislang unversiegelte Freiflächen einer Bebauung zuzuführen. Auf die betroffenen Grundstücke bezogen ergeben sich hierdurch nachteilige Auswirkungen auf die natürliche Bodenfunktion, den Naturhaushalt und das Kleinklima.

Abwägung der Belange

Trotz der Versiegelung von Frei- bzw. Gartenflächen wird die ökologische Gesamtsituation im Plangebiet durch die Teilentsiegelung und Durchgrünung des Areals insgesamt verbessert. Die Umnutzung des Blockinnenbereichs stellt eine städtebaulich wünschenswerte Maßnahme dar, die sowohl auf das Nachfragepotential an Wohnbauland reagiert, als auch einen Beitrag zur flächenschonenden Siedlungs- und Raumentwicklung leistet. Des Weiteren wird eine städtebaulich unerwünschte langfristige Mindernutzung durch Etablierung einer verträglichen, sich in die Umgebung einfügenden Nutzung verhindert. Durch die moderate Nutzungsdichte ist sichergestellt, dass die Nachbarbebauung nicht über Gebühr belastet wird.

Insgesamt ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, vereinbar.

Nach eingehender Würdigung aller Argumente wird den Belangen, die für die Planung sprechen, der Vorrang eingeräumt.

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 Altlastenbeseitigung

Sollten sich im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren für einzelne Bauvorhaben im Plangebiet Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben, so sind vom Vorhabenträger oder Grundstückseigentümer entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotential anzustellen und ggf. geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

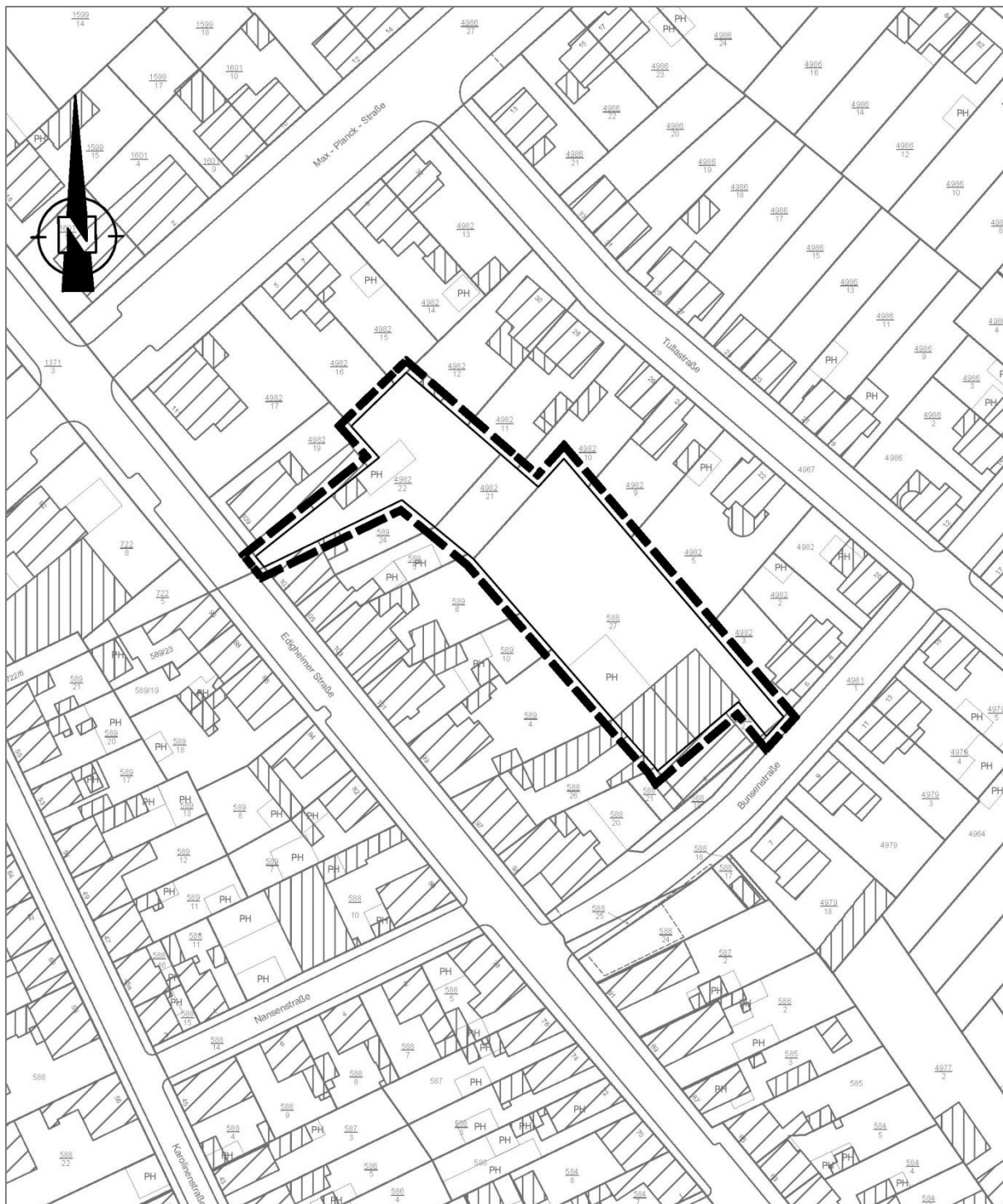
9.3 Flächen und Kosten

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



Eigene Darstellung, ohne Maßstab.

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 ■■■■■ 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

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

10.3.1 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 22.10.2018



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Bereich Stadtplanung
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen



REFERENZEN Fr. Knoch
ANSPRECHPARTNER PTI 21, PPB 6, Harald Kudras ; Az.: 2018B/45
TELEFONNUMMER 0621 294-8127
DATUM 22.10.2018
BETRIFFT Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ in LU-Oppau.
Ihr Schreiben vom 11.10.2018

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 derzeit keine Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe beigefügten Lageplan).

Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich bezüglich einer Anbindung neuer Gebäude an unsere Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel.: 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten und an folgende Bedingung geknüpft ist:
Im Baugebiet werden Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet. Diese Flächen müssen aber zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen.

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb, in dem privaten Verkehrsweg nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen.

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: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

123-456 7890/GP



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 22.10.2018
EMPFÄNGER Stadt Ludwigshafen
BLATT 2

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

Anlage:
1 Plan

i. A.

Harald Kudras

10.3.2 Schreiben des BUND, Kreisgruppe Ludwigshafen vom 23.10.2018



**Bund für Umwelt und Naturschutz
Deutschland
Landesverband
Rheinland-Pfalz e. V.
Friends of the Earth Germany**

BUND Kreisgruppe Ludwigshafen

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Dezernat IV
Stadtplanung
Geschäftsstelle Bauleitplanung/
Untere Denkmalschutzbehörde
Zu Hd. Frau Tanja Knoch

Kreisgruppe Ludwigshafen
Sabine Laubner-Draheim
Rüdigerstr. 130
67069 Ludwigshafen
Telefon 0174 9160792
E-Mail: ludwigshafen@bund-rlp.de

23.10.2018

● **Ludwigshafen-Oppau, „Bunsenstraße 2. Reihe“, B-Plan Nr. 664**

Sehr geehrte Frau Knoch,

anbei erhalten Sie unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs 1 BauGB:

LFD. NR 34655 AZ BUND 1670-LU-54 Zum B-Plan Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“

Grundsätzlich begrüßen wir die Nutzung bzw. Verdichtung der vorhandenen Bebauung des Stadtgebietes. Auch die Art der Bebauung ist gut an die existierenden Gegebenheiten angepasst.

Ein Problem sehen wir bei den Parkflächen, die neben den geplanten Abstellflächen benötigt werden. Schon jetzt ist die Bunsenstraße sehr mit parkenden Autos belastet. Das wird durch die Werkstatt in der Edigheimerstraße 80 und die Gaststätte Zur Bauhütte noch verschärft. In den Unterlagen ist der Verweis auf Parkplätze „in der Nähe der Bunsenstraße ausgewiesene Flächen“ sehr vage. Uns sind derartige Flächen nicht bekannt.

Die Ausführungen zu Dach- und Flächenbegrünung sind letztendlich vom Käufer umzusetzen. Die Erfahrung aus der jüngsten Vergangenheit zeigt, dass sich die Besitzer nicht immer oder nur teilweise an die Vorschriften halten. Folien und Schottergärten halten immer mehr Einzug. Bekanntlich werden in Ludwigshafen derartige Regelungen nicht überprüft; die Ignorierung der umweltrelevanten Festsetzungen ist die Regel. Es fehlen Bestimmungen, wie Verstöße gegen die genannten Festsetzungen geahndet werden können.

Seite 1 von Fehler! Unbekanntes Schalterargument.

Geschäftsstelle:
Hindenburgplatz 3
55118 Mainz

Spendenkonto:
Volksbank Alzey-Worms eG
IBAN: DE50 55091200
000159192
BIC: GENODE61AZY
BLZ: 550 912 00
Konto: 1559192

Geschäftskonto:
Volksbank Alzey-Worms eG
IBAN: DE9455091200 0000 063630
BIC: GENODE61AZY
BLZ: 550 912 00
Konto: 63630

Vereinsregister:
Mainz VR 3220
Steuernummer:
26/674/0190/0

Anerkannter Naturschutzverband nach § 3 Abs. 3 URBG und § 63 Abs. 2 BNatSchG. Denkmalpflegeorganisation nach § 28 Denkmalschutzgesetz. Spenden sind steuerabzugsfähig. Erbschaften und Vermächtnisse an den BUND sind von der Erbschaftsteuer befreit.



In der derzeitigen Bebauung mit Scheunen, einem Garten und hohem Baumbestand haben Vögel, Insekten und Fledermäuse Nistplätze und ungestörten Raum. Dazu fordern wir ein Artenschutz-Gutachten bevor die Planung genehmigt wird.

Wir empfehlen in Anlehnung an das neue Vorgehen der GAG, den Ersatz für die verlorenen Nistplätze in der Bauvorschrift einzufordern und zu kontrollieren.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Laubner-Draheim
Kreisgruppenvorsitzende

Seite 2 von Fehler! Unbekanntes Schalterargument.

Geschäftsstelle:
Hindenburgplatz 3
55118 Mainz

Spendenkonto:
Volksbank Alzey-Worms eG
IBAN: DE50 55091200
000159192
BIC: GENODE61AZY
BLZ: 550 912 00
Konto: 1559192

Geschäftskonto:
Volksbank Alzey-Worms eG
IBAN: DE9455091200 0000 063630
BIC: GENODE61AZY
BLZ: 550 912 00
Konto: 63630

Vereinsregister:
Mainz VR 3220
Steuernummer:
26/674/0190/0

Anerkannter Naturschutzverband nach § 3
Abs. 3 URBG und § 63 Abs. 2 BNatSchG.
Denkmalpflegeorganisation nach § 28
Denkmalschutzgesetz. Spenden sind
steuerabzugsfähig. Erbschaften und
Vermächtnisse an den BUND sind von der
Erbschaftssteuer befreit.

10.3.3 Schreiben der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Gesundheitsamt vom 24.10.2018



Kreisverwaltung

Stadtplanung

Eing.: 26. Okt. 2018

Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

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

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Dezernat IV Stadtplanung
z.H. von Frau Knoch
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Rhein-Pfalz-Kreis

Da sprießt die Vorderpfalz

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: 11.10.2018
Datum: 24.10.2018

Bauleitplanverfahren Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ in Ludwigshafen - Oppau

hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage: Planungsunterlagen

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 erneut von uns geprüft.

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

Hier Anmerkungen zu folgenden Punkten:

Punkt C der textlichen Festsetzungen: Natürliches Radonpotenzial:

Auf Grund des natürlichen vorkommenden Radonpotenzials in diesem Gebiet sollten aus unserer Sicht, wie empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft durchgeführt werden.
Wir sind von den Ergebnissen in Kenntnis zu setzen.

Vielen Dank im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen

N. Walter
Hygieneinspektorin

Hausanschrift
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 LUHSDE6AXXX
Postbank Ludwigshafen IBAN DE53 5451 0067 0019 373676 BIC PBNKDEFFXXX

10.3.4 Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB vom 25.10.2018

Stadtplanung			
Eing.: 05. Nov. 2018			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

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

Stadtverwaltung
Stadtplanung
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

25.10.2018

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail
34/2-31.05.03	11.10.2018	Wolfgang Maisch
258-Bebpl-18	4-121F.Kn	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de
Bitte immer angeben!		

Telefon / Fax
06321 99-4171
06321 99-4222

Bauleitplanverfahren Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ in Ludwigshafen Oppau
Hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Knoch,

zu dem o.g. Bauleitplanverfahren (Wohnbebauung) nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung.

1. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) infolge der Nachverdichtungen, ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Entsorgung ist durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicherzustellen.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

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

Im Zuge der Nachverdichtungen ist eine Entwässerungsplanung aufzustellen und das Entwässerungskonzept frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen abzustimmen. Es sind ggf. wasserrechtliche Erlaubnisverfahren bei der unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen durchzuführen.

1/3

Konto der Landesoberkasse:
Bundesbank - Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE7954500000054501505 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



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

3. Bodenschutz

Für den angegebenen Bereich sind uns keine Verdachtsflächen bekannt. Sollten bei Ihnen jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitten wir um Mitteilung.

4. Stellplätze

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

5. Rheinniederung

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern 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 auch bei einer Zustimmung zum Bauleitplanverfahren sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Im Hinblick auf die Bau- und Hochwasservorsorge ist auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung hier hinzuwirken.

6. Auffüllungen

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen ist folgendes zu beachten:

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mueef.rlp.de) hingewiesen.

7. Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial (der bestehenden Scheunen und Nebengebäude) ist auf eine zugelassene Bauschuttdeponie oder Bauschuttrecyclinganlage zu verbringen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten. Die Vorgaben der GwASSV insb. Abschnitt I sind zu beachten.



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der Punkte 1-7 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 (ggf. hydrogeologischer Nachweis).
Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ bzw. für die Nachverdichtung, ist aufzustellen und rechtzeitig mit der unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.

10.3.5 Schreiben der Technischen Werke Ludwigshafen AG vom 29.10.2018



TWL AG - Postfach 21 12 23 - 67012 Ludwigshafen

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

TAA-Göbel Anette
fon 0621-505 2715
fax 0621-505 2840
anette.goebel@twl.de

29. Oktober 2018 / Kor

Seite 1 / 2

Bauleitplanverfahren Nr. 664 "Bunsenstraße 2. Reihe" in LU-Oppau

Sehr geehrte Frau Knoch,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

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

TAA Göa 2715

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. 664 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 1562
UST-IdNr DE 149137982

Vorstand
Dieter Feid
Thomas Mösl
Aufsichtsrat
Jutta Steinruck (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE63545500100000000133
BIC: LUHSDE6AXXX
Gläubiger-ID: DE51TWL00000023883



Seite 2 / 2

2. Grundstücksmanagement

TAG Rt 2663

Für die im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahren Nr. 644 liegenden Grundstücke:

- bestehen für die dort derzeit betroffenen Grundstücke keine Grundstücksrechte zugunsten TWL

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 A3

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 1562
UST-IdNr DE 149137982

Vorstand
Dieter Feid
Thomas Mösl
Aufsichtsrat
Jutta Steinruck (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE63545500100000000133
BIC: LUHSDE6AXXX
Gläubiger-ID: DE51TWL00000023883

10.3.6 Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer vom 11.12.2018

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

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

**DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE**

Außenstelle Speyer

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

Mein Aktenzeichen
E2018/1492 dh

Ihr Schreiben vom
11.10.2018
AZ.: 4-121F.Kn

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

Telefon / Fax
06232 675740
06232 675760

11.12.2018

**Betr.: Bauleitplanverfahren Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“, Ludwigshafen
Oppau;**

**hier: erneute Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle
Speyer und Aufhebung der Stellungnahme vom 13.11.2018**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet.

Bitte betrachten Sie die Stellungnahme vom 13.11.2018 (Az: E2018/1492 dh) als gegenstandslos.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. 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.

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. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
3. 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 evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.

Die Punkte 1 – 3 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.

Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese 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



10.3.7 Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau vom 15.11.2018

16. Nov. 2018 15:43 LGB Mainz +49 6131 9254 123 Nr. 3723 S. 1/3

Stadtplanung
Eing.: 19. Nov. 2018

Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126 X



Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 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-rip.de
www.lgb-rip.de

15.11.2018

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 11.10.2018
3240-1355-18/V1 4-121F.Kn
kp/mls

Telefon

**Bebauungsplan Nr. 664 "Bunsenstraße 2. Reihe" der Stadt Ludwigshafen,
Ortsteil Oppau**

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 ausge-
wiesenen Bebauungsplanes Nr. 664 "Bunsenstraße 2. Reihe" kein Altbergbau doku-
mentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt aktuell kein 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
objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE70 5450 0000 0054 5015 05
Ust. Nr. 26/673/0138/6



S.01

16-NOV-2018 15:59 +49 6131 9254 123 95%

16. Nov. 2018 15:43

LGB Mainz +49 6131 9254 123

Nr. 3723 S. 2/3



Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

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 C) getroffene Aussage zum Radonpotenzial wird fachlich bestätigt. Die Aussagen zur Radonvorsorge dort basieren allerdings nur auf einem Radonpotenzial. Da der Austritt von Radon aus dem Boden kleinräumig stark variieren kann, kann erst mit realen Messwerten (Langzeitmessungen) eine Anpassung der vorsorgenden Baumassnahmen an die jeweilige lokale Situation erfolgen.

Demzufolge möchten wir Ihnen nun allgemeine Hinweise zu Radonmessungen aus unserem Erfahrungsbereich mitteilen:

Studien des LGBs 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 Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

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

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;

2/3

16-NOV-2018 15:59

+49 6131 9254 123

95%

S. 02

16. Nov. 2018 15:57

LGB Mainz +49 6131 9254 123

Nr. 3723 S. 3/3



Rheinland-Pfalz

LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

- 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.

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

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

G:\prlnz\241355181.docx

3/3