

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10(1) 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>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2	Geltungsbereich .....	5
2.3	Quellenverzeichnis .....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.4	Ver- und Entsorgung .....	7
3.5	Immissionsschutz.....	7
3.6	Umweltschutz und -verträglichkeit .....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplanung .....	8
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
4.4	Informelle Planungen/Sanierungssatzung .....	8
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5.3	Hinweise .....	12
<b>6</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>14</b>
6.1	Schaffung von Wohnraum .....	14
6.2	Verkehr .....	14
6.3	Umweltbelange .....	14
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b>Abwägung der öffentlichen und privaten Belange</b> .....	<b>15</b>
8.1	Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB .....	15
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
<b>9</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>19</b>
9.1	Bodenordnung.....	19
9.2	Kosten.....	19
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>20</b>
10.1	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	20
10.2	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.....	29
10.3	Bebauungsplanentwurf.....	30

## **1 VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	15.11.2018
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	10.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 73/2018 am 21.12.2018	21.12.2018
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	---
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	27.02.2019
Offenlagebeschluss am	01.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 23/2019 am	10.04.2019
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	17.04.2019 – 22.05.2019
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 669 „Schloßgasse“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich eine Gesamtfläche von rund 6.000 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.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Anspruch genommen. Somit wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Stand: 02.04.2019

#### **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. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

#### **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); § 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459); §§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

#### **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. 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

#### **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302); § 12 geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).

#### **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 umfasst eine Fläche von etwa 6.000 m<sup>2</sup> und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- Im Norden: durch das Flurstück Nr. 432/2 der Gemarkung Oggersheim,
- im Osten: durch die Prälat-Caire-Straße,
- im Süden: durch die Flurstücke Nr. 391/1, 395/1, 410/5, 410/3, 410/2 und 411/2 der Gemarkung Oggersheim, erschlossen von der Orangeriestraße, sowie
- im Westen: durch die Schloß-Schule, die Schloßgasse und das Flurstück Nr. 97/3 der Gemarkung Oggersheim.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 669, ohne Maßstab.

Der Geltungsbereich ergibt sich aus den angrenzenden größeren Baustrukturen (Mehrfamilienhausbebauung) sowie der Flächen von Schule und Kindergarten.

### 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999
- [3] Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan Ortskernsanierung Ludwigshafen-Oggersheim, 2002

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

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

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Sanierungsgebietes Oggersheim. Im Jahr 2016 wurde die Sanierungssatzung aufgehoben. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die festgelegten Sanierungsziele auch nach der Aufhebung der Sanierungssatzung weiterhin gesichert werden und in entsprechendes Baurecht umgewandelt werden. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich wären sukzessive Veränderungen möglich, welche den Sanierungszielen und somit auch den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden.

Kleinteilige Gebäudestrukturen, welche überwiegend wohnbaulich genutzt sind, prägen das Plangebiet. Zwischen Prälat-Caire-Straße bzw. Anwohnerweg und Schloßgasse befinden sich noch Grundstücke, welche am Anwohnerweg Potenziale für eine rückseitige Bebauung bieten, teilweise allerdings erst nach Abbruch bzw. Entsiegelung von baulichen Anlagen bzw. Grundstücksteilen.

Die östliche Bebauung entlang der Schloßgasse ist durch giebelständige Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung geprägt, die westliche Seite durch Reihen- und Einfamilienhausbebauung. Für ein Grundstück östlich der Schloßgasse wurde ein Bauantrag eingereicht, welcher allerdings eine traufständige Bebauung vorsieht. Grundsätzlich sind derzeit alle Bauvorhaben planungsrechtlich auf Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen, da das Plangebiet bislang von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst wird. Eine traufständige Bebauung fügt sich allerdings im Straßenzug nicht ein und widerspricht auch den Sanierungszielen, weshalb dies sowie auch eine angemessene Dichte und die Anzahl von Wohneinheiten für eine maßvolle Innenentwicklung durch Aufstellung des Bebauungsplanes geregelt werden. Sie tragen zu einer geregelten städtebaulichen Ordnung des Wohnquartiers und zur Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen bei.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen demnach die Sanierungsziele gesichert, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesteuert und die Entstehung städtebaulicher Missstände verhindert werden.

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

Ziel der Planung ist es, die bauliche Innenentwicklung im Geltungsbereich, unter Berücksichtigung der Sanierungsziele auch nach Ablauf der Sanierungssatzung, zu steuern und zu sichern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Gebiet dauerhaft der Wohnbebauung zugeordnet werden. Hierbei soll vor allem die giebelständige Bebauung auf der Ostseite der Schloßgasse gesichert werden, welche auch bereits als Sanierungsziel definiert wurde. Des Weiteren sollen geordnete und angemessene Innenentwicklungspotenziale für den Bereich zwischen Prälat-Caire-Straße und Schloßgasse gesteuert werden, sodass sich diese in die städtebaulichen Strukturen einfügen. Für die Straßenkante entlang der Prälat-Caire-Straße weist die Sanierungssatzung auf die Wiederherstellung der Blockstruktur in diesem Bereich hin. Auf der westlichen Seite der Schloßgasse wurden teilweise bereits Sanierungsziele umgesetzt (Schloßgasse 20, 24), sodass der Bebauungsplan in diesem Bereich vielmehr eine zukunftssteuernde bzw. bestandssichernde Funktion erfüllt, welche dennoch teilweise auch kleinteilige Entwicklungsmöglichkeiten bieten soll, allerdings vielmehr städtebauliche Missstände in Zukunft verhindern und angemessene private Freibereiche gewährleisten soll.

### **3.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Prälat-Caire-Straße bzw. den parallel verlaufenden Anwohnerweg sowie die im Plangebiet verlaufende Schloßgasse bereits vollständig erschlossen. Die Schloßgasse ist über die Orangeriestraße aus Richtung Süden oder die Schnabelbrunnengasse von Westen erreichbar. Die Notwendigkeit weiterer Erschließungsanlagen besteht nicht. Der öffentliche Verkehrsraum in der Schloßgasse ist allerdings beengt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet gut durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar. Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich der Bahnhof „Ludwigshafen-Oggersheim“, welcher von Regionalzügen nach Mainz oder Mannheim angefahren wird. Vor dem Bahnhof befindet sich zudem eine Bushaltestelle, wodurch auch die Erreichbarkeit des Oggersheimer Zentrums sowie des Hans-Warsch-Platzes als maßgeblicher Umsteigeknoten von Oggersheim gegeben ist.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, weshalb keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant sind. Sollte sich im Einzelfall, u. a. bei Bauvorhaben zur Innenentwicklung, herausstellen, dass einzelne Grundstücke noch nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sind, so wären – unabhängig vom Bebauungsplan – im Falle einer Bebauung oder Nutzung des Grundstücks und Herstellung der erforderlichen Anschlüsse entsprechende Beiträge zu entrichten.

Das anfallende Schmutzwasser kann über die städtische Kanalisation der Kläranlage zugeführt werden.

### **3.5 Immissionsschutz**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 669 „Schloßgasse“ wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht erweitert. Demnach ergibt sich keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen rechtlichen Situation.

### **3.6 Umweltschutz und -verträglichkeit**

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich die Planung auf ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet bezieht. Der Zulässigkeitsmaßstab wird gegenüber der Bestandssituation nicht erweitert. 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. Demnach begründet der Bebauungsplan keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. 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 [1] 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 aus dem Jahr 1999 [2] stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 669 „Schloßgasse“ ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für den zuvor beschriebenen Geltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB i. V. m. dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 669 „Schloßgasse“, welcher am 10.12.2018 durch den Stadtrat gefasst wurde und am 21.12.2018 öffentlich bekannt gemacht wurde.

### **4.4 Informelle Planungen/Sanierungssatzung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag innerhalb der Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Oggersheim [3]. Im Jahr 2016 wurde die Sanierungssatzung allerdings aufgehoben. Der Bebauungsplan soll demnach der langfristigen Sicherung der im Sanierungsrahmenplan festgelegten Sanierungsziele dienen.

Für die städtebauliche Konzeption und die Ziele des Bebauungsplanes stellt der Sanierungsrahmenplan eine wichtige informelle Planungsgrundlage dar. In der Abwägung nehmen die Ziele der Stadterneuerung als öffentliche Belange einen besonderen Stellenwert ein. Sofern die Ziele der Sanierungsplanung mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB vereinbar sind, wurden diese in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

## **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der u. a. keine Festsetzungen zu den örtlichen Verkehrsflächen enthält. Für die Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach weiterhin § 34 BauGB maßgebend.

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, welche hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt ist. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen, sowie der städtebaulichen Zielsetzung, Innenentwicklungsmöglichkeiten steuern zu können, wird für den Gel-



tungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 669 „Schloßgasse“ ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Da der Oggersheimer Ortskern und dessen Umgebung kaum Flächen für neue Wohnbebauung zur Verfügung hat, soll sichergestellt werden, dass die Innenentwicklungspotentiale in erster Linie einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass die übrigen allgemein zulässigen Nutzungen, außer Wohngebäude, lediglich ausnahmsweise zulässig oder teilweise auch komplett unzulässig sind. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenso unzulässig. Die Festsetzungen der unzulässigen Nutzungen lassen sich aufgrund ihrer erforderlichen Stellplatzflächen sowie des entstehenden Verkehrsaufkommens für die bereits beengte Straßensituation begründen, weshalb sich die Nutzungen nicht in die städtebauliche Struktur einfügen.

### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die GRZ wird für den gesamten Geltungsbereich mit  $GRZ = 0,6$  festgesetzt, womit zum einen auf die bereits bestehende bauliche Situation eingegangen wird und diese berücksichtigt wird, zum anderen aber auch eine übermäßige Grundstücksversiegelung verhindert wird. Einige Grundstücke sind teilweise bereits vollversiegelt, wobei die Hauptanlagen die Grundstücksfläche nahezu bis zur Hälfte in Anspruch nehmen. Gemäß BauNVO ist für ein Allgemeines Wohngebiet eine Obergrenze der bebaubaren Grundfläche von 40 % der Grundstücksfläche definiert, zulässig ist außerdem eine Überschreitung bis zu 60% durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen. Da es sich im vorliegenden Fall um ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet handelt, welches sehr heterogene Bauungs- und Versiegelungsstrukturen aufweist, wird die GRZ für Hauptanlagen sowie der oben genannten für eine Überschreitung zulässigen Anlagen einheitlich auf  $0,6$  festgesetzt. Eine weitere Überschreitung ist nicht zulässig, um eine höhere Versiegelung auszuschließen.

Aus diesem Grund ist die Festsetzung der  $GRZ = 0,6$  städtebaulich angemessen und entspricht den Bestimmungen der BauNVO.

Da die Höhenentwicklung im gesamten Gebiet sehr unterschiedlich ist, soll anstelle von konkreten Höhenangaben lediglich die Zahl der Vollgeschosse geregelt werden. Aufgrund des Vorliegens eines einfachen Bebauungsplanes werden die konkreten Höhen alsdann gemäß § 34 BauGB anhand der Umgebungsbebauung beurteilt. Die Festsetzung der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse ergibt sich aus der teilweise bereits vorhandenen zweigeschossigen Bebauung (z. B. Schloßgasse 27, 29) und ermöglicht somit eine Aufstockung von derzeit eingeschossigen Bestandsgebäuden auch nach Überplanung des Gebietes durch den vorliegenden Bebauungsplan.

Da eine Aufstockung auch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach Beurteilung auf Grundlage des § 34 BauGB möglich gewesen wäre, wird der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Bestandssituation nicht eingeschränkt. Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich eindeutig definiert.

### **5.1.3 Bauweise**

Aufgrund der verschiedenen baulichen Strukturen innerhalb des Plangebietes wird die Bauweise unterschiedlich definiert, um auf alle Gegebenheiten sowie auch auf die Innenentwicklungspotenziale gerecht einzugehen.

Für den Teilbereich WA 1 erfolgt keine Festsetzung der Bauweise, da eine mögliche Bebauung bereits durch die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze bzw. Baulinie klar geregelt ist.

Für den Teilbereich WA2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise ergibt sich aus den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen. Hierdurch wird eine harmonische Eingliederung von neuen Bauvorhaben entlang der Prälat-Caire-Straße gewährleistet.

Für den Teilbereich WA3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird dahingehend näher bestimmt, dass Gebäude zwingend an der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenzen zu errichten sind. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Bestandssituation und dem Ziel der Sanierungssatzung. Hierdurch wird die derzeitige Struktur des östlichen Straßenzuges auch bei zukünftigen Bauvorhaben bestehen bleiben.

Für den Teilbereich WA 4 wird keine Bauweise festgesetzt, da in diesem Bereich keine klare Bauweise ersichtlich ist und zukünftigen Bauherren somit die größtmögliche Flexibilität bei baulichen Veränderungen oder Neubauten gewährt wird.

Die Beurteilung hinsichtlich der Bauweise innerhalb des WA 1 und WA 4 erfolgt demnach gemäß § 34 BauGB anhand der Umgebungsbebauung.

### 5.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen bzw. die festgesetzte Baulinie definiert und bestimmt die Bereiche, in denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen unterschiedliche Ziele und bestandsregelnde Festsetzungen getroffen und formuliert werden.

Die Baugrenze sowie die Baulinie des Teilbereiches 1 am außerhalb des Plangebietes liegenden Bestandsgebäude Prälat-Caire-Straße 13 wurde festgesetzt anhand des derzeitigen Bestandes sowie zur Gewährleistung eines Lückenschlusses zwischen der bereits bestehenden Bebauung Prälat-Caire-Straße 13 und 17.

Die Baugrenzen im Teilbereich 2 wurden festgesetzt um einen Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Innenentwicklung bzw. für das Sanierungsziel „Schließung des Randbereiches“ zu setzen. Durch die Festsetzung wird bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage eine gewisse Flexibilität ermöglicht sowie eine angemessene Grundstücksteilung der langgezogenen Grundstücke gewährleistet.

Entlang der östlichen Flurstücksgrenze der Schloßgasse wurde für den Teilbereich 3 eine Baulinie festgesetzt, um die vorherrschende Struktur des Straßenzuges, mit seiner an die Straßenverkehrsfläche direkt angrenzenden Bebauung, auch zukünftig zu sichern. Für den rückwärtigen Bereich wurde anhand der derzeitigen bestehenden Gebäudetiefen eine einheitliche Baugrenze - parallel zur Baulinie - festgesetzt, um eine angemessene Tiefe der Gebäude gewährleisten zu können.

Für den Teilbereich 4 wurden die Baugrenzen für eine zukünftige städtebaulich einfügende Bebauung festgesetzt. Diese Baugrenzen nehmen nicht alle derzeitigen Gebäudekubaturen auf, sondern sollen die Bebauung nach einem möglichen Abriss neu regeln und ordnen, sowie angemessene private Freiflächen gewährleisten. Hierunter fällt zum Beispiel das Gebäude Schloßgasse 25, welches noch eine grenzständige Bebauung zur Schloßgasse aufweist und sich demnach nicht in die restlichen Strukturen des westlichen Straßenraumes der Schloßgasse einfügt. Da dieses Gebäude erhebliche bauliche Mängel aufweist und ein hoher Sanierungsaufwand erforderlich ist, wurde z. B. in diesem Bereich die Baugrenze anhand der umliegenden Gebäude zurückversetzt und entsprechend festgesetzt. Durch diese Rückversetzung der Baugrenze von der Straßenparzelle wirkt der Straßenraum nicht mehr so beengt, sondern deutlich offener.

Da heute allerdings bereits vereinzelt (Wohn-)Gebäude oder bauliche Anlagen vorhanden sind, welche die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, wurden diese grundsätzlich auf Bestandsschutz gesetzt. Handelt es sich bei diesen Gebäuden um vor Bebauungsaufstellung zulässigerweise errichtete und genehmigte Bebauung, so wird über den Bestandsschutz hinaus eine bauliche Veränderung bzw. ein Umnutzungspotential zugesprochen, sofern sich die äußere Kubatur nicht verändert und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

### 5.1.5 Stellung der baulichen Anlagen

Um das Ziel der giebelständigen Bebauung entlang der Ostseite der Schloßgasse aus der Sanierungssatzung in den Bebauungsplan und somit in das Baurecht zu übertragen, wurde für den Teilbereich WA 3 die Stellung baulicher Anlagen durch die Festsetzung der Firstrichtung zeichnerisch festgesetzt. Hierbei wurde bestimmt, dass Gebäude gemäß festgesetzter Firstrichtung giebelständig zur maßgeblichen Erschließungsstraße zu errichten sind.

Es handelt sich hierbei um die einzuhaltende Hauptfirstrichtung. Geringfügige Abweichungen im rückwärtigen Grundstücksbereich können für zulässig beurteilt werden, sofern sich das betroffene Gebäudeteil deutlich gegenüber dem Gebäude der Hauptfirstrichtung unterordnet. Des Weiteren gilt diese Festsetzung nicht für Garagen oder zulässige Nebengebäude welche durch ein Flachdach ausgebildet werden.

### 5.1.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Stellplätzen und Garagen freizuhalten, wurden entsprechende Festsetzungen zu ihrer Zulässigkeit getroffen.

Da bereits viele Nebenanlagen im Geltungsbereich vorhanden sind, welche nicht innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen wurde für Nebenanlagen bestimmt, dass die unter § 14 BauNVO fallende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

### 5.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Aufgrund der bereits beengten Grundstücks- und Abstandsverhältnisse und der begrenzten Möglichkeit zum Nachweis von Stellplätzen auf den Grundstücken sowie der vollständig fehlenden Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude lediglich eine Wohneinheit zulässig ist. Dadurch wird der bereits vorhandene Parkdruck im Plangebiet nicht weiter verschärft und die Entstehung von kritischen Wohndichten sowie städtebaulichen Missständen aufgrund hoher Versiegelung wird vermieden.

Gebäude, welche die festgesetzte Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten überschreiten genießen Bestandsschutz, sofern deren Errichtung vor Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigt und somit rechtmäßig war. Für die hierunter fallenden Gebäude bzw. Wohnungen sind bauliche Veränderungen grundsätzlich möglich sofern die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, die Erhöhung der Wohneinheiten ist allerdings nicht zulässig.

### 5.1.8 Grünordnungsmaßnahmen

Grundsätzlich ist bei einem Verfahren nach § 13a BauGB kein Ausgleich für im Geltungsbereich entstehende Versiegelungen erforderlich. Dennoch wurden aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen festgesetzt, dass Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material herzustellen sind, sofern eine schädliche Bodenbelastung ausgeschlossen werden kann. Durch diese Festsetzung wird das Maß der Gesamtversiegelung nicht weiter durch die nachzuweisenden Stellplätze verschärft und die öffentlichen Abwassersysteme werden nicht durch das zusätzlich abfließende Wasser belastet, da dieses auf den Stellplätzen direkt in den Boden versickern kann. Demnach trägt die Festsetzung zur Verbesserung des Wasserhaushalts sowie zur Überflutungsvorsorge bei Starkregenereignissen bei.

Des Weiteren wurde festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen, welche nicht als Stellplätze, Zufahren und Zuwegungen genutzt werden, zu begrünen sind, um einen angemessenen Teil an Grünstrukturen im Geltungsbereich zu erhalten und das lokale Stadtklima zu fördern.

### 5.1.9 Bedingte Festsetzung zur baulichen Nutzung von Grundstücken

§ 9 Abs. 2 BauGB ermöglicht eine aufschiebend bedingte Festsetzung, sodass die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen oder Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind. Dies ermöglicht die Abhängigkeit der zulässigen Nutzungen und/oder Anlagen vom Eintritt bestimmter Umstände (vgl. EZBK/Söfker, 130. EL August 2018, BauGB § 9 Rn. 240l).

Im vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies, dass eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen des WA 2 erst realisiert werden darf, wenn die auf den betroffenen Grundstücken des Teilbereiches befindlichen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche abgebrochen wurden. Diese bedingte Festsetzung soll gewährleisten, dass eine Bebauung entlang der Prälât-Caire-Straße erst erfolgen kann, wenn die rückwärtigen Grundstücksbereiche durch Abbruch vorhandener baulicher Anlagen entsiegelt wurden, wodurch wieder entsprechendes Potenzial zur Innenentwicklung vorhanden ist, ohne eine zu hohe Grundstücksversiegelung hervorzurufen.

### 5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Abgesehen von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden auch bauordnungsrechtliche Regelungen zu den erforderlichen Stellplätzen sowie teilweise zur Dachform getroffen.

Die Festsetzung zur Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Landesverordnung, wonach für Einfamilienhäuser 1 - 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Aufgrund der heutigen hohen Nutzungsansprüche wird die Obergrenze von 2 Stellplätzen als angemessen gesehen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Da bereits heute die Parksituation im beengten öffentlichen Straßenraum im Plangebiet erschwert und angespannt bzw. gar nicht möglich ist soll somit weiterer Parkdruck vermieden werden.

Aufgrund der Tatsache, dass lediglich eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig ist, wird dadurch der Stellplatznachweis genau geregelt. Demnach sind bei Neubebauung ausreichend Flächen auf den privaten Grundstücken für den ruhenden Verkehr zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der teilweise relativ schmalen Grundstücke wird weiter bestimmt, dass die Stellplätze nicht unabhängig anfahrbar sein müssen, sondern auch ein sogenannter „Gefangenstellplatz“ zulässig ist.

Die Festsetzung der Dachform innerhalb der Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 erfolgt anhand der Bestandsgebäude und soll eine einheitliche Dachlandschaft gewährleisten. Diese Festsetzung gilt für die Hauptgebäude der Grundstücke. Zulässige Garagen oder sonstige Nebenanlagen dürfen auch mit Flachdach ausgebildet werden.

Aufgrund der heterogeneren Dachlandschaft innerhalb des Teilbereiches WA 4 mit Satteldächern, Walmdach aber auch Pultdach, wird für diesen Teilbereich auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet. Durch eine entsprechende Festsetzung würde der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Beurteilung nach § 34 BauGB eingeschränkt werden.

### 5.3 Hinweise

#### Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung Ludwigshafens während des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Dachunternehmen

sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentliche Straßen zu transportieren.

### **Archäologische Funde**

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um ein während einer Baumaßnahme im vergangenen Jahr aufgefundenes, vermutlich neuzeitliches Körpergrab (Fdst. Oggersheim 50).

Da diese Fundstelle auch andere archäologische Funde erwarten lässt, wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe auf ein Minimum zu beschränken sind und eine entsprechende Anzeige vor anstehenden Bauarbeiten erforderlich ist.

Die weiteren Hinweise dienen zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind, aufgenommen.

### **Wasserrechtliche Belange**

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone versickert oder verrieselt werden. Auch eine Sammlung und Verwertung als Brauchwasser ist denkbar. Eine Versickerung oder die Sammlung und Verwertung für Brauchwasserzwecke ist nur möglich, wenn weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung innerhalb des Plangebietes im Sinne des WHG ist hierbei zu favorisieren. Der Einleitung von Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal kann von städtischer Seite nicht zugestimmt werden, um der hydraulischen Überlastung in den städtischen Kanälen entgegenzuwirken. Das anfallende Schmutzwasser soll über die städtische Kanalisation der Kläranlage zugeführt werden.

Zudem ist vor dem Hintergrund immer häufiger auftretender Starkregeneignisse 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. Auskunft zu einer eventuellen Überflutunggefährdung erteilt im Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) die Abteilung Grundstücksentwässerung.

### **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.

### **Natürliches Radonpotenzial**

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m<sup>3</sup>) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und

einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen. Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m<sup>3</sup> können z. B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein. Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

### **DIN-Regelwerke**

Der Hinweis dient zur Klarstellung, dass die verwendeten Normen einsehbar sind.

### **Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH. Diese müssen bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden. Auf Anfrage können Bauherren bzw. Vorhabenträger Einsicht in den von der Deutschen Telekom Technik GmbH zur Verfügung gestellten Lageplan erhalten. Weiterhin sollten sich Bauherren / Vorhabenträger bei einer Änderung der vorhandenen Telekommunikationsinfrastruktur rechtzeitig mit der Bauherren-Hotline in Verbindung setzen.

### **Abbruchmaterialien**

Da der Bebauungsplan für einen Teilbereich eine bedingte Festsetzung hinsichtlich der Bebaubarkeit enthält wurde der Hinweis zur sachgerechten Entsorgung des Abbruchmaterials zur Klarstellung mit aufgenommen.

## **6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Schaffung von Wohnraum**

Durch die planungsrechtliche Möglichkeit einer Innenentwicklung können einzelne neue Wohneinheiten geschaffen werden. Dies ist im Sinne einer flächensparenden Wohnraumschaffung und unterstützt das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Allerdings geht die Wohnraumschaffung in diesem Bereich teilweise zu Lasten eines höheren Versiegelungsgrades und einer höheren sozialen Dichte.

### **6.2 Verkehr**

Da der Geltungsbereich ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet umfasst und durch Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich kleinere Innenentwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, welche auch bereits über § 34 BauGB genehmigungsfähig wären, ist nicht mit negativen verkehrlichen Auswirkungen zu rechnen. Der Bebauungsplan Nr. 669 „Schloßgasse“ stellt mit seinen Festsetzungen keine Grundlage für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen dar.

### **6.3 Umweltbelange**

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung führt die Planung zu einer Flächeneinsparung in der Peripherie sowie im bislang unbebauten Außenbereich. Die Bestandssituation innerhalb

des Geltungsbereiches weist eine gute Durchmischung zwischen Grundstücken mit hoher Versiegelung und Grundstücken mit angemessenem Grünflächenanteil auf. Die vorhandenen Grünflächen bzw. private Gärten sind allerdings bereits sehr stark anthropogen sehr stark vorgeprägt, weshalb sich im Plangebiet keine besonders schützenswerte Grünstrukturen ergeben.

Des Weiteren wird der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Bestandssituation nicht erweitert, da es sich um ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet handelt und keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht werden, welche nicht bereits auf Grundlage des § 34 BauGB zugelassen werden können. Der Bebauungsplan dient lediglich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Ein weiterer wichtiger Aspekt hinsichtlich der Umweltbelange ist die unmittelbare Lage am Bahnhof Oggersheim, weshalb das Plangebiet auch ohne individuelle Motorisierung gut erreichbar ist.

## **7 UMWELTBERICHT**

Der Bebauungsplan Nr. 669 „Schloßgasse“ 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 Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB**

Die Öffentlichkeit konnte sich beim Bereich Stadtplanung der Stadt Ludwigshafen am Rhein über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich im Zeitraum vom 02.01.2019 bis einschließlich 18.01.2019 zu der Planung äußern. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen vorgebracht.

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

Mit Schreiben vom 27./28.02.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 669 „Schloßgasse“ gebeten. Zum Planstand vom 25.02.2019 wurden folgende Anregungen vorgebracht:

#### **Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 13.03.2019, siehe Anlage 10.1.1)**

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen der Telekom befinden, die bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen
- Bei der Bauausführung sind Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen zu vermeiden und die Kabelschutzanweisung, sowie das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.

### *Stellungnahme der Verwaltung:*

- *Hinsichtlich der vorhandenen Telekommunikationsanlagen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- *Zudem wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen. Da es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde handelt ist eine Aufnahme in die Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich. Die Belange betreffen vielmehr die nachfolgende Bau- und Ausführungsplanung und sind demnach erst im Rahmen einer konkreten Baumaßnahme zu berücksichtigen.*

### **Technische Werke Ludwigshafen AG (Schreiben vom 13.03.2019, siehe Anlage 10.1.2)**

- *Es wird darauf hingewiesen, dass bei allen Arbeiten im Bereich von Gas- und Wasserversorgungsleitungen mehrere Vorschriften, Arbeitsblätter und Merkblätter in der jeweils gültigen Fassung zu beachten sind.*
- *Innerhalb von zwei städtischen Grundstücken befinden sich Versorgungsleitungen, welche durch Konzessionsvertrag mit der Stadt Ludwigshafen gesichert sind. Ein Flurstück ist zusätzlich durch eine Dienstbarkeit zugunsten der TWL belastet.*

### *Stellungnahme der Verwaltung:*

- *Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Bei der Anregung handelt es sich um allgemein gültige Standards und Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde, weshalb die Aufnahme in die Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich ist. Die Belange betreffen die nachfolgende Bau- und Ausführungsplanung und sind alsdann zu beachten.*
- *Das genannte Flurstück 359/22 befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder dessen unmittelbaren Umgebung. Es wird vermutet, dass es sich um Flurstück 259/23 handelt, welches innerhalb des Geltungsbereiches liegt. Bei dem Flurstück handelt es sich bereits heute um eine öffentliche Straßenverkehrsfläche. Da es sich überwiegend um einen bestandsregelnden Bebauungsplan handelt, sind im Straßenraum keine Veränderungen vorgesehen, weshalb die Versorgungsleitungen auch weiterhin gesichert sind. Wird der Straßenraum im Zuge von Baumaßnahmen dennoch in Anspruch genommen, muss vom Bauherrn in eigener Verantwortung sichergestellt werden, dass die Versorgungsleitungen im Ernstfall auch weiterhin zugänglich sind.  
Das Flurstück 386/2 liegt vollständig außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Maßnahmen oder bauliche Veränderungen in diesem Bereich werden somit nicht durch den Bebauungsplan hervorgerufen.  
Auswirkungen auf den Bebauungsplan ergeben sich somit nicht.*

### **Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer (Schreiben vom 21.03.2019, siehe Anlage 10.1.3)**

- *Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Fundstellenkartierung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstelle archäologische Funde zu erwarten sind. Bauarbeiten sind mindestens 4 Wochen vor Beginn bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden, damit Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.*
- *Es ist nur ein geringer Teil der tatsächlich vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist demnach an mehrere Punkte geknüpft.*
- *Des Weiteren wird auf das mögliche Vorhandensein bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) sowie der Umgang mit solchen Funden hingewiesen.*



### *Stellungnahme der Verwaltung:*

- *Die Zustimmung der GDKE auf Ebene der Bauleitplanung ist grundsätzlich nicht erforderlich. Ein allgemeiner Hinweis zu Archäologischen Funden ist bereits Bestandteil des Textteils zum Bebauungsplan. Dieser wird dennoch zur Berücksichtigung der genannten Belange entsprechend ergänzt.*

### **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Schreiben vom 26.03.2019, siehe Anlage 10.1.4)**

- *Es werden Anregungen zu den Themen Ver- und Entsorgung, Stellplätze, Niederschlagswasserbewirtschaftung, Bodenschutz, temporäre Grundwasserabsenkungen, der Umgang mit anfallendem Abbruchmaterial, Geländeauffüllungen sowie zur Rheinniederung vorgebracht.*

### *Stellungnahme der Verwaltung:*

- *Die Ver- und Entsorgung ist über das vorhandene Netz bereits gewährleistet. Das anfallende Schmutzwasser kann über die städtische Kanalisation der Kläranlage zugeführt werden.*
- *Die Anregung zur Herstellung von Stellplätzen mit wasserdurchlässigen Materialien ist bereits Bestandteil des Textteiles unter Teil A Nr. 8.1.*
- *Hinsichtlich der Niederschlagswasserbewirtschaftung wird festgestellt, dass es sich um ein fast vollständig bebautes Gebiet handelt, in welchem die Entwässerung der Grundstücke grundsätzlich geklärt ist. Gemäß Aussage des städtischen Bereiches „Stadtentwässerung“ kann bei Neubauten, Anbauten oder sonstigen Erweiterungen der abflusswirksamen Fläche der Einleitung von Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal nicht zugestimmt werden, um einer hydraulischen Überlastung der städtischen Kanäle vorzubeugen. Bei baulichen Maßnahmen sind deshalb für die Versickerung erforderliche Flächen zu berücksichtigen.*

*Festsetzungen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sowie zur Begrünung der Grundstücke unterstützen die Forderung nach einer vorrangigen Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser. Der bereits enthaltene allgemeine Hinweis „Wasserrechtliche Belange“ in den Textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan wird aufgrund der Anregung zur Entwässerungsplanung angepasst.*

- *Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde der Stadt Ludwigshafen wurden nach Auswertung des Abfalldeponiekatasters Rheinland-Pfalz und des städtischen Katasters potenzieller Altstandorte und Altablagerungen keine Hinweise auf altlastverdächtige Flächen gegeben. Sollten im Rahmen von Bauvorhaben dennoch konkrete Hinweise auf Altablagerungen /-standorte ergeben, wird die SGD Süd – Regionalstelle WAB – darüber in Kenntnis gesetzt.*
- *Der Hinweis zur temporären Grundwasserabsenkung wird zur Kenntnis genommen und als Hinweis in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen.*
- *Die Hinweise zur Entsorgung von Abbruchmaterial werden zur Kenntnis genommen. Grundsätzlich handelt es sich hierbei um allgemein gültige Standards bzw. Rechtsvorschriften, welche einzuhalten sind. Da im vorliegenden Bebauungsplan allerdings eine Bebauung teilweise an den Abbruch von vorhandenen baulichen Anlagen geknüpft ist, wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- *Bei den Hinweisen zu Geländeauffüllungen handelt es sich um allgemein gültige Standards und Vorschriften, weshalb eine Aufnahme in den Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*
- *Die Anregungen zum Hochwasserschutz sind bereits Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.*

### 8.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, die im Zeitraum vom 17.04.2019 bis 22.05.2019 durchgeführt wurde, gingen **keine** Stellungnahmen mit Anregungen ein.

Die in diesem Zeitraum eingegangene Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH verweist lediglich auf die im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB abgegebene Stellungnahme. Die Stellungnahme der Verwaltung ist Kapitel 8.2 der Begründung zu entnehmen.

### 8.4 Zusammenfassung der Abwägung

#### Belange die für die Planung sprechen

- Innerhalb des Plangebietes wird die Wohnnutzung dauerhaft gesichert. Durch den Ausschluss von verkehrsintensiven Nutzungen, welche in einem Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulassungsfähig wären, sowie der Begrenzung der Wohneinheiten, werden das Verkehrsaufkommen sowie der Parkdruck nicht verschlechtert.
- Eine geordnete Nachverdichtung wird innerhalb einer bestehenden Ortslage und innerhalb eines fast vollständig bebauten Gebietes ermöglicht und städtebaulich verträglich gesteuert, wodurch städtebauliche Missstände vermieden werden sowie dem städtebaulichen Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ (§ 1 Abs. 5 S. 3 BauGB) entsprochen wird.
- Die Festsetzungen zur Bebauungsdichte sowie zur Begrenzung des maximalen Versiegelungsgrades unterstützen das Ziel zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 S. 1 BauGB). Die Festsetzung zu Grünordnungsmaßnahmen tragen zur Unterstützung der Umweltbelange und zur Aufwertung der privaten Freibereiche bei.
- Durch die Festsetzung einer giebelständigen Bebauung östlich der Schloßgasse wird die optische Einheit des Straßenzuges auch weiterhin gewahrt.
- Trotz Aufhebung der Sanierungssatzung für diesen Bereich werden die darin formulierten Sanierungsziele durch die Aufstellung des Bebauungsplanes auch weiterhin gesichert.

#### Belange die gegen die Planung sprechen

- Die Festsetzungen schränken die privaten Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken teilweise ein, demnach wird die Bau- und Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer teilweise eingeschränkt.
- Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzungen schränken die privaten Nutzungsmöglichkeiten teilweise ein.

#### Abwägung der Belange

Die Nachverdichtung dieses Bereiches entspricht den städtebaulichen Sanierungszielen, welche im Städtebaulichen Rahmenplan Ortskernsanierung Ludwigshafen-Oggersheim aus dem Jahr 2002 formuliert wurden. Aufgrund der für bauliche Entwicklungen in Frage kommenden nur noch wenig verfügbaren Flächen innerhalb der Ortslage Oggersheims, ist eine maßvolle innerstädtische Nachverdichtung städtebaulich gewünscht und widerspricht auch nicht den bisherigen Umsetzungen im Rahmen der Sanierungssatzung. Der Charakter der giebelständigen Bebauung östlich der Schloßgasse bleibt erhalten.

Gleichzeitig schafft die Planung einen Beitrag zur flächenschonenden Wohnraumschaffung, indem Nachverdichtungspotenziale auf den Grundstücken konkret aufgezeigt werden.

Zur dauerhaften Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse wird die Maximalversiegelung begrenzt, sowie die Anzahl von Wohneinheiten und Grünordnungsmaßnahmen festgesetzt.

Hierdurch wird der Parkdruck innerhalb des Gebietes nicht durch neue Bauvorhaben verschärft oder verschlechtert. Aufgrund dieser Aspekte ist die geringfügige Einschränkung der Bau- und Gestaltungsfreiheit sowie der Nutzungsmöglichkeit städtebaulich vertretbar, um ein in Zukunft städtebaulich harmonisches Quartier zu ermöglichen.

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 und deren gerechter Abwägung gegeneinander und untereinander überwiegen die Aspekte, welche für die Planung sprechen.

## **9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **9.1 Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 669 „Schloßgasse“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

### **9.2 Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 669 „Schloßgasse“ keine Kosten.

---

Bereich Stadtplanung

## 10 ANLAGEN

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

#### 10.1.1 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 13.03.2019



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen  
Dezernat IV, Bereich Stadtplanung  
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

Stadtplanung			
Eing.: 19. März 2019			
Tgb.Nr.	4-12	4- <del>X</del> 1	4-123
	4-124	4-125	4-126

**REFERENZEN** Fr. Knoch  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 21, PPB 6, Harald Kudras ; Az.: 2019B/20  
**TELEFONNUMMER** 0621 294-8127  
**DATUM** 13.03.2019  
**BETRIFFT** Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 669, „Schloßgasse“, in LU-Oggersheim.  
Ihr Schreiben vom 27.02.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

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.

Bei einer Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationsanlagen vermieden werden. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle"

**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



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 13.03.2019  
EMPFÄNGER Stadt Ludwigshafen  
BLATT 2

der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, sind zu beachten.


Mit freundlichen Grüßen

i. V.

  
Bogdan Polke

Anlage:  
1 Plan

i. A.

  
Harald Kudras

10.1.2 Schreiben der Technischen Werke Ludwigshafen AG vom 13.03.2019



TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

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

Anette Göbel  
fon 0621-505 2715  
fax 0621-505 2840  
Leitungsauskunft.twl.de

**Bauleitplanverfahren Nr. 660 „Schloßgasse“ in Lu-Oggersheim**

13. März 2019 / Kor

Seite 1 / 2

Sehr geehrte Frau Knoch,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

**1. Informationstechnik TIA Göa 2715  
Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Da im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahren Nr. 660 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.

**2. Grundstücksmanagement V-R Rt 2662**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 669 liegende privaten Grundstücke bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG.

Innerhalb der beiden städtischen Grundstücke:

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



**TWL**

Technische Werke Ludwigshafen AG

Seite 2 / 2

- **Fl.St.Nr. 359/22:** Versorgungsleitungen, gesichert durch Konzessionsvertrag mit Stadt Ludwigshafen
- 
- **Fl.St.Nr. 386/2:** Versorgungsleitungen, gesichert durch Konzessionsvertrag mit Stadt Ludwigshafen sowie Dienstbarkeit zugunsten TWL, s. Anlage, Betroffenheit ist zu prüfen !

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

**Anlagen**

- 1 Leitungsbestandsplan Rohrnetze Maßstab 1 : 250 Format: DIN A1
- 1 Leitungsbestandsplan Strom Maßstab 1 : 250 Format: DIN A1

9 00071107/13\_000

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 Feld  
Thomas Mösli  
Aufsichtsrat  
Jutta Steinruck (Vorsitzende)

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

10.1.3 Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer vom 21.03.2019

<b>Stadtplanung</b>			
Eing.: 25. März 2019			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4- <del>X</del> 5	4-126



**Rheinland-Pfalz**  
GENERALDIREKTION  
KULTURELLES ERBE

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

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein  
Dezernat IV  
Untere Denkmalschutzbehörde  
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

<b>Mein Aktenzeichen</b> E2019/0282 dh	<b>Ihr Schreiben vom</b> 27.02.2019 AZ.:	<b>Ansprechpartner / E-Mail</b> Dr. David Hissnauer david.hissnauer@gdke.rlp.de	<b>Telefon / Fax</b> 06232 675740 06232 675767
---	--	---	--

21.03.2019

**Betr.: Bauleitplanverfahren Nr. 669 "Schloßgasse" in Ludwigshafen-Oggersheim  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB;  
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Frau Knoch, sehr geehrte Damen und Herren,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um ein während einer Baumaßnahme im vergangenen Jahr aufgefundenes, vermutlich neuzeitliches Körpergrab (Fdst. Oggersheim 50).

Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.


Im Falle von Erdarbeiten sind die Bauherren darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

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

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

1/2

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



LANDESARCHÄOLOGIE

4-126F.May3252

- 24 -

Stand: 04.04.2019





**Voraus)** die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evt. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.
5. Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.

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

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

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



10.1.4 Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 26.03.2019

<b>Stadtplanung</b>			
Eing.: 29. März 2019			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



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

Stadt Ludwigshafen  
Dezernat IV  
z.Hd. v. Fr. Knoch  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen

**REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ**

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

26.03.2019

<b>Mein Aktenzeichen</b> 34/2-31.04.03 72-Bebpl-19 Bitte immer angeben!	<b>Ihr Schreiben vom</b> 27.02.2019 4-121F.Kn	<b>Ansprechpartner/-in / E-Mail</b> Wolfgang Maisch <a href="mailto:Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de">Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de</a>	<b>Telefon / Fax</b> 06321 99-4171 06321 99-4222
--	---	--	--

**Bauleitplanverfahren Nr. 669 „Schloßgasse“ in Ludwigshafen – Oggersheim**  
hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Knoch,

zu dem o.g. Bauleitplanverfahren (Wohnbebauung – Sicherung der Sanierungsziele) nehmen wir aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie 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) ist bei Neubauten (Innenentwicklung) durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Entsorgung (Abwasser) ist durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicher zu stellen.

Den Unterlagen zu entnehmen, sind die Grundstücke im Geltungsbereich an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen.

**2. Stellplätze**

Stellplätze sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.

1/4

**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](http://www.sgdsued.rlp.de)



### 3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Hinsichtlich der Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers, das auf den Dachflächen und / oder befestigten Flächen (Zufahrten, Stellplätze) welches im Geltungsbereich des Bebauungsplanes anfällt, gilt § 55 Abs. 2 WHG: Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit weder wasserrechtliche noch öffentlich-rechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Es ist zu prüfen ob eine Versickerung vor Ort mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

**Es gelten grundsätzlich folgende Prioritäten: Versickerung, vor Rückhalt, vor Ableitung.**

Im Zuge der Nachverdichtungen ist (ggf. jeweils) eine Entwässerungsplanung aufzustellen und diese frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde der SV Ludwigshafen abzustimmen. Es sind ggf. wasserrechtliche Erlaubnisverfahren bei der Unteren Wasserbehörde der SV Ludwigshafen durchzuführen.

### 4. Bodenschutz

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

### 5. Temporäre Grundwasserabsenkung

Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegungen (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.

### 6. Abbruchmaterialien

Anfallendes Abbruchmaterial beim Rückbau ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten. Die Gewerbeabfallverordnung und die LAGA-TR M 20 sind zu beachten.

Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.



## 7. Geländeauffüllungen

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](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

## 8. Rheinniederung

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

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

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

## Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der o.g. Punkte 1 bis 8 besteht mit dem Bebauungsplan Nr. 669 „Schloßgasse“ grundsätzlich Einverständnis.

Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Die (ggf. jeweilige) Entwässerungsplanung (nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser) ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde der SV Ludwigshafen abzustimmen (ggf. wasserrechtliche Erlaubnisverfahren).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Wolfgang Maisch

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

10.2.1 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 17.04.2019



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen  
Dezernat IV, Bereich Stadtplanung  
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen



REFERENZEN Fr. Knoch  
 ANSPRECHPARTNER PTI 21, PPB 6, Harald Kudras ; Az.: 2019B/20  
 TELEFONNUMMER 0621 294-8127  
 DATUM 17.04.2019  
 BETRIFFT Stellungnahme zur Offenlage des Bebauungsplanes Nr. 669, „Schloßgasse“, in LU-Oggersheim.  
 Ihr Schreiben vom 10.04.2019

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21, PPB 6, Harald Kudras vom 13.03.2019 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Potke

i. A.

Harald Kudras

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  
 Hausanschrift: Dynamostraße 5, 68165 Mannheim  
 Postanschrift: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim  
 Telefon: +49 621 294-0 | Telefax: +49 621 72490054 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de  
 Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: 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

123 456 789 010

### **10.3 Bebauungsplanentwurf**

Neben der Begründung sind folgende Unterlagen Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen:

- Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen