

## **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
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplanung .....	8
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.3	Hinweise .....	11
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>12</b>
<b>7</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>12</b>
7.1	Wohnungsmarkt, Verkehr.....	12
7.2	Umweltbelange .....	13
<b>8</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>13</b>
8.1	Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB.....	13
8.2	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	13
8.3	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.....	15
8.4	Zusammenfassung der Abwägung.....	15
<b>9</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>16</b>
9.1	Bodenordnung.....	16
9.2	Altlastenbeseitigung .....	16
9.3	Flächen und Kosten .....	17
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>18</b>
10.1	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	18

## **1 VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	08.06.2017 21.02.2019 29.08.2019
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	26.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 41/2017 am	12.07.2017
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	---
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	---
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	---
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	21.01.2019
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. – 22.05.2019
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich eine Gesamtfläche von rund 1,16 ha; 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).

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 1,16 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

Im Norden: durch das Flurstück Nr. 491/5 der Gemarkung Oggersheim,  
im Osten: durch die Wormser Straße,  
im Süden: durch das Flurstück Nr. 308/3 der Gemarkung Oggersheim sowie  
im Westen: durch den Alten Frankenthaler Weg.

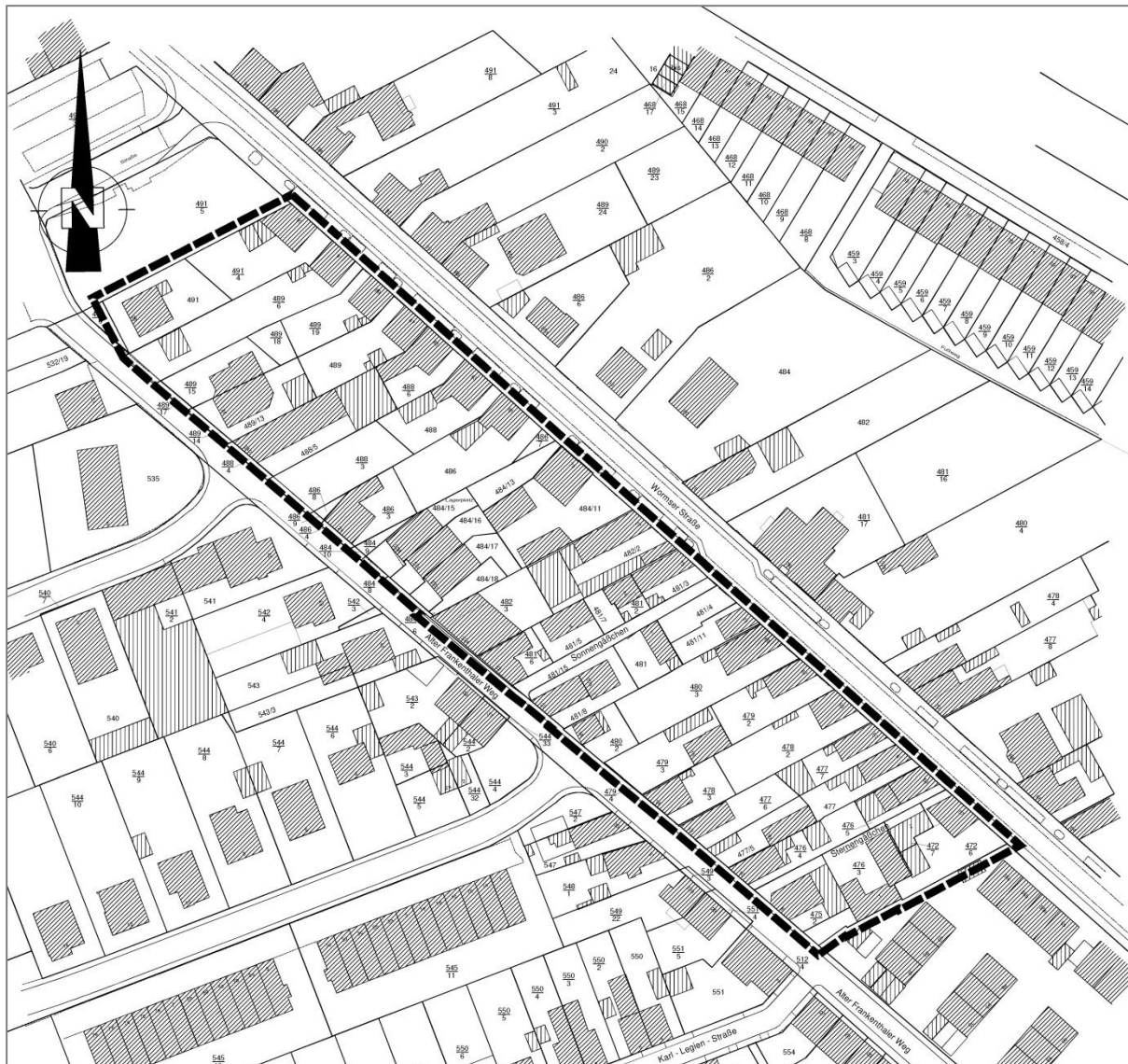


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 663, ohne Maßstab.

## 2.3 Quellenverzeichnis

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

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

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

Das Plangebiet grenzt an den alten Ortskern des Stadtteils Oggersheim und ist überwiegend durch straßenständige Bebauung geprägt. Die Grundstücke des Geltungsbereiches werden fast ausschließlich wohnbaulich genutzt. Vereinzelt können gewerbliche Nutzungen festgestellt werden. Aufgrund der meist kleinteiligen Grundstücksverhältnisse zeichnet sich der Bereich durch eine teils hohe bauliche Dichte aus.

In der jüngeren Vergangenheit hat bereits eine Entwicklung eingesetzt, wonach Neubebauungen oder Umnutzungen bereits bestehender (Neben-)Gebäude zum Zwecke der Nachverdichtung durchgeführt wurden. Da das Plangebiet bislang von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst wird, sind Bauvorhaben planungsrechtlich auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen. Aus der vorhandenen heterogenen Baustruktur kann dabei nur schwer ein Rahmen abgeleitet werden, welcher als Grundlage für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung heranzuziehen ist. Die derzeitige Rechtsgrundlage reicht demnach nicht aus, um angemessene Regelungsinhalte sicherzustellen.

Vor diesem Hintergrund ist zur Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung mit einer angemessenen Umnutzung vorhandener Bausubstanz die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

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

##### **Städtebauliche Konzeption**

Ziel der Planung ist es, die innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ vorhandenen Nachverdichtungs- und Umnutzungspotentiale zu nutzen, dabei aber ein wohn- und nachbarverträgliches Maß zu wahren.

Da im Oggersheimer Ortskern und dessen Umgebung kaum Flächen für eine neue Wohnbebauung zur Verfügung stehen, wird eine Umnutzung bestehender Nebenanlagen zu Wohnzwecken aus städtebaulicher Sicht grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Diese bedarf jedoch klarer Vorgaben.

So ist es notwendig, die überbaubare Grundstücksfläche und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten zu regeln, um die Entstehung von kritischen Wohndichten zu vermeiden. In diesem Zusammenhang sollen auch Festsetzungen zu erforderlichen Stellplätzen getroffen werden. Des Weiteren wird angestrebt, den Blockinnenbereich zur Sicherung wohnungsbezogener Freiflächen von Bebauung freizuhalten. Die Neuerrichtung von Nebenanlagen soll zwar bis zu einem gewissen Flächenanteil weiterhin möglich sein, überwiegend sollen die rückwärtigen Grundstücksteile jedoch der Begrünung und Bepflanzung – auch im Hinblick auf ein ausgewogenes Mikroklima – dienen.

##### **Verkehrliche Erschließung**

Die Grundstücke des Plangebietes sind durch die Wormser Straße bzw. den Alten Frankenthaler Weg bereits erschlossen. Die interne Erschließung des Quartiers wird weiterhin durch das Sonnen- und das Sternengäßchen gewährleistet. Die Notwendigkeit weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen besteht nicht. Es sind derzeit auch keine weiteren Erschließungsanlagen geplant.

Darüber hinaus ist das Plangebiet auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen. So befindet sich nordwestlich des Geltungsbereiches, vor der Trauerhalle des Oggersheimer Friedhofs, eine Bushaltestelle der Linien 70 (Hauptbahnhof Ludwigshafen) und 90 (Nachtbus). Des Weiteren bestehen in südöstlicher Richtung am Schillerplatz als zentraler ÖPNV-Haltepunkt u. a. verschiedene Straßenbahnanbindungen.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, weshalb grundsätzlich keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind. Sollte sich im Einzelfall herausstellen, dass einzelne Grundstücke noch nicht an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen sind, so wären – unabhängig vom Bebauungsplan – im Falle einer Bebauung oder Nutzung des Grundstücks und Herstellung der erforderlichen Anschlüsse entsprechende Beiträge zu entrichten.

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.

Um eine Überlastung der örtlichen Kanalisation durch übermäßige Regenwassereinleitung zu vermeiden, soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich 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**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht erweitert. Demnach ergibt sich keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen rechtlichen Situation.

### **Umweltschutz und -verträglichkeit**

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich die Planung auf ein bereits 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 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 stellt den Geltungsbereich als „Mischbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den zuvor beschriebenen Geltungsbereich nicht 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. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“.

## **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Bei dem festgelegten Plangebiet handelt es sich um eine vollständig bebaute innerörtliche Fläche, welche von Wohnnutzung geprägt ist. Bezug nehmend auf die bereits vorhandenen Nutzungen sowie die städtebauliche Zielsetzung, Möglichkeiten für Nachverdichtungen bzw. Umnutzungen zu Wohnzwecken zu steuern, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Da der Oggersheimer Ortskern und dessen Umgebung kaum über Flächen für neue Wohnbebauung verfügt, soll sichergestellt werden, dass die Nachverdichtungspotentiale vorwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden. Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass die übrigen nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen ausnahmsweise zulässig sind, während die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen künftig vollständig ausgeschlossen werden.

#### **Maß der baulichen Nutzung**

Zur Vermeidung einer übermäßigen Grundstücksausnutzung soll der Bebauungsplan Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ Festsetzungen zur zulässigen Grundfläche beinhalten. Wie bereits erwähnt, handelt es sich bei dem Plangebiet um eine bereits vollständig bebaute innerörtliche Fläche. Diese zeichnet sich durch unterschiedlichste Grundstückszuschnitte und -größen aus, welche es bei der Überplanung zu berücksichtigen gilt. Vor diesem Hintergrund kann die nachträgliche Festsetzung einer allgemeinen Grundflächenzahl (GRZ) der Situation vor Ort nicht gerecht werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine Festsetzung der bebaubaren Grundfläche die Obergrenze der Baunutzungsverordnung für ein Allgemeines Wohngebiet von 40 % nicht überschreiten sollte. Während diese Nutzungskennziffer bei den kleineren Grundstücken durchaus gerechtfertigt wäre, erscheint sie dagegen bei den großen Grundstücken als übertrieben. Die Grundfläche als relativer Wert wird deshalb nicht an die Größe des Grundstückes, sondern an die Größe des Baufensters gebunden. Auf diese Weise werden die Erweiterungsmöglichkeiten für den Bestand nachvollziehbar abgesichert. Damit die mögliche Grundstücksausnutzung einem Allgemeinen Wohngebiet noch angemessen ist, wird die zulässige Grundfläche auf 50 % der Grundstücksfläche beschränkt. So können 25 % der Grundstücksfläche für weitere Versiege-



lungen (z. B. Zufahrten bzw. Zuwegungen, Stellplätze etc.) in Anspruch genommen werden. Der übrige Flächenanteil von 25 % ist demnach unversiegelt zu belassen sind. Die festgelegten Berechnungsgrundlagen tragen sowohl dem Bestand, als auch den Zielen des Bebauungsplanes Rechnung und berücksichtigen gleichzeitig die individuellen Grundstückszuschnitte.

Darüber hinaus ist das Plangebiet durch eine ein- bis zweigeschossige Bebauung mit geneigten Dächern geprägt. Der Eigenart der näheren Umgebung entsprechend gelten künftig zwei Vollgeschosse als Höhenbegrenzung baulicher Anlagen.

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die festgesetzten Baugrenzen definiert und bestimmt die Bereiche, in denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im vorliegenden Fall gilt es, verschiedene Zielsetzungen im Bebauungsplan zu vereinen. So sollen Nachverdichtungspotentiale ermöglicht werden, gleichzeitig sollen die noch vorhandenen Freiflächen der Blockinnenbereiche für den wohnungsbezogenen Aufenthalt und aus mikroklimatischen Gründen gesichert werden. Um diesen Zielen zu entsprechen, wurden die Baufenster großzügig gewählt. Hierdurch ergibt sich eine größtmögliche Flexibilität für die Ausnutzung der unterschiedlichen Grundstückszuschnitte. Im Gegenzug dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen keine Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen errichtet werden. Hiervon ausgenommen sind lediglich Terrassen, sofern diese im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Wohngebäude stehen und die hiermit verbundene Versiegelung an anderer Stelle auf dem Grundstück ausgeglichen werden kann.

Trotz der großzügigen Baufenster gibt es bereits heute vereinzelte (Wohn-)Gebäude, welche die künftig geltenden Baugrenzen nicht einhalten. Diese werden grundsätzlich auf Bestandschutz gesetzt. Handelt es sich hierbei um eine vor der Bebauungsaufstellung zulässigerweise errichtete Bebauung, so wird dieser darüber hinaus ein Umnutzungspotential zugesprochen. Voraussetzung ist jedoch, dass sich die äußere Kubatur nicht verändert und die übrigen Regelungen des Bebauungsplanes Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ eingehalten werden.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Wie schon zuvor erwähnt, stellt sich die Grundstücksstruktur des Geltungsbereiches sehr heterogen dar. So gibt es beispielsweise viele Kleinstgrundstücke, die schon heute vollständig bebaut sind. Hierdurch sind oftmals beengte Grundstücks- bzw. Abstandsverhältnisse entstanden; unter Umständen kann eine Beeinträchtigung gesunder Wohnverhältnisse bestehen. Vor diesem Hintergrund zieht eine zunehmende Nutzungsdichte – also eine steigende Zahl von Wohneinheiten und damit auch Bewohnern – erhöhte Einwirkungen auf die Nachbargrundstücke nach sich.

Um die Entstehung kritischer Wohndichten zu vermeiden, soll die Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden künftig beschränkt werden. Dabei wird die erlaubte Anzahl von Wohnungen in Abhängigkeit zu den unterschiedlichen Grundstücksgrößen gebracht. Vorhandene Nachverdichtungs- bzw. Umnutzungspotentiale können somit unter Wahrung eines wohn- und nachbarverträglichen Maßes genutzt werden.

Bereits bestehende Wohneinheiten, welche die festgesetzte Beschränkung von höchstens zwei bzw. drei Wohnungen je Wohngebäude überschreiten, genießen Bestandschutz. Voraussetzung hierfür ist, dass deren Errichtung vor Aufstellung des Bebauungsplanes rechtmäßig war. Bauliche Veränderungen am Bestand sind zwar grundsätzlich möglich, eine weitere Erhöhung der Wohnungsanzahl ist jedoch ausgeschlossen.

### **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

Sowohl das Sonnen-, als auch das Sternengäßchen dienen der internen Erschließung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ liegenden Grundstücke. Während das Sonnengäßchen bereits eine öffentliche Verkehrsfläche darstellt, handelt es sich bei der Straße „Sternengäßchen“ bislang um private Grundstücksflächen, die öffentlich genutzt werden. Zur Klarstellung der örtlichen Gegebenheiten sowie zur langfristigen Sicherung der öffentlichen Erschließungsfunktion werden die beiden Gässchen als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierbei findet durch die Festlegung „Verkehrsberuhigter Bereich“ keine Veränderung an der tatsächlichen Zweckbestimmung statt. Weiterhin wird durch die getroffene Festsetzung keine erstmalige Erschließungsbeitragspflicht für die Grundstückseigentümer ausgelöst. Auch hinsichtlich der Erhebung des wiederkehrenden Ausbaubeitrages ergeben sich keine Veränderungen zur heutigen Situation, sodass die Eigentümer durch die Planung nicht zusätzlich belastet werden.

### **Grünordnungsmaßnahmen**

Auch wenn formal kein Ausgleich für im Plangebiet entstehende Versiegelungen durch Gebäude, Terrassen, Zufahrten o. ä. erforderlich ist, sollen die getroffenen Festsetzungen zur Sicherung wohnungsbezogener Freiflächen für den privaten Aufenthalt dienen. Dabei zielen die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen nicht nur auf eine Steigerung der Wohn- und Lebensqualität; 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, jedoch muss die Versickerungsfähigkeit für anfallendes Niederschlagswasser gegeben sein. Gleiches gilt für die Beschaffenheit von Stellplätzen, Zufahrten und Zuwegungen; dabei trägt die Wasserdurchlässigkeit der verwendeten Materialien nicht nur zur Verbesserung des Wasserhaushalts, sondern auch zur Überflutungsvorsorge bei Starkregenereignissen bei.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ ist durch eine straßenständige Bebauung mit geneigten Dächern geprägt, wobei hier die Form des Satteldaches deutlich überwiegt. Anderweitig geneigte Dachformen (z. B. Pultdächer) erscheinen lediglich im rückwärtigen, von der Straße abgewandten Grundstücksbereich, sodass sie nicht unmittelbar wahrgenommen werden. Bezug nehmend auf die bestehende Situation wird deshalb festgesetzt, dass Gebäude bis zu einer Tiefe von 10,00 m – gemessen ab der straßenseitigen Grundstücksgrenze – mit einem Satteldach auszubilden sind. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass das derzeitige Straßenbild langfristig erhalten bleibt.

### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Mit einer Festsetzung der notwendigen Anzahl von Stellplätzen soll gewährleistet 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 Finanzministe-

riums Rheinland-Pfalz vom 24.07.2000 Richtzahlen in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung. Für Einfamilienhäuser sind hier 1-2 Stellplätze und für Mehrfamilienhäuser 1-1,5 Stellplätze je Wohnung vorgesehen. In Anbetracht der heutigen Nutzungsansprüche wurde die jeweilige Obergrenze in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **5.3 Hinweise**

#### **Wasserrechtliche Belange**

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (vgl. § 55 Abs. 2 WHG) soll anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone versickert werden. Auch eine Sammlung und Verwertung als Brauchwasser ist denkbar. 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. Nur das anfallende Schmutzwasser sollte der Kläranlage zugeführt 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. Des Weiteren gilt es zu beachten, dass die temporäre Absenkung des Grundwassers zur Realisierung eines Bauvorhabens einer Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde (Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen) bedarf.

#### **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.

#### **Bodenschutz**

Die Auswertung des städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen ergab, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ von mehreren ehemaligen und aktuellen Betrieben umweltrelevanter gewerblicher Nutzungen betroffen ist. Schadstoffbelastungen des Bodens sind somit im Plangebiet nicht auszuschließen. Konkrete Hinweise auf Bodenverunreinigungen liegen jedoch nicht vor.

Da durch den Bebauungsplan keine Nutzungen ermöglicht oder neue Eingriffe in den Boden ausgelöst werden, die nicht auch heute schon möglich wären, ergeben sich keine negativen Auswirkungen auf den Wirkungspfad Boden – Mensch oder eine Gefährdung sonstiger Schutzgüter. Angesichts dieser Voraussetzungen und bisheriger Erfahrungen kann davon ausgegangen werden, dass eine potentielle Altlastenproblematik im Rahmen des nachgeschalteten Baugenehmigungsverfahrens bewältigt werden kann: Demnach sind entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotential anzustellen und ggf. geeignete Sanierungsmaßnahmen zu ergreifen, sofern sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen Anhaltspunkte für einen Altlastenverdacht ergeben.

### **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**

Die Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie verzeichnet für das Plangebiet zwei archäologische Fundstellen mit Siedlungs- und Grabfunden der vorrömischen Eisenzeit (Fdst. Oggersheim 7) bzw. Bronze- und Römerzeit (Fdst. Oggersheim 21) sowie einem steinzeitlichen Einzelfund (Fdst. Oggersheim 36).

Da die naheliegenden Fundstellen archäologische Funde erwarten lassen, wird darauf hingewiesen, dass Bodeneingriffe auf ein Minimum zu beschränken sind. Außerdem müssen anstehende Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor deren Beginn gegenüber der zuständigen Behörde angezeigt werden, damit durchzuführende Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.

Darüber hinaus ist nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen 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.

### **Telekommunikationsanlagen**

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

## **6 UMWELTBERICHT**

Der Bebauungsplan Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ 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.

## **7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Wohnungsmarkt, Verkehr**

Durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung 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.

Da der Geltungsbereich ein bereits vollständig bebautes Gebiet umfasst und durch die Planziele keine wesentlichen Änderungen in der vorhandenen Nutzungsstruktur bewirkt werden, ist mit verkehrlichen Auswirkungen nicht zu rechnen. Der Bebauungsplan Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ stellt mit seinen Festsetzungen keine Grundlage für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen dar.

### **7.2 Umweltbelange**

Als Bebauungsplanung der Innenentwicklung führt die Planung zu einer Flächeneinsparung in der Peripherie sowie im bislang unbebauten Außenbereich. Die Festsetzung einer zulässigen Grundfläche in Verbindung mit Regelungen zu den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt den möglichen Versiegelungsgrad und dient dem Bodenschutz.

## **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 20.07.2017 bis einschließlich 02.08.2017 zu der Planung äußern. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen vorgebracht.

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

Mit Schreiben vom 21.01.2019 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ gebeten. Zum Planungsstand vom 03.12.2018 gingen in der Zeit zwischen dem 23.01.2019 und dem 22.02.2019 folgende Anregungen ein:

#### **Technische Werke Ludwigshafen AG (Schreiben vom 04.02.2019, siehe Anlage 10.1.1)**

- Bei allen Arbeiten im Bereich von Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind verschiedene Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.
- Innerhalb privater Grundstücke befinden sich Versorgungsleitungen, die nicht privat- oder grundstücksrechtlich abgesichert sind.

#### *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.*
- *Bei den betroffenen privaten Grundstücksflächen handelt es sich in der Örtlichkeit um einen Fahrweg, der schon heute öffentlich genutzt wird. Zur Klarstellung der örtlichen Gegebenheiten sowie zur langfristigen Sicherung der öffentlichen Erschließungsfunktion wird der Fahrweg als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt.*

**Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 11.02.2019, siehe Anlage 10.1.2)**

- Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen befinden, die bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen.
- Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der FGSV (Ausgabe 2013) zu beachten.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

- *Bezüglich der vorhandenen Telekommunikationsanlagen wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- *Darüber hinaus wird die Stellungnahme zur Kenntnis genommen, da es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde handelt. Die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan ist demnach nicht erforderlich.*

**Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 11.02.2019, siehe Anlage 10.1.3)**

Durch das Plangebiet führen vier Richtfunkverbindungen, welche sich in unterschiedlichen vertikalen Korridoren befinden.

*Stellungnahme der Verwaltung:*

*Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 663 umfasst ein bereits vollständig bebautes Gebiet, welches durch ein- bis zweigeschossige Gebäude mit geneigten Dächern geprägt ist. Der Eigenart der näheren Umgebung entsprechend wird die Höhe der Gebäude künftig auf maximal zwei Vollgeschosse begrenzt. Hierdurch kann ausgeschlossen werden, dass es zu einer Beeinträchtigung der durch das Plangebiet verlaufenden Richtfunkstrecken kommt. Die Anregung wird deshalb zur Kenntnis genommen.*

**Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Schreiben vom 18.02.2019, siehe Anlage 10.1.4)**

- 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.*
- *Bezug nehmend auf die Anregung zur Gestaltung der Stellplätze und Zufahrten wurde bereits eine Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- *Hinsichtlich des Umgangs mit anfallendem Niederschlagswasser bleibt festzustellen, dass es sich bei dem festgelegten Geltungsbereich um ein bereits vollständig bebautes Gebiet handelt. Die Entwässerung der Grundstücke ist somit grundsätzlich geklärt. Festsetzungen zur Begrenzung des Versiegelungsgrades sowie zur Begrünung der Grundstücke entsprechen der Forderung nach einer vorrangigen Versickerung anfallenden Regenwassers. Bezüglich der Erforderlichkeit eines Entwässerungskonzepts wurde bereits ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*
- *Sollte es seitens der Stadt Ludwigshafen – Untere Bodenschutzbehörde – nähere Erkenntnisse aufgrund konkreter Untersuchungen geben, so wird die SGD Süd – Regionalstelle WAB – darüber in Kenntnis gesetzt.*
- *Bezug nehmend auf die Anregung zur temporären Absenkung des Grundwassers wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*

## **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“**

---

- *Bei der Anregung hinsichtlich anfallender Abbruchmaterialien sowie möglicher Geländeauffüllungen handelt es sich um Verweise auf allgemein gültige Standards bzw. Rechtsvorschriften der Behörde, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist. Die Anregung wird deshalb zur Kenntnis genommen.*
- *Bezug nehmend auf die Anregung zum Hochwasserschutz wurde bereits ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*

### **Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer (Schreiben vom 26.02.2019, siehe Anlage 10.1.5)**

- Im Geltungsbereich sind zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind. Bauarbeiten müssen unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn angezeigt werden, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.
- Darüber hinaus ist nur ein geringer Teil der tatsächlich vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme bestimmter Punkte gebunden. Außerdem wird auf das Vorhandensein unbekannter Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) und deren Umgang hingewiesen.

#### *Stellungnahme der Verwaltung:*

*Grundsätzlich ist eine Zustimmung der GDKE auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich. Darüber hinaus wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.*

### **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 vom 17.04.2019 bis einschließlich 22.05.2019. Gleichzeitig konnten die Unterlagen auch im Internet unter [www.ludwigshafen.de](http://www.ludwigshafen.de) / Nachhaltig / Planen, Bauen, Wohnen / Bauleitplanung / Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden. Hierüber wurden die nach § 4 Abs. 2 BauGB Beteiligten entsprechend informiert. Zum Planungsstand vom 02.04.2019 wurden aus der Öffentlichkeit keine Anregungen vorgebracht.

### **8.4 Zusammenfassung der Abwägung**

#### **Belange die für die Planung sprechen**

- Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ ermöglicht eine geordnete Nachverdichtung innerhalb der bestehenden Ortslage. Hierdurch wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Zusammenhang mit einer nachhaltigen Raumentwicklung konsequent Rechnung getragen, da keine Flächen im Außenbereich in Anspruch genommen werden müssen. Dem städtebaulichen Ziel einer „Innen- vor Außenentwicklung“ wird damit in vollem Umfang entsprochen.
- Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Nutzungen werden planungsrechtlich abgesichert und erhalten für die Zukunft Rechtssicherheit.
- Die Nutzungs- und Bebauungsdichte sowie der Versiegelungsgrad werden auf ein verträgliches Maß begrenzt. Dadurch werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt und städtebauliche Missstände vermieden. Mittel- bis langfristig kann ein höherer Freiflächenanteil und eine Verbesserung der Wohnqualität im Quartier erzielt werden.
- Eine Beeinträchtigung der Nachbarschaft, beispielsweise durch Erschließungs- und Parkverkehr, wird durch den Ausschluss potentiell störender Nutzungen, eine Begren-

zung der Zahl von Wohnungen sowie die Zahl nachzuweisender Stellplätze weitgehend ausgeschlossen. Stellplätze, Carports, Garagen und deren Zufahrten sowie Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig, um die rückwärtigen Grundstücksbereiche als Ruhe- bzw. Erholungszonen zu schützen.

- 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**

- Durch die Festsetzungen werden ggf. die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken und damit die Grundstücksausnutzung sowie die Möglichkeiten der Gestaltung der baulichen Anlagen eingeschränkt. Der Bau- und Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer werden dadurch Grenzen gesetzt.

### **Abwägung der Belange**

Sowohl im Ortskern von Oggersheim, als auch in dessen Umgebung sind kaum noch Flächen verfügbar, die baulich entwickelt und zur Deckung des Bedarfs an Wohnraum herangezogen werden können. Vor diesem Hintergrund kommt der Nachverdichtung im Bestand eine große Bedeutung zu. Hinsichtlich eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einem Vorrang der Entwicklung im Siedlungsinernen ist dies städtebaulich auch gewünscht. Dabei ist jedoch auf ein verträgliches Maß zu achten.

So werden mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ klare Vorgaben für eine geordnete Nachverdichtung sowie Umnutzung von Bestandsgebäuden formuliert. Die Festsetzungen gewährleisten, dass vorhandene Potentiale genutzt und gesunde Wohnverhältnisse dauerhaft sichergestellt werden können. Eine hiermit einhergehende Einschränkung der Baufreiheit wird als vertretbar erachtet, da sie für die Umsetzung der Planungsziele notwendig ist.

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

Nach eingehender Würdigung aller Argumente wird den Belangen, welche 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. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ 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 Bebauungsplanes Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ keine Kosten.

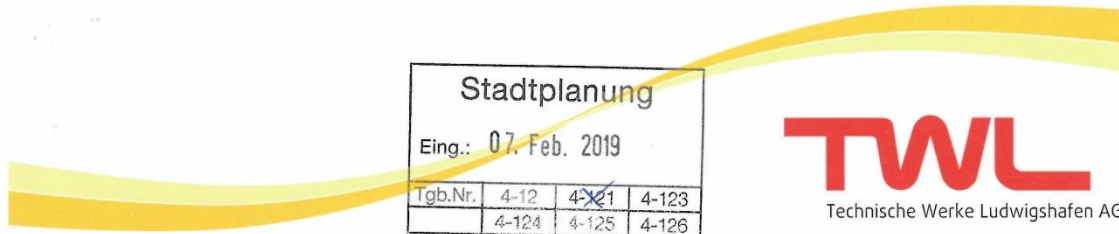
---

Bereich Stadtplanung

## 10 ANLAGEN

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

#### 10.1.1 Schreiben der Technischen Werke Ludwigshafen AG vom 04.02.2019



TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

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

**TWL**  
Technische Werke Ludwigshafen AG

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

4. Februar 2019 / Kor  
Seite 1 / 2

#### **Bauleitplanverfahren Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ in Lu-Oggersheim**

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. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahren Nr. 663 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 „Ramarbeiten“ 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 Bauleitplanverfahrens Nr. 663 liegenden Grundstücke besteht folgender Sachstand:

**Fl.St.Nr. 472/6, 472/7, 475/2 und 476/3:** hier liegen innerhalb der privaten

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

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

Vorstand  
Dieter Feid  
Thomas Mösl  
Aufsichtsrat  
Jutta Steinruck (Vorsitzende)

Bankverbindung  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE6354550010000000133  
BIC: LUHSDE6AXXX  
Gläubiger-ID: DE51TWL00000023883

G 00721.10/15\_jhm



Seite 2 / 2

Grundstücke – Örtlichkeit Fahrweg – Versorgungsleitungen der TWL, s. Anlagen.  
Eine privat- oder grundstücksrechtliche Absicherung liegt nicht vor. Das Symbol  
„Trafostation“ im Grundstück Fl.St.Nr. 472/7 kann gelöscht werden, da die Trafostation  
an einer anderen Örtlichkeit niedergebracht wurde.

**Fl.St.Nr. 481/15:** öffentliche Straßenfläche, hier liegende TWL-Versorgungsleitungen  
sind durch Konzessionsvertrag gesichert.

Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen  
Fahreinrichtungen 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 Maßstab 1 : 250 Format: 297x900
- 2 Leitungsauskunft - Rohrnetze

G:000721.10/15\_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 Feid  
Thomas Mosl  
Aufsichtsrat  
Jutta Steinruck (Vorsitzende)

Bankverbindung  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE6354550010000000133  
BIC: LUHSDE6AXXX  
Gläubiger-ID: DE51TWL00000023883

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“

## 10.1.2 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 11.02.2019



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

### DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen  
Dezernat IV, Stadtplanung  
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

### Stadtplanung

Eing.: 14. Feb. 2019

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

**REFERENZEN** Fr. Knoch; Ihr Zeichen: 4-121F.Kn  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 21, PPB 6, Harald Kudras ; Az.: 2019B/8  
**TELEFONNUMMER** 0621 294-8127  
**DATUM** 11.02.2019  
**BETRIFFT** Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ in LU-Oggersheim. Ihr Schreiben vom 21.01.2019

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 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.

### 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 | UStIdNr. DE 814645262

123-456789.JPG

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“**

---



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 11.02.2019  
EMPFÄNGER Stadt Ludwigshafen  
BLATT 2

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

Anlage:  
1 Plan

i. A.

Harald Kudras

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“

## 10.1.3 Schreiben der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG vom 11.02.2019

Von: "O2-MW-BIMSCHG" <O2-MW-BIMSCHG@telefonica.com>  
An: "tanja.knoch@ludwigshafen.de" <tanja.knoch@ludwigshafen.de>  
Datum: 11.02.2019 08:47  
Betreff: Stellungnahme Richtfunk: Bplan Nr. 663 Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg in Ludwigshafen-Oggersheim 4-121F.Kn



Betrifft hier Richtfunk von Telefonica o2

IHR SCHREIBEN VOM: 29.01.2019  
IHR ZEICHEN: 4-121F.Kn

Sehr geehrte Frau Knoch,

aus Sicht der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG sind nach den einschlägigen raumordnerischen Grundsätzen die folgenden Belange bei der weiteren Planung zu berücksichtigen, um erhebliche Störungen bereits vorhandener Telekommunikationslinien zu vermeiden:

- durch das Plangebiet führen vier Richtfunkverbindungen hindurch
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 419550334, 419550467, 419550468 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 41 m und 71 m über Grund
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindung 407554411 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 12 m und 32 m über Grund

### STELLUNGNAHME / Bplan Nr. 663 Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg in Ludwigshafen-Oggersheim

#### RICHTFUNKTRASSEN

Die darin enthaltenen Funkverbindungen kann man sich als horizontal liegende Zylinder mit jeweils einem Durchmesser von bis zu mehreren Metern vorstellen.

Richtfunkverbindung	A-Standort in WGS84			Höhen			B-Standort in WGS84			Höhen											
	Linknummer	A-Standort	B-Standort	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	Antenne	Gesamt	Grad	Min	Sek	Grad	Min	Sek	ü. Meer	Antenne	Gesamt
419550334	467991607	467990059	49° 29' 32.75" N	8° 23' 23.53" E	93	66,2	159,2	49° 30' 36.25" N	8° 17' 5.27" E	98	33,4	131,4									
419550467	467991607	467990059	Wie Link 419550334																		
419550468	467991607	467990059	Wie Link 419550334																		
407554411	467994236	467991227	49° 29' 13.7" N	8° 21' 43.96" E	96	35,1	131,1	49° 29' 50.9" N	8° 22' 18.22" E	92	25,5	117,5									

Legende  
in Betrieb  
in Planung

Zur besseren Visualisierung erhalten Sie beigefügt zur E-Mail ein digitales Bild, welches den Verlauf unsere Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindung verdeutlichen sollen.

Die farbigen Linien verstehen sich als Punkt-zu-Punkt-Richtfunkverbindungen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG. Das Plangebiet ist im Bild mit einer dicken roten Linie eingezeichnet.

Man kann sich diese Telekommunikationslinie als einen horizontal über der Landschaft verlaufenden Zylinder mit einem Durchmesser von rund 30-60m (einschließlich der Schutzbereiche) vorstellen (abhängig von verschiedenen Parametern). Bitte beachten Sie zur Veranschaulichung die beiliegenden Skizzen mit Einzeichnung des Trassenverlaufes. Alle geplanten Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen. Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrasse in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen festzusetzen, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird.

Es muss daher eine horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und einen vertikalen Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/-15m einhalten werden.



## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“

---

Wir bitten um Berücksichtigung und Übernahme der o.g. Richtfunktrassen einschließlich der geschilderten Schutzbereiche in die Vorplanung und in die zukünftige Bauleitplanung bzw. den zukünftigen Flächennutzungsplan. Innerhalb der Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind entsprechende Bauhöhenbeschränkungen s. o. festzusetzen, damit die raumbedeutsamen Richtfunkstrecken nicht beeinträchtigt werden.

Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so würden wir Sie bitten uns die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann.

Bei Fragen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen / Yours sincerely

i.A. Michael Rösch  
Behördenengineering  
Request Management

Bei Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu erreichen unter:  
Südwestpark 38, Zimmer 2.1.15, 90449 Nürnberg

Telefonisch erreichbar unter Mobil: +49 174 – 349 67 03:

- **Montag von 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr**

- **Mittwoch und Donnerstag von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr u. 13.30 Uhr bis 15.30 Uhr**

mail: [o2-MW-BlmSchG@telefonica.com](mailto:o2-MW-BlmSchG@telefonica.com)


Anfragen zu Stellungnahmen für E-Plus & Telefonica gerne an: [o2-mw-BlmSchG@telefonica.com](mailto:o2-mw-BlmSchG@telefonica.com),  
oder auf dem Postweg an: Telefónica Germany, Südwestpark 38, 90449 Nürnberg



# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“

10.1.4 Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB vom 18.02.2019

<b>Stadtplanung</b>			
Eing.: 21. Feb. 2019			
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

Stadt Ludwigshafen  
z.Hd. v. Fr. 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

18.02.2019

<b>Mein Aktenzeichen</b>	<b>Ihr Schreiben vom</b>	<b>Ansprechpartner/-in / E-Mail</b>	<b>Telefon / Fax</b>
34/2-31.04.03	21.01.2019	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
20-Bebpl-19	4-121F.Kn	<a href="mailto:Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de">Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de</a>	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

**Bauleitplanverfahren Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ in Ludwigshafen-Oggersheim**

Hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Knoch,

zu dem o.g. Bauleitplanverfahren (Wohnbebauung – Umnutzung bestehender Nebenanlagen zu Wohnzwecken, Nachverdichtungen) 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 durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und die Entsorgung (Abwasser) ist durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicher zu stellen.  
Gemäß den Angaben sind die Grundstücke im Geltungsbereich an das bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen.

**2. Stellplätze** ✓

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

1/3

<b>Konto der Landesoberkasse:</b> Bundesbank - Filiale Ludwigshafen IBAN: DE7954500000054501505	<b>BIC: MARKDEF1545</b>	<b>Besuchszeiten:</b> 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** ✓

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

Um eine dauerhafte Durchlässigkeit der Bodenoberfläche durch Bodenaktivitäten zu gewährleisten ist die jeweilige Mulde mit Rasen zu begrünen.

Eine Drittschädigung (z.B. Nachbargrundstücke, Nachbarbebauungen) durch die Versickerung ist auszuschließen.

In den späteren Baugenehmigungsverfahren ist jeweils eine Entwässerungsplanung aufzustellen und das Entwässerungskonzept frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen abzustimmen (ggf. wasserrechtliche Erlaubnisverfahren).

Beim Entwässerungskonzept sind unbedingt folgende Prioritäten einzuhalten und zu prüfen: **Versickerung (siehe oben), vor Rückhalt, vor Ableitung.**

**4. Bodenschutz** ✓

Für den angegebenen Bereich sind uns **keine Verdachtsflächen bekannt.**

Sollten bei Ihnen jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altdeponierungen), 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** ✓

Sollte im Zuge der Bauvorhaben eine temporäre Grundwasserabsenkung / Bauwasserhaltung erforderlich werden, so ist die Erlaubnis hierfür, mit entsprechenden Planunterlagen, bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen zu beantragen.

Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.

**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-Informationenblätter 24 bis 26 (abrufbar unter [www.mueef.rlp.de](http://www.mueef.rlp.de)) hingewiesen.

**8. Rheinniederung** ✓

Das Plangebiet befindet sich in einem geringen Anteil (nördliche Grenze des Geltungsbereiches) 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 auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt. Auf eine hochwasserangepasste Bauweise und Nutzung ist hinzuwirken.

**Abschließende Beurteilung**

Unter Beachtung der o.g. Punkte 1 bis 8 besteht mit dem Bauleitplanverfahren Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ grundsätzlich Einverständnis. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Die Entwässerungsplanung (nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser) im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist frühzeitig mit der Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen abzustimmen (ggf. wasserrechtliche Erlaubnisverfahren).

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.

# Begründung zum Bebauungsplan Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“

10.1.5 Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer vom 26.02.2019



Rheinland-Pfalz

GENERALDIREKTION  
KULTURELLES ERBE

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

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

Stadtplanung			
Eing.: 28. Feb. 2019			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

DIREKTION  
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

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

Mein Aktenzeichen  
E2019/0134 dh

Ihr Schreiben vom  
21.01.2019  
AZ.:

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

Telefon / Fax  
06232 675740  
06232 675767

26.02.2019

**Betr.: Bauleitplanverfahren Nr. 663 „Zwischen Wormser Straße und Alter Frankenthaler Weg“ in Ludwigshafen-Oggersheim; Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB;**  
**hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um Siedlungs- und Grabfunde der vorrömischen Eisenzeit (Fdst. Oggersheim 7), um Siedlungs- und Grabfunde der Bronzezeit und der Römerzeit (Fdst. Oggersheim 21), sowie um einen steinzeitlichen Einzelfund (Fdst. Offersheim 36).

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

Der Bauherr ist 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

Kernarbeitszeiten  
09.00-12.00 Uhr  
14.00-15.30 Uhr  
Fr.: 09.00-13.00 Uhr

Parkmöglichkeiten  
Parkplätze und Parkhäuser  
im Innenstadtbereich



LANDESARCHÄOLOGIE



**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