

---

Bebauungsplan Nr. 619 "Merianstraße 2-6" - Satzungsbeschluss

KSD 20101300/1

---

**ANTRAG**

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 14.06.2010:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgebrachten Anregungen werden, soweit sie in der Planung nicht berücksichtigt wurden, zurück gewiesen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 619 „Merianstraße 2-6“ mit Stand vom Mai 2010 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

# **Bebauungsplan Nr. 619 "Merianstraße 2-6"**



Bereich Stadtplanung

06.05.2010

## ***Textliche Festsetzungen***

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 ff BauNVO)**

1. Als Art der baulichen Nutzung wird ein „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt.  
Zulässig sind nur Wohngebäude und Räume für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO, wenn für die freiberufliche Tätigkeit die notwendigen Stellplätze nachgewiesen sind und von ihr keine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch unverträgliche Lärm- oder sonstige Emissionen (verursacht durch die eigentliche Tätigkeit oder durch den von Kunden, Beschäftigten und/oder Anlieferung bedingten Verkehr) ausgeht.  
Nach § 1 Abs. 6 BauNVO ist § 4 Abs. 3 BauNVO (ausnahmsweise zulässige Nutzungen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 ff BauNVO)**

1. Die Grundflächenzahl GRZ wird auf 0,4 festgesetzt.  
Die Geschossflächenzahl GFZ beträgt 0,8.  
  
Auf den Grundstücken der Merianstraße 2 und 4 darf die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige „Gesamt-GRZ“ bis zu einer Grundflächenzahl von 0,69 überschritten werden.  
  
Zulässig sind maximal 2 Vollgeschosse.
2. Die maximale Traufhöhe beträgt 6,50 m.  
Die maximale Firsthöhe beträgt 12,00 m.  
  
Die Traufhöhe wird definiert als der Schnittpunkt zwischen der Außenwand und der Oberkante Dachhaut. Die Firsthöhe wird definiert als der höchste Punkt des Gebäudes. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die vorhandene Höhe der Hinterkante des Gehweges im Bereich der Einfahrt Merianstraße.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 ff BauNVO)**

1. Nach § 22 Abs. 3 BauNVO wird die geschlossene Bauweise festgesetzt, wobei auf dem hinteren Grundstücksbereich Merianstraße 2 das Bauungsende durch die westliche Baugrenze definiert wird.
2. Im hinteren Baufenster des Allgemeinen Wohngebiets beträgt die maximal zulässige Gebäudetiefe 11,0 m.

### **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

In dem Bereich entlang der Merianstraße sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig. In den hinteren Grundstücksbereichen sind maximal 3 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

### **Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Auf den Grundstücken sind Stellplätze nur innerhalb der Baufenster und in den nach Punkt 15.3 PlanzV gekennzeichneten Flächen zulässig.

### **Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

1. Die als Grünfläche gekennzeichneten Flächen sind zu entsiegeln und nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB als Grünfläche anzulegen. Terrassen dürfen innerhalb dieser Grünflächen nicht mehr als 1/3 dieser Gesamtgrünfläche ausmachen.
2. Die nicht befestigten Grundstücksflächen hinter der zweiten Baureihe sind zu begrünen. Befestigte Flächen, z.B. Terrassen, sind auf ein Maß von max. 20 qm pro Grundstück zu beschränken.
3. Befestigte Flächen (z.B. Verkehrsflächen, Zufahrten, Stellplätze und Terrassen) sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Öko- oder Fugenpflaster, Kies, Rasengittersteine) herzustellen.

### **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Der als Geh- und Fahrrechten gekennzeichnete Bereich wird als Einfahrt zu den rückwärtig liegenden Grundstücken genutzt und ist zugunsten der Anwohner festzusetzen.

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 88 LBauO)**

1. Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.

### **2. Dächer**

Zulässig sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 45° und der in der Planzeichnung festgesetzten Ausrichtung.

Die geneigten Dachflächen sind mit Dachziegeln in gedämpften, matten Rottönen zu versehen.

### **3. Dachaufbauten**

Eine Gaube darf maximal 30 % der Dachlänge einer Hauseinheit betragen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf nicht größer als die halbe Dachbreite sein.

Die Dachgauben einer Dachseite sind mit gleicher Dachform zu versehen. Zulässig sind nur Dachgauben mit Satteldach sowie Schleppgauben.

Soweit bauordnungsrechtlich keine größeren Abstände geboten sind, müssen Dachaufbauten einen Mindestabstand von einem Meter von der Giebelwand einhalten. Gauben sind gegenüber den darunter liegenden Außenwänden um mindestens 0,80 m zurückzusetzen.

### 4. Oberfläche von Außenwänden

Die Außenwände der Gebäude sind zu verputzen. Bestehende Klinkerfassaden sind als solche zu erhalten. Naturbelassene Sandsteinfassaden oder –bauteile sind ebenfalls zulässig.

Untergeordnete Nebengebäude dürfen auch in Holz ausgeführt werden.

Die Putzflächen sind in hellen, matten Farbtönen mit geringer Sättigung oder gebrochenem Weiß zu streichen.

Zur Akzentuierung einzelner untergeordneter Bau- oder Fassadenteile können ausnahmsweise auch dunklere Farbtöne mit höherer Sättigung zugelassen werden, wenn diese Teilflächen nur maximal 20 % der Gesamfläche einnehmen.

Für die vordere Gebäudereihe entlang der Merianstraße ist ein mindestens 0,50 m hoher Sockel in Material oder Farbe von der übrigen Fassade abzusetzen. Er ist in Sandstein auszuführen oder zu verputzen.

### 5. Fenstergestaltung

Es sind nur stehend rechteckige Fensteröffnungen zulässig.

### 6. Antennen

Es darf pro Wohngebäude nur eine Antenne / Parabolantenne an dem Gebäude angebracht werden.

An straßenseitigen Außenwänden und Dächern sind Antennen und Parabolantennen nicht zulässig.

### 7. Freiflächengestaltung

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die planerische Umsetzung der Festsetzungen nachvollziehbar darstellt und nach dem die Freiflächen anzulegen sind.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

## C. Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB) und Hinweise

### Barrierefreies Bauen

Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

### Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat Anhaltspunkte ergeben, dass noch alte Kampfmittelbestände im Boden verblieben sein könnten. Bei baulichen Veränderungen ist der Kampfmittelräumdienst am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Für Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, ist nach Abtrag der Oberfläche eine Untersuchung mit Metalldetektoren vorzunehmen.

### **Grundwasser**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit (zumindest zeitweise) erhöhten Grundwasserständen bzw. mit drückendem Grundwasser zu rechnen. Die Ausführung von Gebäuden sollte entsprechend erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

### **Grundwasserentnahme**

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt (4-15) der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.

### **Hochwasserschutz**

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geographischen Lage in den Rheinniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

### **Umgang mit dem Niederschlagswasser**

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

### **Baumschutz**

Befinden sich im Bereich eines Bauvorhabens als "zu erhalten" festgesetzte Bäume, so ist der Baubeginn über die Bauaufsicht auch dem Bereich Umwelt anzuzeigen. Vor Baubeginn sind Schutzmaßnahmen gem. DIN 18920 und RAS LG 4 zu treffen.

### **Denkmalpflege**

Bei den im Plangebiet durchzuführenden Tiefbauarbeiten sind die Bestimmungen des Denkmalschutz- und -pflegegesetzes zu beachten. Die Erdarbeiten sind vor Beginn dem Landesamt für Denkmalpflege in Speyer anzuzeigen.

### **Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen, deren Lage dem Bauherrn auf Anfrage mitgeteilt wird. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung der Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigt die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG mindestens drei Monate vor Baubeginn den Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

### **Erd- und Bauarbeiten**

Bei Erdarbeiten ist vor allem im öffentlichen Straßenraum auf vorhandene Leitungen von Versorgungsträgern zu achten. Insbesondere bei Bauvorhaben, Überbauungen und Anpflanzung von Bäumen ist mit den jeweiligen Leitungsträgern Rücksprache zu halten.

### **Bodenschutz/Altlasten**

Laut Abfalldeponiekataster Rheinland-Pfalz und städtischem Kataster potenzieller Altstandorte und Altablagerungen ist ein Gewerbebetrieb verzeichnet, der in der Vergangenheit dort ansässig war, mit einer „Altlastenrelevanz“ von 3. Für das Grundstück Merianstraße 2 ist laut Kataster eine Schlosserei, die von 1926 bis 1956 dort ansässig war, eingetragen. Unbekannt ist, ob diese tatsächlich betrieben und ob und in welchen Mengen mit umweltrelevanten Stoffen umgegangen wurde.

Der genannte Betrieb ist aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der maximalen Betriebsintensität sowie des lang zurückliegenden Betriebszeitraums von untergeordneter Altlastenrelevanz.

Eine registrierte Altablagerung oder ähnliches ist für das Plangebiet nicht verzeichnet.

06.05.2010

## **Begründung**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

## **INHALT**

1. VERFAHREN .....	10
1.1. Übersicht der Verfahrensschritte .....	10
1.2. Anmerkungen zum Verfahren .....	10
2. ALLGEMEINES .....	11
2.1. Rechtsgrundlagen .....	11
2.2. Geltungsbereich .....	12
3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE .....	12
3.1. Planungsanlass und städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB .....	12
3.2. Planungsziele und –grundsätze .....	13
4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG .....	13
4.1. Regional- und Landesplanung .....	13
4.2. Flächennutzungsplanung .....	13
4.3. Vorhandenes Baurecht .....	13
5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN .....	14
5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
5.2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	9
5.3. Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften und Hinweise ....	16
6. UMWELTBERICHT .....	9
7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE .....	10
7.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB .....	10
7.2. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher bzw. privater Belange gem. § 4 (2) BauGB .....	10
7.3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB .....	11
7.4. Zusammenfassung der Abwägung .....	11
8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....	12
8.1. Bodenordnung .....	12
8.2. Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange .....	12
8.3. Flächen und Kosten .....	12

## **1. VERFAHREN**

### **1.1. Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	14.02.2008
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	25.02.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 19/2008 am	07.03.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom 09.12.2009	16.12.09- 29.01.10
Offenlagebeschluss am	30.11.2009
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 87/2009 am	09.12.2009
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	16.12.09- 29.01.10
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2. Anmerkungen zum Verfahren**

Das Bebauungsplanverfahren dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. Von der Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Erörterung wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

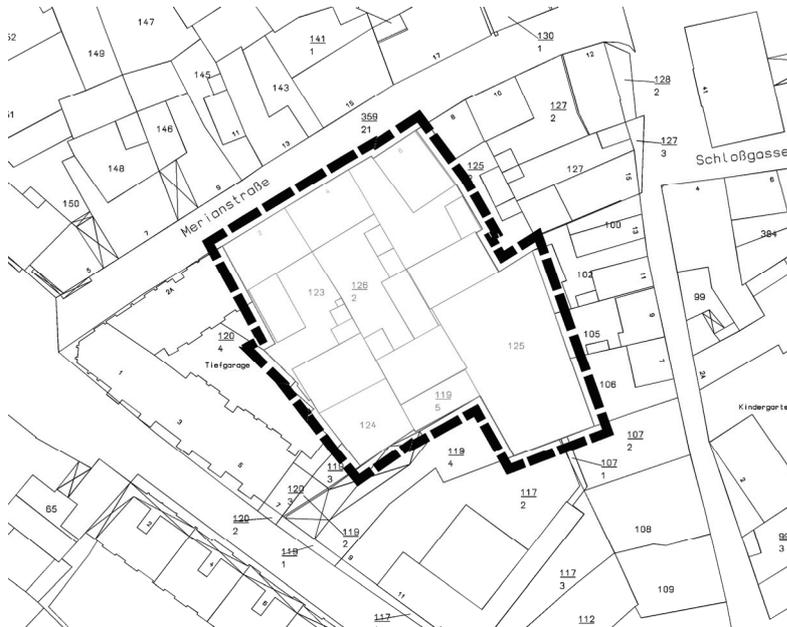
### 2. ALLGEMEINES

#### 2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008 (BGBl. I S. 2986).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – **BImSchG**) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 15b des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – **LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gemeindeordnung (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162).
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214).
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758).
- Landesabfallwirtschaftsgesetz (**LAbfWG**) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2007 (GVBl. S. 297).
- Landesbodenschutzgesetz (**LBodSchG**) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302).
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.05.2009 (GVBl. S. 201).
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG** -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191).
- Denkmalschutz- und -pflegegesetz (**DSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. S. 301).

### 2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Merianstraße Nr. 2-6 (Flurstücke 123-125, 126/2 sowie 119/5 der Gemarkung Oggersheim). Er ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan.



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

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

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wird beabsichtigt, in einem Teilbereich des historischen Zentrums des Stadtteils Oggersheim in zweiter Baureihe städtebaulich geordnete bauliche Nutzungen der Grundstücke zu ermöglichen.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Oggersheim und umfasst drei Grundstücke, die straßenbegleitend mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden bebaut sind. In zweiter Baureihe findet sich eine gewerblich genutzte Scheunenkranzbebauung. Seitens der Eigentümerschaft des Grundstückes Merianstraße 6 (sanierungsrechtliche Genehmigung zum Bauantrag vom 09.09.08 liegt bereits vor) bestehen aktuelle Bestrebungen, die Scheunenbebauung zugunsten einer Wohnbebauung abubrechen. Bei den übrigen Scheunen sind Umnutzungsplanungen aktuell nicht bekannt, allerdings erscheint aufgrund der erkennbaren derzeitigen Unternutzung auch hier in der Langfristperspektive eine entsprechende Umnutzung realistisch.

Diese Planung steuert die bauliche Innenentwicklung im Bereich südlich der Merianstraße. Die Innenentwicklung wird im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eines vorbeugenden Freiraumschutzes angestrebt, um hierdurch den vorhandenen Nachfrageüberhang nach Siedlungsbautätigkeit befriedigen zu können, ohne dass dafür bislang unbebaute Bereiche außerhalb der vorhandenen Siedlungskörper in Anspruch genommen werden müssen. Somit wird Zersiedlungstendenzen entgegengewirkt, die insbesondere in verdichteten Ballungsräumen zu einer wenig wünschenswerten Überformung des historischen Siedlungsgefüges beitragen. Die Innenentwicklung leistet

insofern einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, den das Baugesetzbuch als Grundsatz stadtplanerischen Handelns formuliert. Neben den siedlungsstrukturellen Aspekten führt die Nachverdichtung zu einer ökonomischeren Ausnutzung der vorhandenen Erschließungs- und sonstiger Infrastruktureinrichtungen.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans wird das Ziel verfolgt, eine an der Bestandsbebauung orientierte städtebaulich geordnete Neuerrichtung beziehungsweise Umnutzung der Hinterliegerbebauung zu gewährleisten. Die Nutzungsdichte im Hofbereich soll auf ein verträgliches Maß beschränkt werden, indem u.a. die Anzahl der Wohneinheiten in der zweiten Baureihe begrenzt wird.

Die Gebäude der Neubebauung sollen in etwa eine einheitliche Bauflucht haben, leichte Versprünge sind dabei durchaus erwünscht. Das Baufenster auf dem Grundstück Merianstraße 6 soll im Bezug zur vorhandenen Scheunenkranzbebauung nach hinten versetzt werden, um eine Vergrößerung des Freiflächenanteils des Hofbereichs zu ermöglichen. Die zukünftige Bebauung auf dem Grundstück Merianstraße 4 wiederum soll an die vordere Baureihe herangezogen werden, um einen größeren Gartenbereich für die Hinterliegerbebauung zu erhalten.

Aus städtebaulicher Sicht wird eine Auflösung der historisch gewachsenen Gemengelage zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung angestrebt, um eine Neuausrichtung der Nutzung im Hofbereich zur Wohnnutzung hin zu lenken. Potentielle Nachbarschaftskonflikte sollen hierdurch im Vorfeld gemindert werden. Der Bestandsschutz der bestehenden Gebäude wird hierdurch nicht berührt – allerdings bezieht dieser sich grundsätzlich nur auf derzeit ausgeübte Nutzungen.

Die verkehrliche Anbindung der hinteren Baugrundstücke wird grundstücksbezogen über die Vorderliegergrundstücke sichergestellt.

## **4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNGEN**

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

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 [1] (Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, 2004) stellt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnnutzung dar. Darüber hinaus definiert er als raumordnerischen Zielkorridor, in allen Teilräumen der Region eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen sicherzustellen. Dabei sollen bei der Entwicklung der Wohngebiete insbesondere flächensparende Siedlungskonzeptionen verfolgt werden. Diesem raumordnerischen Grundsatz folgt die Planung als angemessene Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 (4) Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **4.2. Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan 1999 (Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, 2000) stellt den Geltungsbereich als „Wohnbauflächen“ (W) dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3. Vorhandenes Baurecht**

Für die Fläche liegt kein Bebauungsplan vor. Sie ist folglich nach § 34 BauGB als Fläche im unbeplanten Innenbereich zu beurteilen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Sanierungsgebietes Oggersheim. Der Sanierungsrahmenplan – „Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan Ortskernsanierung Ludwigshafen-Oggersheim“ - gibt den Rahmen für die Entwicklung des Sanierungsgebietes vor. Die dort definierten Ziele und Maßnahmenvorschläge der Blockkonzepte dienen als Grundlage für sanierungsrechtliche Genehmigungen gemäß §144 BauGB sowie für Sanierungs- und Gestaltungsmaßnahmen im öffentlichen Raum.

Für die städtebauliche Konzeption und die Inhalte des Bebauungsplanes stellt der Sanierungsrahmenplan eine wichtige, in den Gremien abgestimmte informelle Planungsgrundlage dar. In der Abwägung nehmen die Ziele der Stadterneuerung als öffentliche Belange einen besonderen Stellenwert ein.

Die Ziele der Sanierungsplanung haben Eingang in die Festsetzungen gefunden, sofern es das Instrument des Bebauungsplanes mit dem Festsetzungskatalog des BauGB zulässt und eine entsprechende Regelung bezogen auf die Gegebenheiten des Plangebietes sachlich sinnvoll und umsetzbar war.

## **5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Unter Berücksichtigung der überwiegend vorhandenen Wohnnutzung in der Umgebung des Plangebiets wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

Zur Vermeidung von Konflikten und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung in der Nachbarschaft und näheren Umgebung soll die historisch gewachsene Gemengelage zwischen Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung aufgelöst werden. Somit sollen neben der Wohnnutzung nur die nach § 13 BauNVO allgemein zulässigen Räume für die Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit zulässig sein, wenn von ihnen keine Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch unverträgliche Lärm- oder sonstige Emissionen (verursacht durch die eigentliche Tätigkeit oder durch den von Kunden, Beschäftigten und/oder Anlieferung bedingten Verkehr) ausgehen. Hinzu kommt die schwierige Stellplatzsituation im Plangebiet, die die Unterbringung gewerblicher oder sonstiger Nutzungen zusätzlich erschwert und zu Konflikten führen könnte. In Folge dessen werden Nutzungen, die in einem WA ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen.

#### **Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Baugrundstücke**

Mit der Festsetzung der GRZ auf 0,4 soll eine an der Bestandsbebauung orientierte städtebaulich geordnete Neuerrichtung der Hinterliegerbebauung ermöglicht und zugleich die Nutzungsdichte im Hofbereich auf ein verträgliches Maß beschränkt werden. Die GRZ bezieht sich dabei auf das jeweilige Gesamtgrundstück. Die nach § 17 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet zulässige Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird somit voll ausgenutzt.

Aufgrund der Größe der Grundstücke sowie des Grads der bestehenden Überbebauung wird für die Grundstücke – Merianstraße 2 und 4 – die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige „Gesamt-GRZ“ gesondert festgesetzt. Somit wird einerseits den Gegebenheiten im Plangebiet Rechnung getragen sowie eine angemessene Nutzbarkeit der Grundstücke ermöglicht und andererseits ein ausreichender Anteil unversiegelter Fläche sichergestellt.

Die Zahl der Vollgeschosse sowie die Trauf- und Firsthöhe (auch bei Staffelgeschossen gilt das vordere Maß der Wandhöhe als Firsthöhe) sind so festgesetzt, dass sich die zukünftige

Bebauung in die Umgebung einfügt und eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude garantiert wird.

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend der Bestandsbebauung sollen die Gebäude der Neubebauung zueinander grenzständig errichtet werden, um eine geschlossene, den traditionellen Scheunenkranz aufnehmende Bebauungsstruktur zu erhalten. Die Gebäude sollen in etwa eine einheitliche Bauflucht haben, leichte Versprünge sind dabei durchaus erwünscht. Entsprechend der vorhandenen Gebäudestruktur ist somit eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der verwinkelten Grundstücksgrenze im hinteren westlichen Bereich des Grundstückes Merianstraße 2, wird hier die geschlossene Bauweise durch den seitlichen Grenzabstand und die westliche Baugrenze definiert.

Die Baulinien entlang der Merianstraße sollen den Erhalt der ortstypischen Straßenrandbebauung sicherstellen. In den rückwärtigen Grundstücksbereichen soll die durch Baugrenzen definierte überbaubare Fläche und einer maximal festgesetzten Gebäudetiefe gewährleistet werden, dass ausreichend Freiflächen bzw. Gartenbereiche gesichert werden.

### **Höchstzulässige Zahl von Wohnungen**

Entsprechend der Bestandsbebauung entlang der Merianstraße sind maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude zulässig.

Um die Nutzungsdichte im Hofbereich auf ein verträgliches Maß zu beschränken, wird die Anzahl der Wohneinheiten in der zweiten Baureihe auf 3 Wohneinheiten je Gebäude beschränkt. Dies dient zum einen der vorbeugenden Konfliktvermeidung innerhalb der Nachbarschaft, zum anderen soll der durch die Wohnbebauung generierte Stellplatzbedarf auf ein Maß reduziert werden, das auf den Grundstücken problemlos untergebracht werden kann. Hierdurch soll vermieden werden, dass es zu Verlagerung des Stellplatzbedarfs in den öffentlichen Straßenraum und damit zu einer weiteren Erhöhung des Parkdrucks im Quartier kommt.

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

Um den Bereich der Hoffläche, zwischen der ersten und zweiten Baureihe, weitestgehend entsiegeln und grüngestalterisch anlegen zu können sowie den Gartenbereich hinter der zweiten Baureihe von befestigten Flächen freizuhalten, sind Stellplätze nur in den dafür gekennzeichneten Flächen und nur im Baufenster zulässig.

Die Hoffläche zwischen der ersten und zweiten Baureihe soll von weiteren baulichen Anlagen, z.B. Garagen freigehalten werden, so dass nur Flächen für Stellplätze vorgesehen sind.

### **Begrünung**

Die getroffenen Festsetzungen sollen eine Durchgrünung des Gebietes sowie eine landschaftsgerechte Gestaltung gewährleisten. Um Grün- und Gartenbereiche zu entwickeln sind einerseits Grünflächen festgesetzt und zum anderen befestigte Flächen, z.B. Terrassen, auf ein sinnvolles Maß zu beschränken.

### **Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Zur Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sind Geh- und Fahrrechte für die angeschlossenen Grundstücke sowie Besucher einzutragen.

Mit der Festsetzung der Flächen für Geh- und Fahrrechte werden die planungsrechtlichen Grundlagen für die tatsächliche Belastung der in der Planzeichnung gekennzeichneten Grundstücksteile geschaffen.

### **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Die Örtlichen Bauvorschriften sollen im historischen Ortskern von Oggersheim eine angemessene und dem historischen Zusammenhang entsprechende bauliche Gestaltung sichern. Sie sollen zur Wahrung der historischen Eigenart des Stadtteils beitragen. Es wurden nur solche gestalterischen Festsetzungen getroffen, die zur Erfüllung dieser Zielsetzung erforderlich und verhältnismäßig sind, um die Gestaltungsfreiheit der Grundstückseigentümer so wenig wie möglich einzuschränken. Grundlage sind dabei insbesondere die Gestaltungsregeln des Sanierungsrahmenplanes.

Die getroffenen Vorschriften hinsichtlich der Dachform bzw. der Dachneigung sowie der Dacheindeckung dienen der gestalterischen Anknüpfung an die historischen baulichen Merkmale im Oggersheimer Altort und im Plangebiet selbst. Dabei ist die festgesetzte Dachneigung von mindestens 45° an die für den Altort typischen relativ steilen Dächer angelehnt.

Mit der Festlegung der Firstrichtung wird sichergestellt, dass die ruhige und in ihren wesentlichen Elementen wiederkehrende Dachlandschaft entlang der Merianstraße sowie eine geschlossene, den traditionellen Scheunenkranz aufnehmende Bebauungsstruktur erhalten wird.

Mit der Regelung zu den Dachaufbauten wird zudem gewährleistet, dass diese sich dem die Gebäudekubatur und -erscheinung besonders prägenden Dach in ihrer Dimension und Gestalt unterordnen und kein störendes Ausmaß annehmen.

Festsetzungen zur Fenstergestaltung und zur Oberfläche von Außenwänden sollen helfen, den Charakter des Straßenbildes sowie des historischen Gebäudebestandes zu wahren.

Um gestalterische Missstände des Ortsbildes im Planbereich zu vermeiden, wird die Anzahl der Antennen und Parabolantennen auf eine je Wohngebäude begrenzt und an straßenseitigen Dächern oder Außenwänden ausgeschlossen.

Die getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen sollen neben den gestalterischen Gesichtspunkten vor allem gewährleisten, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in den Wasserkreislauf, so gering wie möglich sind.

### **5.3 Nachrichtliche Übernahmen aufgrund anderer gesetzlicher Vorschriften und Hinweise**

Die Grundstücke Merianstraße 2-6 befinden sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Oggersheim und werden als solches Gebiet in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

## **6. UMWELTBERICHT**

Da das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB zur Anwendung kommt und durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind, wird auf die Erarbeitung eines Umweltberichts verzichtet.

## **7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

### **7.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt wurde, konnte auf diese Verfahrensschritte verzichtet werden. Im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Konzeptes und des Bebauungsplanentwurfes fand jedoch bereits eine frühzeitige Abstimmung mit dem Bereich Umwelt-, Altlasten- und Bodenschutz, der TWL sowie mit der Sanierungsbehörde der Stadtverwaltung statt.

### **7.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher bzw. privater Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 09.12.09 um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 619 gebeten.

#### **Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz vom 11.12.09**

Der Kampfmittelräumdienst weist in seiner Stellungnahme auf die mögliche Gefahr von verbliebenen Kampfmitteln im Untergrund hin.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Es wurde bereits deshalb ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### **Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG vom 16.12.09**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden, deren Lage aus den der Stellungnahme beigefügten Lageplänen zu entnehmen ist. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Anlagen erforderlich werden, ist dies der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH und Co. KG mindestens drei Monate vor Baubeginn mitzuteilen.

#### Stellungnahme der Verwaltung

Ein entsprechender Hinweis bezüglich der beschriebenen Problematik wird in die textlichen Festsetzungen übernommen.

#### **Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH vom 15.12.09**

Bei der Bauausführung ist auf vorhandene Telekomleitungen zu achten, so dass Beschädigungen vermieden werden und ein ungehinderter Zugang möglich ist. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

#### Stellungnahme der Verwaltung

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

#### **Gesundheitsamt und Veterinärwesen, Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis vom 16.12.09**

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Nutzung von unverschmutztem Oberflächenwasser als Brauchwasser im Haushalt der § 13 Abs. 3 Trinkwasserverordnung Beachtung finden muss.

### Stellungnahme der Verwaltung

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

### **Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz, Abt. Boden und Baugrund vom 15.12.09**

Die Abteilung Boden und Baugrund weist in ihrer Stellungnahme auf die Beachtung der einschlägigen DIN-Vorschriften bei Eingriffen in den Baugrund hin. Für Neubauvorhaben oder größeren An- und Umbauten werden sogar objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### Stellungnahme der Verwaltung

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

### **7.3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Die Planung wurde gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 16.12.09 bis einschließlich 29.01.10 öffentlich ausgelegt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **7.4 Zusammenfassung der Abwägung**

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

- Steuerung der baulichen Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eines vorbeugenden Freiraumschutzes, ohne dass dafür bislang unbebaute Bereiche außerhalb der vorhandenen Siedlungskörper in Anspruch genommen werden müssen.
- Es erfolgt eine an der Bestandsbebauung orientierte Umnutzung der Hinterliegerbebauung, die eine behutsame, ortstypische Weiterentwicklung des Altortes sicherstellt sowie die Umsetzung der Sanierungsziele langfristig planerisch sichert.
- Mit den örtlichen Bauvorschriften wird ebenfalls zum Erhalt der ortstypischen, historischen Charakteristika beigetragen.
- Die Nutzungs- und Bebauungsdichte werden auf ein verträgliches Maß begrenzt. Dadurch werden gesunde Wohnverhältnisse geschaffen und städtebauliche Missstände vermieden. Mittel- und langfristig kann ein höherer Freiflächenanteil erzielt werden.

#### **Belange, die gegen die Planung sprechen**

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

#### **Zusammenfassung der Abwägung**

Zur Wahrung des Charakters und zur verträglichen Weiterentwicklung des historischen Ortskerns sowie zur dauerhaften Sicherstellung gesunder und qualitativvoller Wohnverhältnisse sind die Einschränkungen der Baufreiheit und die Vorgabe eines entsprechenden Gestaltungsrahmens in örtlichen Bauvorschriften erforderlich. Insbesondere für eine ortsbildverträgliche Bebauung der Grundstücke Merianstraße 2-6 unter Berücksichtigung der Sanierungsziele sind differenzierte Vorgaben unerlässlich. Die gestalterischen Festsetzungen wurden auf ein zum Erreichen der genannten Planungsziele erforderliches Mindestmaß beschränkt.

Unter Würdigung aller Belange und Argumente und deren Abwägung gegeneinander und untereinander kommt die Verwaltung zu dem Ergebnis, dass die positiven Aspekte der Planung überwiegen.

### **8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **8.1 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

#### **8.2 Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange**

Die Erschließung sowie die Ver- und Entsorgung ist gesichert.

Die verkehrliche Anbindung sowie die Ver- und Entsorgung der hinteren Baugrundstücke wird grundstücksbezogen über die Vorderliegergrundstücke durch eine Anbindung an die bestehenden Ver- und Entsorgungseinrichtungen in der Merianstraße sichergestellt.

#### **8.3 Flächen und Kosten**

Die Planung ist für die Stadt kostenneutral.