

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Quellenverzeichnis.....	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	7
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplanung	8
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	8
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften.....	11
5.3	Nachrichtliche Übernahme	11
5.4	Hinweise	11
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
6.1	Umweltbelange	12
6.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	12
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	12
7.1	Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB.....	12
7.2	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	13
7.3	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.....	15
7.4	Zusammenfassung der Abwägung.....	15
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	15
8.1	Bodenordnung	15
8.2	Altlasten	15
8.3	Flächen und Kosten	15
9	ANLAGEN	16
9.1	Übersicht des Geltungsbereiches.....	16
9.2	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	17
9.3	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.....	27
9.4	Bebauungsplanentwurf	27

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	04.09.2014
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	28.09.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 64/2015 am	07.10.2015
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 07.03.2016	11.03. – 11.04.2016
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim – Teiländerung“ ersetzt mit seinem Geltungsbereich eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 192 „Friedhofserweiterung Oggersheim“.

Des Weiteren dient der Bebauungsplan Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim – Teiländerung“ der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Da die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche insgesamt weniger als 20.000 m² betragen wird (die Größe des Plangebietes selbst ist kleiner als 1 ha) und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, kann für die Aufstellung das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt 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: 15.04.2016

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

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. 4 des Gesetzes vom 04.04.2016 (BGBl. I S. 569)

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); §§ 67 und 94 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 472), §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459); §§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 471)

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), §§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl. S. 383)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302); §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht den Grundstücken der Gemarkung Oggersheim mit den Flurstücknummern 532/19 und 533/15. Des Weiteren ergibt sich der Geltungsbereich mit einer Gesamtfläche von ca. 2.150 m² aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

Im Norden: durch den Friedhof Oggersheim,
im Osten: durch den Alten Frankenthaler Weg,
im Süden: durch die Flurstücke Nr. 535, 535/2, 536 und 537,
im Westen: durch die Flurstücke Nr. 532/17 und 533/14.

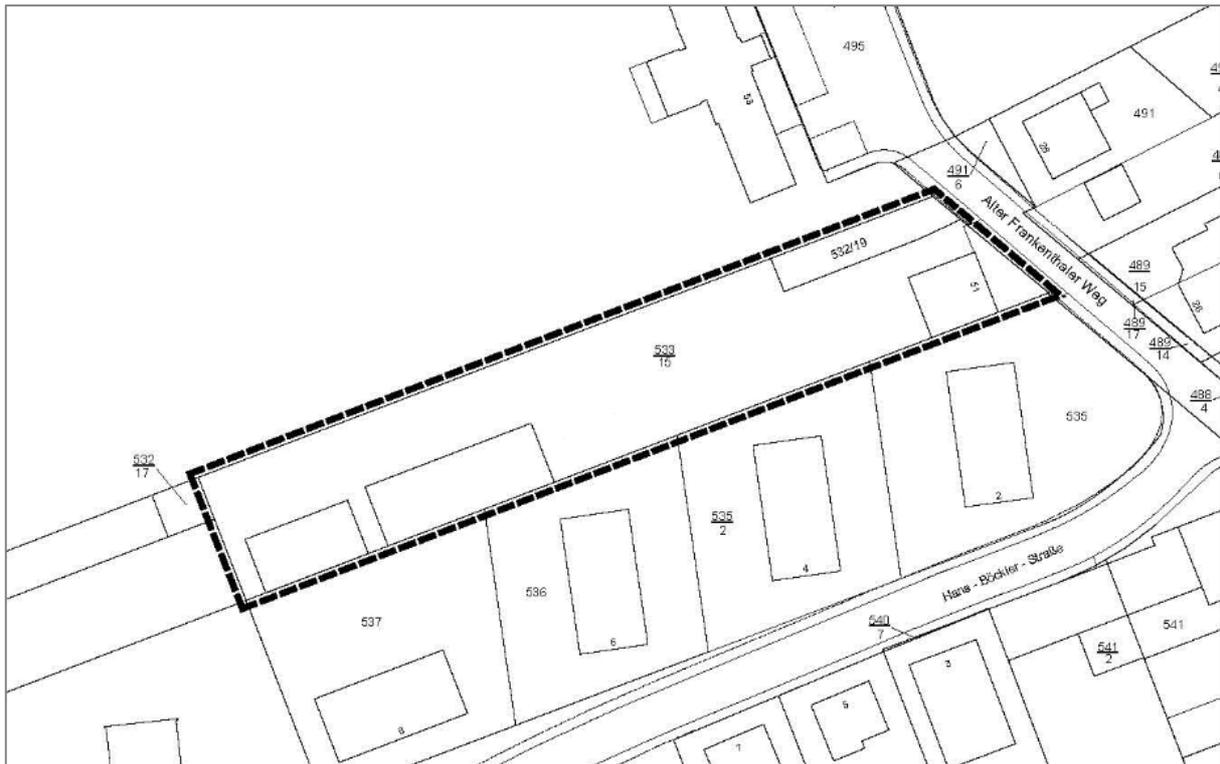


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 192a, ohne Maßstab.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999
- [3] Bebauungsplan Nr. 192 „Friedhofserweiterung Oggersheim“ der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1967

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 192 wurde 1967 für die Erweiterung des Friedhofes Oggersheim aufgestellt. Damals wurden in den Übergangsbereichen zur benachbarten Wohnbebauung Nutzungen vorgesehen, die mit der Friedhofsnutzung in Verbindung stehen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 192a "Am Friedhof Oggersheim - Teiländerung"

und gleichzeitig wohngebietsverträglich sind. Dementsprechend wurde für das Plangebiet ein Mischgebiet festgesetzt, in dem lediglich Gartenbaubetriebe zulässig sind.

In den vergangenen Jahren wurde die Nutzung des bisher vorhandenen Gartenbaubetriebes jedoch aufgegeben. In der Folge wurden die alten Gewächshäuser und Nebenanlagen zurückgebaut. Lediglich ein außerhalb des festgesetzten Baufensters liegendes, eingeschossiges Bürogebäude besteht heute noch. Dieses wird durch ein Bestattungsunternehmen genutzt. Zwischenzeitlich wurden im rückwärtigen Grundstücksbereich eingeschossige Nebengebäude errichtet, die dem Betrieb des Bestattungsunternehmens dienen.

Ausgehend von den bisherigen baulichen Entwicklungen steht die im Plangebiet festgesetzte Nutzungsart nicht mehr mit den tatsächlichen Gegebenheiten in Einklang, was eine Änderung des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes erforderlich macht. Des Weiteren beinhaltet das bisherige Planwerk kaum Festsetzungen, welche die bauliche Ausnutzung der Grundstücke definieren. Der derzeitige Bebauungsplan ist deshalb weder dazu geeignet, eine sinnvolle Weiterentwicklung des betroffenen Bereichs zu ermöglichen, noch bietet er eine ausreichende Rechtsgrundlage um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen sicher abwehren zu können. Vor diesem Hintergrund wird aus städtebaulicher Sicht die Aufstellung eindeutiger Regelungen sowie eine angepasste Darstellung von Baufenstern benötigt.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Vorhandene Situation

Die zu überplanenden Grundstücke, für die eine Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 192 durchgeführt wird, befinden sich im Übergangsbereich zwischen dem nördlich angrenzenden Friedhof Oggersheims und südlich gelegenen Wohngebäuden. Darüber hinaus schließt sich an das Plangebiet auch im Osten Wohnbebauung an. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an bestehende Freiflächen, während die weitere Umgebung von Wohn- und Mischnutzung geprägt ist.

Wie bereits erläutert, war das Flurstück Nr. 533/15 ursprünglich mit Gebäuden eines ehemaligen Gärtnereibetriebes bebaut. Da diese Nutzung nicht mehr besteht, wurden die dazugehörigen Gewächshäuser und andere Nebenanlagen zurückgebaut. Lediglich ein eingeschossiges Gebäude am Alten Frankenthaler Weg besteht heute noch und wird von einem Bestattungsunternehmen als Büro genutzt. Eine zuletzt errichtete Werkstatthalle mit Lager sowie eine Garage mit vier Stellplätzen wurde dem Bestattungsunternehmen auf Grundlage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 192 genehmigt.

Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, eine Rechtsgrundlage für die sinnvolle bauliche Weiterentwicklung der betroffenen Grundstücke zu schaffen, die der besonderen Situation zwischen zwei sensiblen Nutzungen Rechnung trägt. Dies soll insbesondere unter dem Aspekt geschehen, dass potentielle Störungen, die vom Planbereich ausgehen können (z. B. durch Lärm, Licht, unmittelbarer Einsichtnahme in den Friedhof), eingeschränkt werden und die angespannte Park- und Verkehrssituation im öffentlichen Straßenraum nicht zusätzlich belastet wird.

Dem entsprechend sollen vor allem Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Gebäudekubatur getroffen werden, welche eine geordnete bauliche Entwicklung mit Rücksicht auf die Nachbarnutzungen ermöglichen. Weiterhin dienen Regelungen zur Grundstücksversiegelung einer Beschränkung der maximalen Grundstücksausnutzung sowie dem Bodenschutz. Um den Parkdruck im öffentlichen Straßenraum nicht wei-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 192a "Am Friedhof Oggersheim - Teiländerung"

ter zu erhöhen, hat der Stellplatznachweis besonders für gewerbliche Nutzungen in ausreichendem Maß auf den privaten Grundstücken zu erfolgen.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Demnach wird die verkehrliche Erschließung der Grundstücke über den Alten Frankenthaler Weg gewährleistet. Die Herstellung oder Ergänzung öffentlicher Verkehrsflächen zur Erschließung ist aufgrund dessen nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgung

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

Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nur geringfügig erweitert. Da künftig Wohnen und lediglich nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig sind, tritt keine maßgebliche Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen rechtlichen Situation ein.

Umweltschutz und -verträglichkeit

Ursprünglich war das Plangebiet durch eine Gehölzfläche im rückwärtigen Grundstücksbereich gekennzeichnet. Im Zuge der Abbruch- und Neubauarbeiten für die Errichtung der zuvor beschriebenen Nebenanlagen des ansässigen Bestattungsunternehmens wurde durch den Grundstückseigentümer eine Rodung der Fläche vorgenommen. Heute ist auf dem privaten Gelände kein Bewuchs in Form von Sträuchern oder Bäumen mehr vorhanden.

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da die Grundstücksausnutzung reglementiert und der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich erweitert wird. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Demnach begründet der Bebauungsplan keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der Sicherung einer 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. Somit gilt der Bebauungsplan 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 gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim – Teiländerung“ als „Mischbaufläche“ und „Wohnbaufläche“ dar. Die Darstellungen sind nicht parzellenscharf. Die geplante Festsetzung als Mischgebiet entspricht dieser Darstellung. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet umfasst eine Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 192 „Friedhofserweiterung Oggersheim“. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 192a werden für diesen Geltungsbereich die bisher bestehenden Festsetzungen geändert.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Analog der bisherigen Gebietsart wird für einen bestimmten Teil des Plangebietes ein „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Die bisherige Begrenzung auf Gartenbaubetriebe entfällt dabei, sodass künftig Wohngebäude und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zugelassen werden. Diese Festsetzung greift die bereits bestehende Grundstücksnutzung auf und ermöglicht zudem eine angemessene nachbarschaftsverträgliche Weiterentwicklung der betroffenen Flächen.

Einzelhandels- und Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Tankstellen, Vergnügungstätten und Prostitutionsbetriebe werden auch künftig ausgeschlossen, da diese durch ihre publikumsintensive Ausrichtung in der vorliegenden Situation zu Konflikten führen. Demnach würde der durch diese Nutzungen zu erwartende Publikumsverkehr u. a. die bereits angespannte Park- und Verkehrssituation im öffentlichen Straßenverkehrsraum zusätzlich belasten.

Maß der baulichen Nutzung

Die bisherigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ermöglichen in diesem Bereich ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Grundfläche von maximal 250 m² und zwei Vollgeschossen. Darüber hinaus ist auf den für die Gartenbaubetriebe vorgesehenen Grundstücken einstöckige Bebauung bis zu 40 % der Grundstücksfläche zulässig. Diese ist zwar nur für die dem Betrieb dienenden Anlagen (z. B. Gewächshäuser) bestimmt. Aussagen zu einer maximalen Versiegelung der Grundstücke oder den absoluten Gebäudehöhen sind im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan aber nicht vorhanden.

Künftig wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen zur maximal zulässigen Grundflächenzahl (GRZ), höchstzulässigen Zahl von Vollgeschossen sowie durch die Höhe der baulichen Anlagen definiert.

Vor dem Hintergrund des schonenden Umfangs mit Grund und Boden soll die Gesamtversiegelung der Grundstücke auf das notwendige Maß reduziert werden. Aufgrund dessen wurde die zulässige GRZ den Obergrenzen des § 17 BauNVO entsprechend auf 0,6 festgesetzt. Ausnahmsweise besteht für den Nachweis von Stellplätzen die Möglichkeit eine erhöh-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 192a "Am Friedhof Oggersheim - Teiländerung"

te GRZ von 0,7 in Anspruch zu nehmen, sofern entsprechende Kompensationsmaßnahmen ergriffen werden. Hierdurch soll eine sinnvolle bauliche Entwicklung der Grundstücke unterstützt werden, ohne den effektiven Versiegelungsgrad von 0,6 zu überschreiten.

Die Grundstücke des Plangebietes befinden sich im Übergangsbereich zwischen einer dreigeschossigen Wohnbebauung im Süden sowie dem Oggersheimer Friedhof im Norden. Dabei stehen die Wohngebäude entlang der Hans-Böckler-Straße in einem Abstand von etwa 5 m zur Grenze des Geltungsbereiches. Eine gestufte Festsetzung der höchstzulässigen Zahl von Vollgeschossen in Verbindung mit maximalen Gebäudehöhen soll gewährleisten, dass sich die Bebauung des Plangebietes in die Bestandssituation einfügt und nachteilige Auswirkungen auf die sensible Umgebung vermieden werden. So sehen die Festsetzungen grundsätzlich eine eingeschossige Bebauung des Plangebietes vor, denn gerade im hinteren Grundstücksbereich würde bereits eine zweigeschossige Bebauung eine unmittelbare Einsichtnahme in Richtung Friedhof ermöglichen. Lediglich für einen Teilbereich des Mischgebietes wird eine zweigeschossige Bebauung zugelassen. Diese greift die Flucht zwischen den beiden angrenzenden Baukörpern auf, sodass ein Abstand zu den nach Norden orientierten Balkonen eingehalten wird. Mögliche Beeinträchtigungen der benachbarten Nutzungen werden damit vermindert.

Baulinien, Baugrenzen

Der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den betroffenen Teil des Geltungsbereiches ein Baufenster für ein Wohn- und Geschäftshaus fest. Für die darüber hinaus zulässigen Nebenanlagen ist keine räumliche Begrenzung vorgesehen.

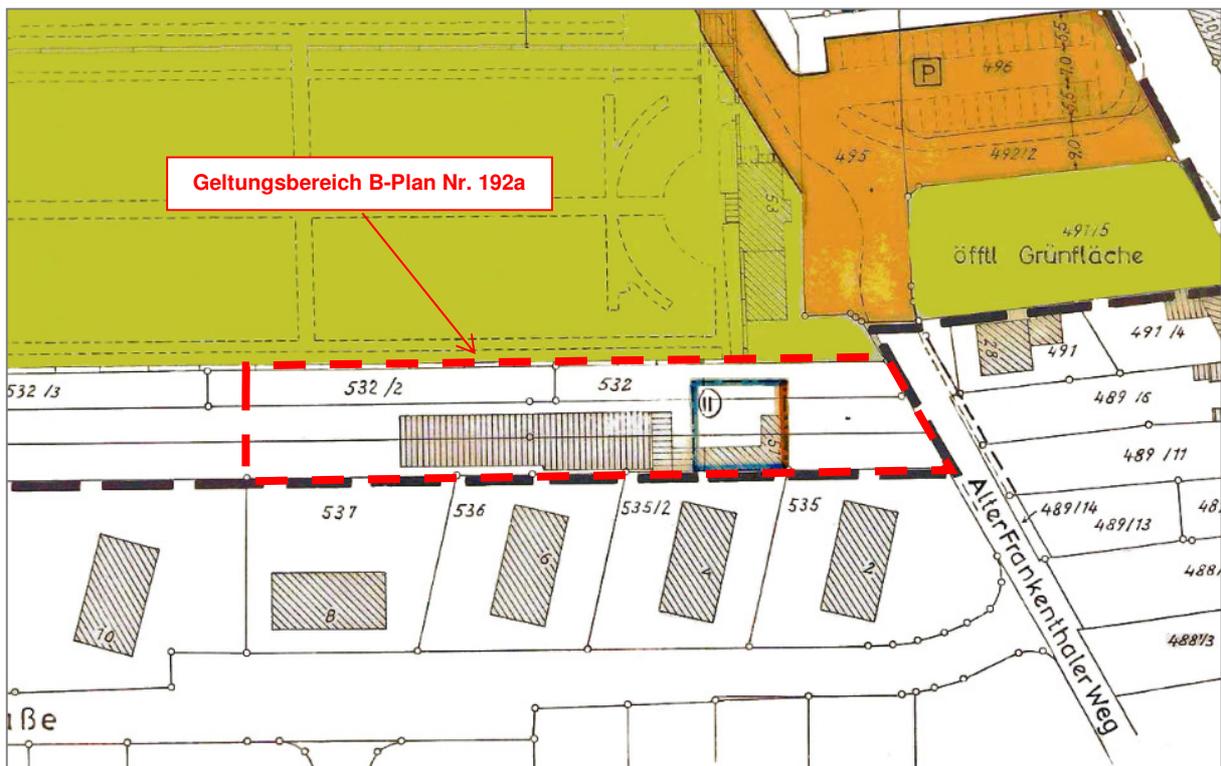


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 192 „Friedhofserweiterung Oggersheim“.

Wie bereits erläutert, sind die Gebäude des ehemaligen Gartenbaubetriebes heute nicht mehr vorhanden. Nur ein außerhalb dieses Baufensters liegendes Bürogebäude besteht noch. Zuletzt errichtete das ortsansässige Bestattungsunternehmen eine Werkstatt mit Lager sowie eine Garage mit vier Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich (siehe Abb. 1).

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 192a "Am Friedhof Oggersheim - Teiländerung"

Die baulichen Veränderungen der vergangenen Jahre machen demnach eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksflächen erforderlich: Abgeleitet von den derzeit vorhandenen Gebäuden werden Baufenster festgelegt, die zu einer Legalisierung des aktuellen Bestandes führen und die baulichen Anlagen ihrer Nutzung entsprechend in der Fläche anordnen. So konzentrieren sich die Hauptnutzungen, die ggf. mit Publikumsverkehr verbunden sind, im Hinblick auf die Erschließung bzw. Erreichbarkeit des Plangebietes in Richtung Straße. Im Mischgebiet ist das Baufenster dabei so gefasst, dass eine weitere bauliche Entwicklung grundsätzlich möglich ist. Da im rückwärtigen Grundstücksbereich lediglich den Betrieben des Mischgebietes dienende Nebenanlagen zulässig sein sollen, wird die überbaubare Grundstücksfläche dort auf den genehmigten Bestand begrenzt. Aus Rücksicht auf den Friedhof sollen hier keine zusätzlichen Erweiterungsmöglichkeiten geschaffen werden. Dementsprechend sind außerhalb der im Plangebiet festgesetzten Baufenster, welche aus Baugrenzen und Baulinien bestehen, keine weiteren Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO oder Garagen zulässig. Außerdem soll ein größtmöglicher Abstand zum Friedhofsgelände eingehalten werden, was durch die Festsetzung einer einseitigen Grenzbebauung mittels Baulinien ermöglicht wird.

Höchstzulässige Zahl von Wohnungen

Die bisherigen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 192 „Friedhofserweiterung Oggersheim“ sehen keine Begrenzung von Wohneinheiten vor, da bisher das Wohnen als Nutzungsart nicht erlaubt war.

Künftig wird im Mischgebiet eine Wohneinheit je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zugelassen. Bezug nehmend auf die Festsetzung der Gebietsart soll im rückwärtigen Grundstücksbereich kein Wohnen möglich sein. Diese Regelungen sollen einerseits zur Begrenzung der Grundstücksausnutzung dienen. Andererseits wird hierdurch eine lange Aufreihung von Nutzungen an einer Grundstücksgrenze bis tief in das Plangebiet hinein vermieden.

Grünordnungsmaßnahmen

Sowohl die als Grünfläche festgesetzten Grundstücksteile, als auch die übrigen nicht überbauten Grundstücksflächen sind aus bodenschützenden Gründen von jeder Versiegelung frei zu halten. Sie stehen auch nicht als Arbeits- oder Lagerflächen zur Verfügung. Grundsätzlich soll eine dauerhafte Begrünung durch Bäume und Sträucher zu einer Aufwertung der Freiflächen beitragen. Gleichwohl dienen die Festsetzungen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt sowie zum Erhalt der natürlichen Bodenfunktion.

Weiterhin kommt den vorgesehenen Grünflächen vor allem in Richtung Norden eine Pufferfunktion zu. Demnach soll verhindert werden, dass die Nutzungen des Plangebietes unmittelbar an die Grenze zum Friedhof heranrücken und hierdurch Beeinträchtigungen entstehen. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen wird lediglich durch Stellplätze zugelassen, da die hier bestehende Sandsteinmauer durch ihre Höhe von ca. 1,70 m einen gewissen Schutz bietet. Voraussetzung ist aber, dass mindestens 2/3 der festgesetzten Grünflächen weiterhin erhalten bleiben und die Versiegelung durch das Anpflanzen einheimischer Laubbäume in einer bestimmten Qualität kompensiert wird. Die Anpflanzungen sind im unmittelbaren Stellplatzbereich vorzunehmen. So werden die Fahrzeuge von den Baumkronen überdeckt. Außerdem soll durch die Baumpflanzungen erreicht werden, dass die im rückwärtigen Grundstücksbereich bereits vorhandenen Nebengebäude vom Friedhof aus kaum wahrzunehmen sind. Im Übrigen ermöglicht die derzeit bestehende Bebauung, welche die städtebauliche Konzeption entsprechend vorbestimmt, im Westen und Süden nur eine eingeschränkte Eingrünung des Plangebietes.

Darüber hinaus dienen die festgesetzten Grünordnungsmaßnahmen der Erfüllung stadtklimatischer Aspekte. So trägt beispielsweise die Begrünung von Flachdächern zur Verbesserung des Mikroklimas bei.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Werbeanlagen

Um eine Störung der benachbarten Nutzungen ausschließen zu können, sollen künftig gestalterische Regelungen für das Anbringen von Werbeanlagen getroffen werden. Vor allem aus Pietätsgründen werden im Plangebiet nur bestimmte Werbeanlagen erlaubt, die sich lediglich in Straßennähe bis zu einer bestimmten Grundstückstiefe befinden dürfen. Hierdurch soll eine optische Werbewirkung in Richtung Friedhof vermieden werden.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Die Festsetzung der notwendigen Anzahl der Stellplätze soll gewährleisten, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt werden. Vor dem Hintergrund der bereits angespannten Park- und Verkehrssituation im öffentlichen Straßenraum, welche sich regelmäßig auch auf den öffentlichen Personennahverkehr auswirkt, soll so weiterer Parkdruck möglichst vermieden werden. Dabei wurde insbesondere für Nutzungen, die einen erhöhten Publikums- bzw. Kundenverkehr erwarten lassen, der zu erfüllende Stellplatzschlüssel angepasst.

5.3 Nachrichtliche Übernahme

Stromversorgung

Im Plangebiet befinden sich auf dem Grundstück der Gemarkung Oggersheim, Flurstück Nr. 533/15 ein Strommast und Versorgungseinrichtungen, die über eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten den TWL abgesichert sind. Zum einen dient der Mast als Stütze für die das Gebiet überspannende Freileitung. Zum anderen erfolgt durch eine entsprechende Ableitung die nutzerbezogene Grundstücksversorgung. Im Rahmen von Baumaßnahmen gilt es deshalb zu beachten, dass die über das Plangebiet hinweg verlaufende oberirdische Versorgungsleitung zu jeder Zeit durch entsprechende technische Vorkehrungen gestützt werden muss. Des Weiteren müssen jegliche Veränderungen an der bestehenden Versorgungssituation im Baugenehmigungsverfahren, spätestens vor Beginn der Bauarbeiten, mit dem Leitungsträger abgestimmt werden.

5.4 Hinweise

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung Ludwigshafens während des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Wasserrechtliche Belange

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz soll anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-

rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Da eine dementsprechende Kanalisation nicht zur Verfügung steht, ist die Versickerung innerhalb des Plangebietes im Sinne des WHG zu favorisieren. Somit ist lediglich das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage zuzuleiten. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept ist frühzeitig mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Archäologische Funde

In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind bislang keine archäologischen Fundstellen bzw. Denkmäler verzeichnet. Allerdings wurden in der Vergangenheit bei Kanalarbeiten südöstlich des Geltungsbereiches eisenzeitliche Grablegen entdeckt, Deshalb kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich auch im Plangebiet noch weitere Gräber oder Siedlungsspuren aus der vorrömischen Eisenzeit im Boden befinden.

Darüber hinaus ist insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen / Denkmäler bekannt, weshalb es bei der Durchführung von Erdarbeiten bestimmte Punkte zu beachten gilt.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Umweltbelange

Die privaten Grundstücke des Plangebietes weisen aufgrund kürzlich durchgeführter Abbruch- und Rodungsarbeiten keine erhaltenswerten Grünbestände mehr auf, deren ökologischer Funktion eine herausragende Bedeutung zukäme. Unversiegelte Grundstücksteile wurden als Rasenflächen angelegt. Lediglich die auf dem (städtischen) Flurstück Nr. 532/19 stehenden Bäume sind noch vorhanden und sollen erhalten werden.

Des Weiteren setzt der Bebauungsplan zum Schutz der natürlichen Bodenfunktion einen maximalen Versiegelungsgrad sowie Grünflächen fest, die zu begrünen, zu pflegen sowie dauerhaft zu erhalten sind. Zudem werden negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt durch Festsetzungen zu Baumpflanzungen vermieden bzw. vermindert.

6.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung führt die Planung zu einer Flächeneinsparung in der Peripherie sowie im bislang unbebauten Außenbereich. Wie bereits erwähnt, schränken die Festsetzung einer GRZ und Regelungen zur überbaubaren Grundstücksflächen den möglichen Versiegelungsgrad im Plangebiet ein. Durch die Lage der Grundstücke in der Nähe einer Bushaltestelle ist das Plangebiet auch ohne individuelle Motorisierung gut erreichbar. Weiterhin wird durch die zulässigen Dachformen und -neigungen eine Begrünung der Dächer sowie die Nutzung regenerativer Energien ermöglicht. Somit werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim – Teiländerung“ den Erfordernissen des Klimaschutzes bzw. Klimawandels gerecht.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 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 15.10.2015 bis einschließlich 29.10.2015 zu der

Planung äußern. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen vorgebracht.

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

Mit Schreiben vom 07.03.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um ihre Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim – Teiländerung“ gebeten. In der Zeit zwischen dem 11.03.2016 und dem 11.04.2016 wurden folgende Anregungen vorgebracht:

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 15.03.2016, siehe Anlage 9.2.1)

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationsanlagen befinden, die bei Baumaßnahmen ggf. gesichert werden müssen. Hierbei sind die Kabelschutzanweisung der Telekom und das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV zu beachten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die vorhandenen Telekommunikationsanlagen stellen private Anschlussleitungen dar. Des Weiteren handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde, weshalb ein besonderer Hinweis im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Schreiben vom 17.03.2016, siehe Anlage 9.2.2)

- Die Stellungnahme beinhaltet Hinweise zur Niederschlagswasserbewirtschaftung sowie zur Allgemeinen Wasserwirtschaft. So ist für das gesamte Areal ein Entwässerungskonzept zu erarbeiten und frühzeitig mit der SGD Süd abzustimmen. Weiterhin ist nur das Schmutzwasser der Kläranlage zuzuleiten.
- Es wird empfohlen, die vorgesehenen Stellplätze nach Möglichkeit aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

- *Zum jetzigen Zeitpunkt kann keine Aussage über die künftige Bebauung des Plangebietes getroffen werden. Aufgrund dessen sind die Anregungen im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens zu behandeln. Sofern noch nicht geschehen, erfolgt zu den angesprochenen Aspekten der Stellungnahme die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan.*
- *Die textlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.*

Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer (Schreiben vom 21.03.2016, siehe Anlage 9.2.3)

- Es wird mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine archäologischen Fundstellen / Denkmäler verzeichnet sind. Südöstlich des Geltungsbereiches wurden jedoch eisenzeitliche Grablagen entdeckt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet noch weitere Gräber oder Siedlungsspuren aus der vorrömischen Eisenzeit im Boden befinden.
- Darüber hinaus ist insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen / Denkmäler bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme bestimmter Punkte gebunden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Es entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Technische Werke Ludwigshafen AG (Schreiben vom 29.03.2016, siehe Anlage 9.2.4)

- Die TWL weist darauf hin, dass für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen verschiedene Vorschriften zu beachten sind.
- Weiterhin wird mitgeteilt, dass für das Grundstück der Gemarkung Oggersheim, Flurstück Nr. 533/15, eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für einen Strommast und Versorgungseinrichtungen besteht, deren Geltungsbereich jeweils zeichnerisch sowie textlich im Bebauungsplan auszuweisen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

- *Die vorhandenen Versorgungsleitungen stellen private Hausanschlussleitungen dar. Des Weiteren handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde, weshalb ein besonderer Hinweis im Bebauungsplan nicht erforderlich ist. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.*
- *Sowohl das entsprechende Grundstück innerhalb des Plangebietes, als auch die benachbarten Grundstücke außerhalb des Geltungsbereiches werden über eine Freileitung mit Strom versorgt. Der Strommast auf dem Grundstück Alter Frankenthaler Weg 51 ist hierbei erforderlich, um die zwischen den Gebäuden Hans-Böckler-Straße 2 und Alter Frankenthaler Weg 53 (Oggersheimer Trauerhalle) oberirdisch verlaufende Leitung abstützen zu können. Gleichzeitig wird das betroffene Grundstück selbst über den Mast mit Strom versorgt.*

Das von den TWL geforderte Leitungsrecht stellt hierbei kein geeignetes planungsrechtliches Instrument dar, da die Festsetzung im Bebauungsplan allein ein solches Recht lediglich vorbereitet, jedoch nicht begründet. Hierzu bedarf es einer grundbuchrechtlichen Eintragung. Durch eine bereits bestehende Dienstbarkeit sind die auf dem betroffenen Grundstück vorhandenen Versorgungseinrichtungen zugunsten der TWL abgesichert, weshalb die Festsetzung eines Leitungsrechts nicht mehr erforderlich ist. Darüber hinaus gibt es für die notwendige Leitungsabstützung sowie für die Grundstücksversorgung nach Rücksprache mit den TWL auch technische Alternativen, welche die Überbauung des gekennzeichneten Bereiches grundsätzlich ermöglichen (bspw. durch die Errichtung eines Dachständers; Provisorium während der Bauzeit erforderlich). Der Forderung der TWL wird dahingehend entsprochen, dass die Planzeichnung um die vorhandene oberirdische Versorgungsleitung ergänzt wird. Außerdem wird die bestehende Dienstbarkeit nachrichtlich in den Bebauungsplan aufgenommen.

GAG Ludwigshafen am Rhein (Schreiben vom 04.04.2016, siehe Anlage 9.2.5):

Es wird angemerkt, dass ein wünschenswerter Abstand der Nebengebäude zu der Wohnbebauung in der Hans-Böckler-Straße wohl nicht realisierbar ist, da das Grundstück sehr schmal und eine Grenzbebauung somit unumgänglich ist. Eine schützende Grünzone zur Wohnbebauung wäre wünschenswert gewesen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die im rückwärtigen Grundstücksbereich realisierten Nebenanlagen waren Bestandteil eines Bauantrages, der vor Aufstellung des Bebauungsplanes eingereicht und genehmigt wurde. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens hat die GAG ihre Nachbarzustimmung zu deren grenzständiger Errichtung erteilt; die Festsetzungen des Bebauungsplans reagieren lediglich auf die bereits vorhandenen baulichen Gegebenheiten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

7.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

- Vorgebrachter Belang
- *Stellungnahme der Verwaltung*

7.4 Zusammenfassung der Abwägung

- Belange die für die Planung sprechen
- Belange die gegen die Planung sprechen
- Abwägung der Belange

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim – Teiländerung“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

8.2 Altlasten

Bei der Stadt Ludwigshafen liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse über Bodenbelastungen oder -verunreinigungen vor, die der geplanten Nutzung des Geländes entgegenstehen oder diese beeinträchtigen könnten.

8.3 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim – Teiländerung“ keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

9 ANLAGEN

9.1 Übersicht des Geltungsbereiches



Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 192a, ohne Maßstab.

9.2 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

9.2.1 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 15.03.2016

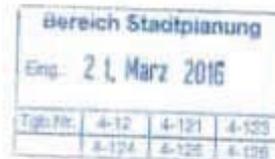


ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen



REFERENZEN: Fr. Schlien; Az: 4-121F.Schl3122; Ihr Schreiben vom 07.03.2016
ANSPRECHPARTNER: PTI 21-PPB 6, Annegret Kilian; Az: 2016B/13
TELEFONNUMMER: 0621 294-5632
DATUM: 15.03.2016
BETRIFFT: Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim“

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

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen (siehe beigefügten Plan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden müssen.

Bitte informieren Sie Bauherren, dass sie sich im Fall einer Anbindung neuer Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom, rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchten.

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3, 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. 24 858 666, IBAN: DE1 7090 10066 0024858666, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Kroll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagnmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814045262

03 4437800/1

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 192a "Am Friedhof Oggersheim - Teiländerung"



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 15.03.2016
EMPFÄNGER Stadt Ludwigshafen
BLATT 2

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

i. A.

Annekat Katian

Anlage:
1 Plan

9.2.2 Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz vom 17.03.2016

Bereich Stadtplanung			
Eing: 24. März 2016			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

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

Stadtverwaltung
Ludwigshafen
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

17.03.2016

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.04.03	07.03.2016	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
91-Bebpl-16	4-121F.Schl3122	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222
Bitte immer angeben!			

Bebauungsplan Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim – Teiländerung“ in LU-Oggersheim

Hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrte Frau Schlien,

zu der o.g. Bebauungsplan - Teiländerung nehmen wir wie folgt Stellung.

1. Ver- und Entsorgung

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

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser ist, wie vorgesehen, gemäß § 55 Abs. 2 WHG möglichst in der Fläche zu halten.

Die Grundstücke sind in ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern; ein hydrogeologischer Nachweis ist zu führen. Es ist eine **Entwässerungsplanung** aufzustellen und mit uns abzustimmen (**wasserrechtliches Erlaubnisverfahren**).

1/2

Konto der Landesoberkasse:
Bundesbank - Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE7954500000054501505 BIC: MARKDEF1548

Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de



3. Bodenschutz

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

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

Den Hinweis darauf, dass Kampfmittel im Plangebiet nicht auszuschließen sind, sowie die weitere vorgesehene Vorgehensweise beim Fund von Kampfmittel, haben wir zur Kenntnis genommen.

4. Stellplätze

Die vorgesehenen Stellplätze sind nach Möglichkeit aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

5. Allgemeine Wasserwirtschaft

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot). Der Grad der Versiegelung ist wie vorgesehen gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwasser) sind breitflächig zu versickern.

Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen auszuweisen. Diese sind dann z.B. muldenförmig anzulegen und können u.a. gleichzeitig als naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme oder sonstige Pflanzstreifen mit genutzt werden.

Fazit

Das Entwässerungskonzept für das gesamte Areal ist frühzeitig mit unserem Hause abzustimmen.

Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Unter Beachtung der Punkte 1-5 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Einwände.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 192a "Am Friedhof Oggersheim - Teiländerung"

9.2.3 Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer vom 21.03.2016

Bereich Stadtplanung			
Emp. 22. März 2016			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



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

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Dezernat IV Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

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

Mein Aktenzeichen 367/2016azl	Ihr Schreiben vom 07.03.2016	Ansprechpartner / E-Mail Dr. Andrea Zeeb-Lanz AZ.14-121F.Schl3122 andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de	Telefon / Fax 06232 675740 06232 675760
----------------------------------	---------------------------------	--	---

21.03.2016

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim – Teiländerung“ in LU-Oggersheim;
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Fundstellenkartierung sind im direkten Bereich der o.a. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen/Denkmäler verzeichnet. Allerdings wurden beim Kanalarbeiten nicht weit südöstlich der geplanten Bebauung in den 1930er und 1950er Jahren eisenzeitliche Grablagen entdeckt. Es ist daher nicht auszuschließen, dass sich auch im Baugebiet noch weitere Gräber oder Siedlungsspuren aus der vorrömischen Eisenzeit im Boden befinden.

Darüber hinaus ist insgesamt nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen vor- und frühgeschichtlichen Fundstellen/Denkmäler bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe aller Erdarbeiten, in erster Linie aber für die Erschließungsmaßnahmen, hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

1/2

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

Parkmöglichkeiten
Parkplätze und Parkhäuser
im Innenstadtbereich



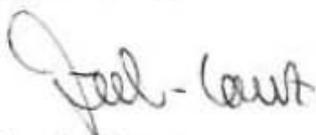
LANDESARCHÄOLOGIE

3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherren jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den Baufirmen vor Ort, durchführen können.
5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



(Dr. Andrea Zeeb-Lanz)

9.2.4 Schreiben der Technischen Werke Ludwigshafen AG vom 29.03.2016



Bebauungsplan Nr. 192a "Am Oggersheimer Friedhof" in LU-Oggersheim

29. März 2016/Kor
Seite 1 / 2

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

**1. Asset Management TAA Vw 2887
Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 192a keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.

Fernwärme ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sind im Bereich unserer Versorgungsleitungen die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten im Erdbereich“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, dem DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV)“ sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 „Allgemeine Vorschriften“ und BGV D2 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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

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

Vorstand
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Keuker
Dr.-Ing. Reiner Lübke
Aufsichtsrat
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE63545500100000000133
BIC: LUHSD333XXX
Gläubiger-ID: DE51TWL00000023683



Seite 2 / 2

2. Grundstücksverwaltung

TAG Rt 2663

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 192a liegenden Grundstücke:

Gemarkung Oggersheim Fl.St. Nr. 532/19 bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG

Gemarkung Oggersheim Fl.St. Nr. 533/15 besteht eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit für einen Strommast und Versorgungseinrichtungen, s. Anlage, deren Geltungsbereich jeweils zeichnerisch sowie textlich im Bebauungsplan auszuweisen sind:

„Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht bebaut oder überbaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)“

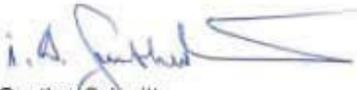
sowie der Einzeichnung des Leitungsrechtes.

Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrerinrichtungen der VBL/RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG


Oliver Scharffenberger
Leiter Grundsatz- u. IH Planung
- 2495


Gunther Schmitt
Bereich Asset Management

Anlagen

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 250 900x297mm
Dienstbarkeit

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

Rechtsform Aktiengesellschaft
Sitz Ludwigshafen am Rhein
Registernummer Amtsgericht
Ludwigshafen, HRB 1562
UST-IDN: DE 149137982

Vorstand
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuser
Dr.-Ing. Reiner Lübke
Aufsichtsrat
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE6354550010000000133
BIC: LUHSD33XXX
Gläubiger-ID: DE51TWL00000023863

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 192a "Am Friedhof Oggersheim - Teiländerung"

9.2.5 Schreiben der GAG Ludwigshafen am Rhein vom 04.04.2016

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an der Bauleitplanung (§ 4 Baugesetzbuch)

Hinweis:

Mit der Beteiligung wird Ihnen als Träger öffentlicher Belange die Gelegenheit zur Stellungnahme im Rahmen Ihrer Zuständigkeiten zu einem konkreten Planverfahren gegeben. Zweck der Stellungnahme ist es, der Gemeinde die notwendigen Informationen für ein sachgerechtes und optimales Planungsergebnis zu verschaffen. Die Stellungnahme ist zu begründen; die Rechtsgrundlagen sind anzugeben, damit die Gemeinde den Inhalt nachvollziehen kann. Die Abwägung obliegt der Gemeinde.

<u>Gemeinde:</u> Stadtverwaltung Ludwigshafen Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen	Telefon: 0621-504-3178 Fax: 0621-504-3794	Az.: 4-126F.Saw Bearbeiterin: F. Marlene Sawade
<input type="checkbox"/> Flächennutzungsplan:		
<input checked="" type="checkbox"/> Bebauungsplan für das Gebiet: Nr.192a " Am Friedhof Oggersheim - Teiländerung" in LU-Oggersheim		
<input type="checkbox"/> Vorhabenbezogener Bebauungsplan:		
<input type="checkbox"/> Sonstige Satzung:		
<input checked="" type="checkbox"/> Frist: 1 Monat (§ 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB)		

Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange:

<u>Name/ Stelle des Trägers öffentlicher Belange:</u> GAG Ludwigshafen	Bearbeiterin: Sonja Müller-Zaman E-Mail: sonja.mueller-zaman@ gag-ludwigshafen.de Telefon: 0621/5604-147 Fax:
<input type="checkbox"/> Keine Stellungnahme erforderlich mit Angabe der Gründe:	
<input type="checkbox"/> Beabsichtige eigene Planungen und Maßnahmen, die den o.g. Plan berühren können, mit der Angabe des Sachstandes:	

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 192a "Am Friedhof Oggersheim - Teiländerung"

<input type="checkbox"/> Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall in der Abwägung nicht überwunden werden können.	
Einwendungen:	
Rechtsgrundlagen:	
Möglichkeiten der Überwindung (z.B. Ausnahmen oder Befreiungen):	
<input checked="" type="checkbox"/> sonstige fachliche Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit der Begründung und ggf. Rechtsgrundlage: Seitens der GAG bestehen keine Bedenken gegen den Bebauungsplan. Ein wünschenswerter Abstand der Nebengebäude zu der Wohnbebauung in der Hens-Böckler-Straße ist wohl nicht realisierbar, da das Grundstück sehr schmal ist, somit ist eine Grenzbebauung unumgänglich. Eine schützende Grünzone zur Wohnbebauung wäre wünschenswert gewesen.	
<input type="checkbox"/> Antrag auf Fristverlängerung aus wichtigen Grund, mit der Begründung und ggf. Nachweisen:	
Ludwigshafen, den 04.04.2016 Ort, Datum	  Unterschrift, Dienstbezeichnung: 67061 Ludwigshafen

2

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

Wird im Verfahren ggf. ergänzt.

9.4 Bebauungsplanentwurf

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