BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

INHALT

1 VERFAHREN 3

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte 3
1.2 Anmerkungen zum Verfahren 3

2 ALLGEMEINES 4

2.1 Rechtsgrundlagen Stand: 03.07.2018 4
2.2 Geltungsbereich 5
2.3 Quellenverzeichnis 5

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE 6

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB 6
3.2 Planungsziele und –grundsätze 6

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG 8

4.1 Regional- und Landesplanung 8
4.2 Flächennutzungsplanung 9
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne 9

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN 9

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 9
5.2 Örtliche Bauvorschriften 12
5.3 Hinweise 13

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 14

6.1 Klimaschutz und Klimaanpassung und Landespflege 14

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE 14

7.1 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB 14
7.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB 17
7.3 Zusammenfassung der Abwägung 17

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 18

8.1 Bodenordnung 18
8.2 Flächen und Kosten 18

9 ANLAGEN 19

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Ergänzung des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses vom 16.09.2002 durch den Stadtrat	29.04.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 33/2013 am	15.0.5.2013
Information/Anhörung Ortsbeirat Maudach gem. § 75 Abs. 2 GemO	16.03.2017
Konkretisierung der Ergänzung des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses vom 29.04.2013 durch den Stadtrat am	04.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 08/2018 am	02.02.2018
Erlass der Veränderungssperre	05.03.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	18.05.2018
Offenlagebeschluss am	04.09.2017
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 28 am	16.05.2018
Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	24.05.- 22.06.2018
Information des Ortsbeirates gem. § 75 Abs. 2 GemO am	21.06.2018
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	17.09.2018

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen hat am 16.09.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile“ sowie am 29.04.2013 und am 04.09.2017 seine Ergänzung beschlossen. Darin wurden Aussagen getroffen zur künftigen baulichen Dichte, zur Bebauungstiefe, zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zur Gestalt der Gebäude und Gebäudeerweiterungen.

Weil sich der Zulässigkeitsmaßstab an der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung des Wohngebietes der nördlichen Schelmenzeile orientiert und diese Eigenart nicht wesentlich verändert werden soll, kann der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB aufgestellt werden.
Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist, noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Die Voraussetzungen des § 13 BauGB sind daher erfüllt. Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB wird verzichtet. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB müssen nicht durchgeführt werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen Stand: 03.07.2018

Baunutzungsverordnung
(BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung
(PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))

Bundesimmissionsschutzgesetz
(BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Baugesetzbuch
(BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen
(KrWG)
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

Denkmalschutzgesetz
(DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung
(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz
(LKrWG)
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 2, 6 und 12 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

Landesbauordnung
(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz
(LWG)
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55,57)

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

Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG)
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile“ umfasst u.g. Grundstücke in der Gemarkung Maudach und ist ersichtlich im Lageplan.
Begrenzt wird er:

- Im Norden durch den Brühlgraben (Flurstück 1411/103, Gemarkung Maudach),
- Im Osten durch das Flurstück 63/1, Gemarkung Maudach,
- Im Süden durch die Straßen „Schelmenzeile“ und „Breite Straße“,
- Im Westen durch das Flurstück 1406/11 und 1406/8, Gemarkung Maudach.

2.3 Quellenverzeichnis

[1] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile“ Stadt Ludwigshafen, der GfI Gesellschaft für Immissionsschutz mbH Kaiserslautern vom Dezember 2017

[2] Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (Rheinland-Pfalz, 14. Oktober 2008)

[3] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim, 2014)

[4] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein '99 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 03/1999)

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Das mit der Geltungsbereich-Signatur umrandete Plangebiet liegt am nördlichen Ortsrand Maudachs und umfasst die nördliche Seite der Schelmenzeile. Die hier liegenden Grundstücke stoßen mit ihren rückwärtigen Gartenseiten an den Außenbereich.

In den 1960er-Jahren wurde diese Fläche mit einem Bebauungsplan als Baugebiet für bauwillige Grundstückseigentümer ausgewiesen. Er sollte den Ortsrand abrunden und einen sachten Übergang vom Siedlungsraum zum Landschaftsschutzgebiet Maudacher Bruch schaffen.

Im Bebauungsplan war festgesetzt, dass die aufgrund des Geländeverlaufs des Bruchrandes sehr unterschiedlich tief gestaffelten Grundstücke (ca.30 m bis 65 m) mit bis zu zweigeschossigen Wohngebäuden entlang der Schelmenzeile bebaut werden konnten. Die Gebäude selbst sollten an diese unterschiedlichen Grundstückstiefen angepasst ebenfalls mit gestaffelten Gebäudetiefen von 14 m bis 28 m realisierbar sein. Die „Staffelregelung“ ermöglichte es, einen über 50%igen Anteil an privaten Freiflächen zu bewahren.
Von diesen Angeboten wurde rege Gebrauch gemacht, es blieben nur wenige der Flurstücke unbebaut.

Seit 1991 konnte jedoch dieser Bebauungsplan wegen Ausfertigungsmängeln nicht mehr angewendet werden, so dass das Gebiet seitdem nach § 34 BauGB zu beurteilen ist.

Ende der 1990er Jahre wurden aufgrund von Generationenwechsel, Grundstücksverkäufen und Grundstücksneuordnungen die ersten Baugrundstücke in zweiter Reihe gebildet. Dem Landschaftsschutzgebiet kamen die auf diesen rückwärtigen Bauplätzen errichteten Wohngebäude bis auf 15 m sehr nahe. Die Standorte jener beiden Häuser widersprachen den definierten städtebaulichen Grundsätzen, mussten jedoch nach den Vorschriften zum unbeplanten Innenbereich genehmigt werden. Dies und anderes führten am 16.09.2002 zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile“, der insbesondere die Begrenzung der Bebauungstiefe auf insgesamt 25,0 m zum Ziel hatte.

Nachdem die Weiterbearbeitung des Bebauungsplanes wegen anderer Prioritäten zunächst zurückgestellt werden musste, wurden 2013 die Ziele erneut diskutiert und ergänzt. Es hatte sich am Beispiel mehrerer Bauvorhaben gezeigt, dass allein aufgrund des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses Nr. 579 vom 16.09.2002 und der umgebenden Bebauung keine der speziellen städtebaulichen und landschaftlichen Situation angemessene bauliche Entwicklung im Baugenehmigungsverfahren nach § 30 BauGB und § 34 BauGB sicher erreicht werden konnte.

Im Rahmen der Weiterbearbeitung und Diskussion im Ortsbeirat erfolgte eine weitere Konkretisierung der Planungsziele und Regelungsinhalte, die eine stärkere Berücksichtigung der unterschiedlichen Grundstückssituationen ermöglichen sollen.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

- Das Plangebiet

Es liegt am nördlichen Ortsrand Maudachs und grenzt südlich und westlich an die bebaute Ortslage sowie östlich an die Bebauung, die durch den Bebauungsplan 535c „Von-Sturmfeder-Straße“ geregelt ist und an Sportanlagen im Außenbereich.
Der Geltungsbereich umfasst die bestehende nördliche Häuserzeile der Schelmenzeile. Die vorwiegend mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücke grenzen alle an das Landschaftsschutzgebiet Maudacher Bruch. Sie haben ein unterschiedlich stark ausgeprägtes,

teilweise aber auch schon abgetragenes oder aufgefülltes Geländegefälle zum tieferliegenden Bruch hin.
Das Maudacher Bruch ist eine ehemalige, vom Fluss abgetrennte und verlandete Rheinschleife, die vom Bewuchs und seiner Ausformung einer Auenlandschaft ähnelt und sehr häufig wassergeflutet ist. Daher sind auch die Grundwasserflurabstände in der nur wenige Meter höher liegenden Schelmenzeile häufig sehr gering.

Das Plangebiet ist überwiegend mit einer Einzelhausbebauung und zwei Reihenhausanlagen bebaut. Die Bestandsgebäude sind zumeist mit beidseitigen Grenzabständen auf ihren Grundstücken errichtet. Es gibt aber auch einige einseitig grenzständige Wohnhäuser auf schmalen Grundstücken und beidseitig grenzständig errichtete Reihenhäuser.
Zumeist stehen die Bestandsgebäude mit einem kleinen Abstand zur Schelmenzeile und Breite Straße. Es gibt aber auch Häuser, die direkt an der Straße stehen sowie ein Gebäude mit fast 20 m Abstand zur Straße.
Die Bestandsgebäude sind fast ausschließlich mit geneigten Dächern, zumeist in Form von Satteldächern, ausgestattet und stehen in etwa hälftig trauf- bzw. giebelständig zur Straße.

Somit zeigt sich der Bestand in einer vielfältigen Mischung an Gebäudestellungen und Gebäudeformen mit gemischten Dachformen und Dachneigungen.

Fast einheitlich ist die Geschossigkeit, die meistens bei zwei Vollgeschossen liegt. Höhere Geschossigkeiten gibt es nicht.

- Verkehrliche Erschließung und deren Konsequenz

Erschlossen wird das Baugebiet über die Breite Straße und die als Mischfläche niveaugleich ausgebaute Schelmenzeile. Diese endet wegen unterschiedlicher Höhenlagen im Norden in einem Wendehammer und ist mit der Breite Straße über einen Treppenweg verbunden.
Der motorisierte Individualverkehr hingegen muss die Anschlussstraßen Hintergasse oder Von-Sturmfeder-Straße benutzen, um das Plangebiet verlassen zu können. Die Anbindungsstraßen sind allerdings in ihrem Verlauf durch Engstellen und stellenweise zahlreich parkenden Fahrzeugen zu bestimmten Tageszeiten überlastet. Zusätzlicher Verkehr kann dann nur noch bedingt aufgenommen werden.
Eine weiter zunehmende bauliche Nutzung der Grundstücke im Plangebiet würde infolge des zunehmenden fließenden und ruhenden Verkehrs eine Überlastung der Schelmenzeile und ihrer Zubringerstraßen bedeuten.

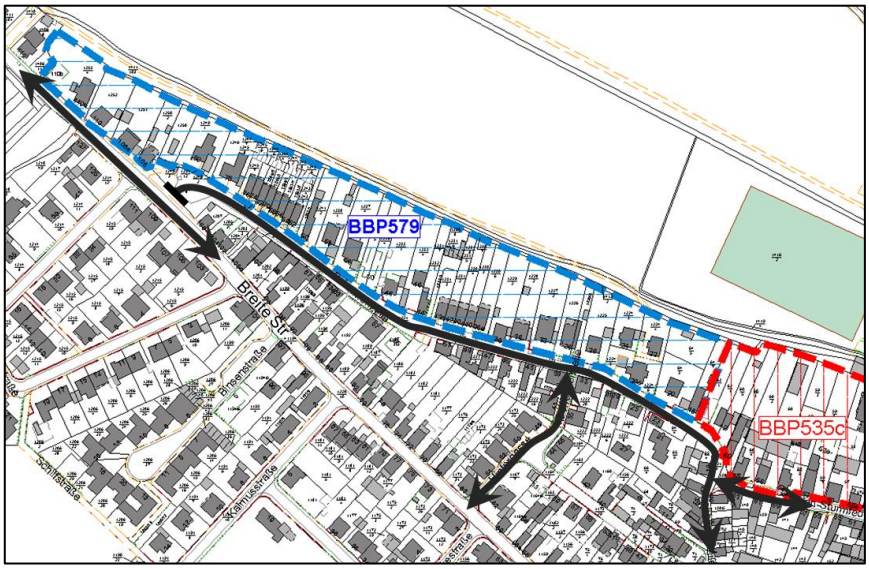


Abb.: Anbindung des Plangebietes an die Ortslage

Angesichts ungünstiger Erschließungsvoraussetzungen der überwiegend langen, schmalen Grundstücke sowie die landschaftliche Situation im Übergang zum Landschaftsschutzgebiet Maudacher Bruch ist das Plangebiet für größere Nachverdichtungen auf den rückwärtigen Grundstücksbereichen grundsätzlich nicht geeignet. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden daher auf die vorderen 25 m der Grundstücke beschränkt, unter Berücksichtigung von Bestandsgebäuden und maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten, die mit Rücksicht auf die Grundstückssituation ausgestaltet werden.
Die sich östlich an das Plangebiet anschließenden Altortbereiche zwischen Von-Sturmfeder-Str. und Maudacher Bruch sind über Bebauungspläne geregelt, die ebenfalls die Bebaubarkeit auf die straßenzugewandten Grundstücksteile beschränken und die Freihaltung der rückwärtigen Grundstücksteile (in einer Tiefe von 20 m bis 45 m) regeln.

- Ver- und Entsorgung:

Die Grundstücke sind bereits vollständig mit Ver- und Entsorgungsleitungen und auch verkehrlich erschlossen.
Die Abwasserentsorgung erfolgt zum einen im nördlichen und mittleren Bereich über Trennwasserkanalisationen und im südlichen Teil über eine Mischwasserkanalisation. Die Kapazitäten der vorhandenen Kanalisationen sind auf den bisherigen Versiegelungsgrad ausgelegt. Ein Ausbau ist nicht notwendig. Das Niederschlagswasser soll auch weiterhin entsprechend der Vorgaben des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) auf den Grundstücken versickern.
Die Abfallentsorgung erfolgt über die vorhandenen Straßen. Die Müllgefäße der Wohnhäuser sind entlang der Straßen zur Leerung aufzustellen.

Für die Heizungswärmeherstellung sind neben den traditionellen Arten auch der Bau und der Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen möglich. Für den gesamten Stadtteil Maudach wurde allerdings zur Sicherung der Trinkwasserreserven aus hydrologischer und hydrogeologischer Sicht von der oberen Wasserbehörde, angesiedelt bei der SGD Süd, eine Teufenbegrenzung von 40 m ausgesprochen. Es besteht die Antragspflicht bei der unteren Wasserbehörde bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen.

- Schalluntersuchung:

Infolge der außerhalb des Geltungsbereichs am östlichen Rand des Bebauungsplans vorhandenen schallemittierenden Nutzungen (Sportanlagen, Gastronomien mit Freisitzen, Großparkplatz) wurde die Erarbeitung eines schalltechnischen Gutachtens erforderlich. Es wurde vom Gutachterbüro FIRU GfI Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserlautern [1] erarbeitet. Auf Grundlage des im zweiten Halbjahr 2017 stattfindenden Spielbetriebes auf der Fußballanlage und der Angaben der gastronomischen Einrichtungen sowie des Betriebes des Großparkplatzes während der Sportveranstaltungen ergab das Gutachten, dass der Abstand zum Wohngebiet ausreichend ist, sodass dort die relevanten Werte eingehalten werden.

Weitere Schallquellen, die das Gebiet unzulässig beeinflussen, sind gem. dem Gutachten nicht feststellbar.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Die Stadt Ludwigshafen wird im LEP IV [2] den hochverdichteten Räumen zugeordnet und als Oberzentrum eingestuft bzw. als oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt im Zusammenhang mit der Metropolregion Rhein-Neckar dargestellt. Als hochverdichteter Raum zeichnet sich die Stadt durch eine sehr hohe Bevölkerungsdichte sowie einem hohen Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Verkehrsverknüpfungen aus. Eine der oberzent-

ralen Aufgaben ist die Sicherung der Wohnraumversorgung, wobei der Innenentwicklung gegenüber der Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich Vorrang einzuräumen ist.

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar [3] und den dazu gehörenden Karten ist der gesamte Bereich als Siedlungsfläche 'Wohnen' - Bestand - dargestellt. Er grenzt nördlich an einen Regionalen Grünzug, der hier zudem als Sonstige Waldfläche und Vorranggebiet Arten-/ Biotopschutz ausgewiesen ist.

Die Planung entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung und ist entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen [4] ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die geplante Festsetzung als allgemeines Wohngebiet entspricht der Darstellung im Flächennutzungsplan. Somit werden die Ziele des Bebauungsplans entsprechend § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 579 'Nördlich der Schelmenzeile' liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Fläche ist nach § 34 BauGB ‚Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile‘ zu beurteilen.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
Aufgrund der abseitigen Ortsrandlage und der verkehrlich abgehängten Situation der Fläche sowie der insgesamt geringen Wohnbaulandreserven in Maudach soll das Plangebiet im Wesentlichen dem Wohnen dienen. Daher ist diese Art der Nutzung allgemein zulässig.

Dennoch sollen ausnahmsweise auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke und nicht störende Handwerksbetriebe zulässig sein, wenn sie nicht mehr als das für die Wohnbebauung übliche Maß an Zu- und Abgangsverkehr und Emissionen verursachen. Vorstellbar wären insbesondere Nutzungen, die der Wohnnutzung der nahen Umgebung dienen. Durch die ausnahmsweise Zulässigkeit ist sichergestellt, dass diese Nutzung weder in Anzahl noch in Ausdehnung Überhand nehmen.

Unzulässige Nutzungen sind Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für sportliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe. Sie werden ausgeschlossen um ein damit verbundenes zusätzliches Verkehrsaufkommen bzw. sonstiges Störpotenzial durch Gäste / Kunden / Besucher zu vermeiden. Aufgrund der Lage abseits von Hauptverkehrswegen wird entsprechend auch die Errichtung von Tankstellen ausgeschlossen. Zudem liegt das Gebiet zu abseitig für öffentlichkeitswirksame Nutzungen bzw. ist zu kleinteilig. Aufgrund der noch fußläufigen Entfernung zu bestehenden Läden des täglichen Bedarfs (ca. 200-300 m) ist die Versorgung gesichert.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) sowie der maximalen Anzahl der Vollgeschosse und der Trauf- und der Firsthöhe bestimmt. Durch die gewählten Maße wird sichergestellt, dass sich die Erweiterung in den Bestand einfügt und dennoch eine angemessene Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche und somit Innenentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden in diesem Bereich erfolgen kann.
Typisch für die nördliche Seite der Schelmenzeile ist eine lockere Bebauung mit großen, unversiegelten Freibereichen hinter den Häusern, die als Zier- und Nutzgärten genutzt werden. Um hier eine maßvolle Nachverdichtung zu ermöglichen, wird das nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) maximale Maß der Versiegelung durch Hauptanlagen für ein allgemeines Wohngebiet von 0,4 nur für einen Teil der Grundstücke ausgeschöpft. Für die besonders tiefen und damit großen Grundstücke, die 50 m und tiefer sind, wird ein Nutzungsmaß von lediglich 30% der Grundstücksfläche zugelassen.
Die Grundflächenzahlen des Bestandes liegen derzeit zwischen 0,1 und 0,3. Lediglich die Grundstücke der Reihenmittelhäuser der nördlichen Reihenhausanlage liegen über 0,4.

Die Festlegung der Geschossigkeit in Kombination mit der festgesetzten Trauf- und Firsthöhe sind aus der Bestandsbebauung und der Prägung der näheren Umgebung abgeleitet und lassen 2 Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss zu.

5.1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Die Festsetzungen ergeben sich aus dem Bestand.
Die aktuelle Bauweise ist offen, fast immer mit einseitigem oder beidseitigem Grenzabstand oder auch grenzständig wie bei den beiden Reihenhausanlagen, jedoch nicht länger als 50 m. Hieraus leitet sich die festgesetzte Bauweise ab.

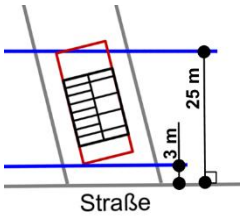
Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die sich ebenfalls am Bestand orientieren.
Fast ausschließlich einreihig zur Straße, jedoch mit einem gewissen Abstand zu ihr stehen die Bestandsgebäude. Demgemäß liegt die künftig festgesetzte vordere Baugrenze 3,0 m hinter der Verkehrsflächenhinterkante. So bleibt die straßentypische Vor(garten)zone erhalten und bewirkt, dass die Schelmenzeile – trotz schmalem Straßenraum und niveaugleichem Ausbau - nicht beengend wird. Die Festsetzung eines noch größerer Abstandes zur Verkehrsflächenhinterkante wird aufgrund des Gebäudebestandes ausgeschlossen.

Die hintere Baugrenze ist bei 25,0 m ab Verkehrsflächenhinterkante festgelegt. Zwar stehen die Bestandsgebäude zumeist unterschiedlich tief auf den häufig unterschiedlich breiten Grundstücken, jedoch selten tiefer als 25 m von der Straßenkante entfernt.

Pro Grundstück ist ein eigenständiges Hauptgebäude festgesetzt. Bestandserweiterungen können als Anbauten an bestehende Hauptgebäude oder nach entfernen der alten Hauptgebäude als eigenständige Neubauten innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche hergestellt werden. Diese Festsetzung soll verhindern, dass zusätzliche Hauptgebäude im rückwärtigen Bereich entstehen, die die Nutzungsqualität der Vorderhäuser beeinträchtigen und dass damit das sich aus der Situation Vorort ergebende Maß der noch verträglichen Nutzungszunahme überschritten wird.

Bei besonders tiefen Grundstücken, die 50 m und tiefer sind, kann für die Erweiterung von Bestandsgebäuden (Stichtag: 02.02.2018) ausnahmsweise die hintere Baugrenze um 10,0 m überschritten werden, wenn die verbleibende rückwärtige unbebaute Freiflächenzone mindestens 25,0 m tief verbleibt. Somit wird die Ausnutzung besonders tiefer Grundstücke ermöglicht

und dennoch bleibt der Übergang mittels nicht überbaubarer Gartenflächen zum Landschaftsschutzgebiet gewährleistet.



Da die Straße zum Teil spitzwinklig zu den seitlichen Grundstücksgrenzen verläuft, gilt generell der nördliche Schnittpunkt zwischen hinterer Baugrenze und Gebäudehinterkante als Bezugspunkt der festgesetzten Bautiefe. Dies ermöglicht die bessere Ausnutzung des Baufensters für alle Grundstückszuschnitte.

Für vor Aufstellung des Bebauungsplanes zulässigerweise errichtete Bestandsgebäude (Stichtag: 02.02.2018), die die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen überschreiten, können bauliche Veränderungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sich die Bebauungstiefe nicht weiter erhöht und die übrigen Festsetzungen eingehalten werden.

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen, zu denen auch die rückwärtigen Frei- und Gartenbereiche zählen, sind kleine Nebengebäude gem. Bauordnungsrecht erlaubt, solange nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden und sie der Gartennutzung dienen, wie z.B. Geräteschuppen.
Die Gebote des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzes (LWG) sind unabhängig davon einzuhalten.

5.1.4 Grundstücksgröße

Ziel des Bebauungsplanes ist, die übermäßig starke Verdichtung und Überbelastung des Gebietes und seiner Umgebung zu vermeiden. Infolgedessen wurde eine Mindestgrundstücksgröße für Baugrundstücke von 310 m² festgesetzt. Auf diese Weise soll die Zerstückelung in Kleinstbaugrundstücke vermieden werden.
Alle aktuell bestehenden Baugrundstücke im Plangebiet sind größer, mit Ausnahme der Grundstücke der nördlichen Reihenhausanlage Schelmenzeile 62-76. Sie besitzen Bestandsschutz.

5.1.5 Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt.
Nur in wenigen Ausnahmesituationen bei Grundstücken, die im Mittel 24,0 m und breiter sind, können auch insgesamt bis zu drei Wohneinheiten pro Wohngebäude hergestellt werden. Die Breite von 24,0 m und mehr ermöglicht im Allgemein problemlos die Unterbringung der notwendigen Stellplätze und Zufahrten im vorderen Grundstücksbereich auch unter Beibehaltung eines begrünten Vorgartens.

Durch die Begrenzung der Wohneinheiten wird die Nutzungsdichte beschränkt und der vorhandenen baulichen und insbesondere verkehrlichen Erschließungssituation durch die teilweise engen und zugeparkten Zufahrtsstraßen Rechnung getragen.

5.1.6 Garagen und Stellplätze

Aufgrund der festgesetzten Wohneinheiten und den entsprechend geforderten Unterbringungsmöglichkeiten von PKW wird ein beachtlicher Teil der Grundstücksflächen für Stellplätze und Garagen in Anspruch genommen werden. Zu erwarten ist, dass der überwiegende Anteil der Fahrzeuge in den seitlichen und rückwärtigen Bereichen des Baufensters untergebracht wird. Um aber überlange Zufahrtswege zu den Garagen und Stellplätzen zu vermeiden und die Gartenbereiche nicht unverhältnismäßig durch Fahrzeugemissionen zu beeinträchtigen, wird festgesetzt, dass Garagen- und Stellplatzstandorte nur innerhalb der überbaubaren Flächen

errichtet werden können.
Vorhandene Garagen-/Stellplatzanlagen außerhalb der festgesetzten Bereiche haben Bestandsschutz.

Die Festsetzung, dass Garagen und seitlich geschlossene Carports mit ihren Einfahrten mind. 5,0 m von der Verkehrsfläche zurück zu platzieren ist, hat neben dem gefahrlosen und guteinsehbaren Herausfahren in den fließenden Verkehr auch den Nebeneffekt, dass auf den Zufahrtsflächen weitere Kfz-Abstellmöglichkeiten entstehen.

5.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Diese Festsetzungen dienen der Minimierung der mit den baulichen Anlagen verbunden Eingriffe in Natur und Landschaft und sollen die üblichen Mindeststandards im Gebiet sicherstellen. So sollen bei künftigen Bauvorhaben die nicht überbauten und nicht überbaubaren Grundstücksteile gärtnerisch gestaltet, Flachdächer von Garagen, Carports und Nebengebäuden begrünt sowie Stellplätze, Zufahrten und Zuwege mit wasserdurchlässigen Belägen befestigt werden.

5.1.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Für die Flurstücke 1224/3 und 1224/5 sowie 1253/4 sind seit längerem in den jeweiligen Grundbuchblättern Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Stadt Ludwigshafen und der Pfalzwerke eingetragen. Diese bleiben auch weiterhin bestehen, da im Boden der jeweiligen Grundstücke Leitungsrohre der Niederschlagskanalisation aus der Schelmenzeile bzw. Verbindungsrohe des Mutterstadter Grabens zum Bruch hin verlegt sind. Es handelt sich insofern um eine nachrichtliche Übernahme.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Anzahl der Stellplätze

Ziel dieser Festsetzung ist, dass auf den privaten Grundstücken der Anzahl ihrer Wohnungen entsprechend eine Mindestanzahl an privaten Stellplätzen vorgehalten wird. Festgesetzt sind zwei Stellplätze pro Wohneinheit. Dies entspricht der in Ludwigshafen üblichen Forderung für Ein- und Zweitfamilienhäuser. Sie sollen nebeneinander liegen. Wenn sie der gleichen Wohneinheit ausdrücklich zugewiesen werden, dürfen sie auch hintereinander angeordnet werden.

5.2.2 Dächer

Ein wesentliches Gestaltungselement eines Baugebietes ist das Dach. Vor allen Dingen seine Form, sein Volumen und seine Ausrichtung prägen das Straßen- und das Gesamtbild. In Anlehnung an die ursprüngliche Bestandsbebauung werden Satteldächer mit einer Neigung von 15° - 45° festgesetzt. In Zusammenhang mit entsprechenden Trauf- und Firsthöhen kann so ausreichendes Volumen zum Ausbau und Nutzung als Wohnfläche errichtet werden, auch wenn hierdurch kein weiteres Vollgeschoss entstehen darf.
Um im Dachraum die Konstruktion senkrecht stehender Fenster zu ermöglichen, sind Dachgauben möglich. Aufgrund von ggf. großen Dachflächen wird jedoch die Ausdehnung der Gauben beschränkt, um die tatsächliche Dreigeschossigkeit bzw. den Einzug eine solchen zu vermeiden.

Da bereits im Bestand sowohl trauf- als auch giebelständige Bebauung vorhanden ist, wird auf die Festsetzung einer Firstrichtung verzichtet. Eine strengere Festlegung ist nicht erforderlich.

5.2.3 Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Festsetzungen zu Einfriedungen werden nur für die rückwärtigen Grundstücksgrenzen zum Brühlgraben und zum parallel verlaufenden Fuß-/Radweg getroffen. Dieser Weg ist der südwestliche Teil des Wegenetzes, das das Maudacher Bruch durchzieht und ist zudem Teil der innerstädtischen Radwegeverbindung zwischen den nördlichen Stadtteilen (Oggersheim Friesenheim) über Maudach in den Süden. Er hat bei Erholungssuchenden einen großen Stellenwert im Zusammenhang mit allerlei Freizeitaktivitäten.
Aufgrund der Lage der rückwärtigen Gärten an dieser Strecke mit hinlänglicher sozialer Kontrolle ist ergänzend eine Einfriedung in Form einer, dem Landschaftsraum angemessenen Hecke möglich.
Zusätzlich kann auch ein in die Hecke integrierter Zaun mit entsprechender Höhe dem Bedürfnis nach Sicherheit Rechnung tragen. Die Gebote des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Landeswassergesetzte Rheinland Pfalz (LWG) sind dann zu beachten. Ggf. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde, angesiedelt beim Bereich Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen, notwendig.

5.3 Hinweise

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu beachtende sonstige – vom Bauplanungsrecht unabhängige – gesetzliche Vorschriften und Voraussetzungen wurden als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

Auszugsweise soll hier genannt werden:

- *Wasserrechtliche Belange:*
  So wird beispielsweise auf die vom Bauherrn unabhängig vom Bauplanungsrecht zu beachtenden wasserrechtlichen Gebote des WHG und LWG hingewiesen, wie z.B. auf Grundwasserabsenkungen oder –entnahmen, oder auf die Vorschriften für die Grundstücksteile, die direkt an den Brühlgraben angrenzen.
- *Hochwasserschutz:*
  Durch den Hinweis wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz entlang des Rheins und im Maudacher Bruch eine Überflutung des Plangebietes nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.
- *Kampfmittel:*
  Da nicht bekannt ist, in welchem Umfang sich infolge von Kriegseinwirkungen im Plangebiet ggf. noch Kampfmittel im Boden befinden können, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
- *Natürliches Radonpotenzial:*
  Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat das Landesamt für Geologie und Bergbau auf ein möglicherweise erhöhtes Radonpotential im Plangebiet hingewiesen. Grundlage hierfür bildet die bisher nur auf wenigen Messungen beruhende Radonprognose-Karte für Rheinland-Pfalz. Die Karte gibt bislang lediglich Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Kleinräumig, also im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. auf dem konkreten Bauplatz können davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund, etc.) deutliche Abweichungen zu höheren, aber auch niedrigeren Radonwerten auftreten.
  Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial auf. Hier ist es in der Regel ausreichend, neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenom-

men. Liegt es im Interesse des Bauherrn, die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen.

- *Archäologie*:
  Die Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz / Direktion Landesarchäologie, Speyer weißt in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung darauf hin, dass sich im Geltungsbereich eine archäologische Fundstelle aus vorrömischer Zeit und aus dem Frühmittelalter befindet und dass weitere Funde nicht ausgeschlossen werden können. Daher sind bei Bodeneingriffen und Bauarbeiten die auf dem Bebauungsplan im Kapitel Hinweis E genannten Vorgehensweisen zu beachten.

Verwiesen wird auch auf die im Kapitel 7.1 und 9.1. dieser Begründung angehängten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Klimaschutz und Klimaanpassung und Landespflege

Besondere Festsetzungen für Vorkehrungen zum Klimaschutz werden nicht getroffen.

Da sich der Bebauungsplan lediglich auf ein bestehendes, vollständig bebautes Gebiet gem. §34 BauGB bezieht und nur bestandserneuernde und steuernde Funktion besitzt, sind keine bedeutende Auswirkungen im Hinblick auf Klima, Landespflege und sonstige Umweltfaktoren zu erwarten. Es werden keine baulichen Nutzungen zugelassen, die nicht bereits heute auf Basis des § 34 BauGB zulässig wären. Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft tragen dazu bei, dass der besonderen Lage des Baugebietes zwischen bebauter Ortslage und dem Landschaftsschutzgebiet Rechnung getragen wird.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mittels Übersendung des Entwurfs des Bebauungsplans samt Entwurf der Begründung. Den Beteiligten wurde nach Erhalt ein Monat zur Stellungnahme eingeräumt. Deren Anregungen und Informationen wurden eingescannt und finden sich als Anlage in Kapitel 9.1.
Sie werden entsprechend der folgenden Stellungnahmen der Verwaltung behandelt.

7.1.1 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH siehe unter Anhang 9.1.1

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen, die bei Baumaßnahmen bauseits zu sichern sind. Es handelt sich um Hausanschlussleitungen. Eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.
Die Anregung wird entgegen genommen. Sie steht der Planung nicht entgegen.

7.1.2 Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz GDKE / Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer
siehe unter Anhang 9.1.2

Stellungnahme der Verwaltung:
In der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Der auf dem Bebauungsplan enthaltene Hinweis E wird aufgrund der Ausführungen der GDKE ergänzt.
Die Information auf eventuell vorkommende Kleindenkmäler wird zur Kenntnis genommen.
Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

7.1.3 Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
siehe unter Anhang 9.1.3

Stellungnahme der Verwaltung:
Die Anregungen des Landesamtes werden zur Kenntnis genommen. Die allgemeinen Informationen zu Boden und Baugrund werden auf dem Bebauungsplan unter dem Kapitel Hinweise J mitgeteilt, die Information zu den objektbezogenen Baugrunduntersuchungen wurde ergänzt. Eigentümer und Bauherren werden durch das Landesamt für Geologie und Bergbau auf die Beachtung der einschlägigen Regelwerke (DIN 4020, DIN EN 1997-1 und 2, DIN 1054, DIN 19731. DIN 18915) hingewiesen.

Zum Thema natürliches Radonpotenzial wurde der bestehende Hinweis auf dem Bebauungsplans unter Kapitel III.I ergänzt.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

7.1.4 Schreiben der SGD Süd –
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz / Teil 1
siehe unter Anhang 9.1.4

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1. Ver- und Entsorgung:
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Dieses Thema wird im Bebauungsplan in der Begründung in Kapitel 3.2. behandelt.

zu 2. Niederschlagswasserbewirtschaftung:
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Thema ist auf dem Bebauungsplan unter Hinweis B Wasserrechtliche Belange enthalten.

zu 4. Stellplätze:
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu diesem Thema gibt es im Bebauungsplan eine Textliche Festsetzung.

zu 5. Grundwasser:
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und sind im entsprechenden Hinweis D auf dem Bebauungsplan berücksichtigt.

zu 6. Geländeauffüllungen:
Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis J Boden, Baugrund und Altlasten wird auf dem Bebauungsplan vervollständigt.

zu 7. Erdwärmesonden-Anlagen:
Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen. Der Hinweis zu diesem Thema wurde in der Begründung Pkt. 3.2. ergänzt.

zu 8. Gewässer:

Der Hinweis der oberen Wasserbehörde auf das Wasserhaushaltsgesetzt WHG und das Landeswassergesetz LWG bezgl. Freihalten eines Gewässerrandstreifens wird dem Hinweis B Wasserrechtliche Belange hinzugefügt. Es handelt sich dabei um eine nachrichtliche Übernahme.

Das von der SGD Süd angesprochene Grabensystem liegt zwar außerhalb des Geltungsbereiches, wurde aber dennoch namentlich mit Fließrichtung im Planwerk ergänzt.

zu 9. Rheinniederung:

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Zu diesem Thema ist bereits ein Hinweis auf dem Bebauungsplan enthalten.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme der SGD Süd ist nicht erforderlich.

7.1.5 Schreiben der SGD Süd –
Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz / Teil 2
siehe unter Anhang 9.1.5

Stellungnahme der Verwaltung:
Diese Mitteilung wird zur Kenntnis genommen und ist der Stadtverwaltung bekannt. Es finden bereits Maßnahmen zur Sanierung des Grundwasserschadens im Bereich des Gewerbegebietes Frigenstraße statt.
Zusätzlich wird daraufhin gewiesen, dass grundsätzlich bei Eingriffen in das Grundwasser oder bei Nutzung des Grundwassers ein wasserrechtlicher Antrages/eine Anzeige bei der unteren Wasserbehörde erforderlich wird und es dann einer Einzelfallprüfung bedarf.

Die Bebaubarkeit des Plangebietes wird dadurch nicht beeinflusst. Es sind keine weiteren Maßnahmen oder Planänderungen im Rahmen der Bauleitplanung erforderlich.

7.1.6 Schreiben der Technischen Werke Ludwigshafen AG TWL
siehe unter Anhang 9.1.6

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Information auf die bauseits zu beachtenden Normen und Richtlinien wird zur Kenntnis genommen.
Ebenso die Mitteilungen zu den Flurstücken 1224/3 und 1224/5 (Baulast) sowie zu 1242/1 (Konzessionsvertrag).
Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

7.1.7 Schreiben des BUND Kreisgruppe Ludwigshafen
siehe unter Anhang 9.1.7

Stellungnahme der Verwaltung:
Zu 2:

- Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die textlichen Festsetzungen sowie auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Aufgrund der sehr heterogenen Bestandssituation, auch im Hinblick auf die bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche, werden weitergehende Festsetzungen nicht für sinnvoll erachtet.
- Der Hinweis G auf landespflegerische Belange wurde um die Information des Vorkommens des Knotenblütrigen Sumpfselleries im Brühlgraben ergänzt.

- Die Anregung zum Gewässerrandstreifen wird gemeinsam mit der Anregung der SGD Süd in den Hinweis B Wasserrechtliche Belange aufgenommen.

Zu 3:

Die Anregung zu Einleitungen in das Grabensystem wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis B entsprechend ergänzt.

Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

7.1.8 *Schreiben der POLLICHIA-Gruppe Ludwigshafen-Mannheim*
siehe unter Anhang 9.1.8
Anmerkung: Die Stellungnahme des BUND und der POLLICHIA sind identisch.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu 2:

- Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Es wird auf die textlichen Festsetzungen sowie auf die Begründung zum Bebauungsplan verwiesen. Aufgrund der sehr heterogenen Bestandssituation, auch im Hinblick auf die bauliche Nutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche, werden weitergehende Festsetzungen nicht für sinnvoll erachtet.
- Der Hinweis G auf landespflegerische Belange wurde um die Information des Vorkommens des Knotenblütrigen Sumpfselleries im Brühlgraben ergänzt.
- Die Anregung zum Gewässerrandstreifen wird gemeinsam mit der Anregung der SGD Süd in den Hinweis B Wasserrechtliche Belange aufgenommen.

Zu 3:

Die Anregung zu Einleitungen in das Grabensystem wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis B entsprechend ergänzt.

Eine Änderung der Planung erfolgt nicht.

7.2 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung erfolgte mittels öffentlichen Aushangs des Entwurfs des Bebauungsplans samt Entwurf der Begründung für die Dauer eines Monats. Im Rahmen der öffentlichen Auslegung sind keine Anregungen eingegangen.

7.3 Zusammenfassung der Abwägung

Belange, die gegen die Planung sprechen

- Die Baufreiheit und die Nutzungsintensität auf den Grundstücken werden in einzelnen Bereichen eingeschränkt.
- Es werden einige grünordnerische und gestalterische Anforderungen an die Grundstücksnutzung gestellt.

Belange, die für die Planung sprechen

- Es wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt.
- Eine übermäßige Versiegelung von Grund und Boden wird durch die nach § 34 BauGB noch mögliche Errichtung von Gebäuden in zweiter Reihe verhindert wird.
- Es wird ein maßvoller Übergang der bebauten Ortslage in das Landschaftsschutzgebiet stattfinden.
- Zusätzlich steigender Verkehr durch höhere Nutzungsintensität, insbesondere auch in den engen Zubringerstraßen, wird vermieden.
- Es wird Planungssicherheit für die Grundstückseigentümer geschaffen.

Abwägung der Belange

Durch die vorliegende Planung werden auf den bisher zum Teil mäßig baulich genutzten Grundstücken entlang der nördlichen Schelmenzeile eine der örtlichen Situationen angemessene, maßvolle Erweiterungsmöglichkeit der Bestandsgebäude bzw. bei Abbruch des Wohngebäudes der Neubau eines neuen Hauptgebäudes in gut erschlossener Ortslage ermöglicht.

Es wird insgesamt sichergestellt, dass eine gesteuerte Entwicklung stattfinden kann und dabei durch Erhalt der rückwärtigen Gartenzone ein sanfter Übergang zum Landschaftsschutzgebiet Maudacher Bruch weitgehend gesichert werden kann.
Eine zu starke Bebauungs- und Nutzungsverdichtung mit entsprechenden nachteiligen Folgen für die geordnete verkehrliche Erschließung wird vermieden.

Durch den Bebauungsplan wird zwar die Baufreiheit auf den Grundstücken teilweise eingeschränkt. Es wird den Grundstückseigentümern aber eine ausreichende Spanne an Verwertungsmöglichkeiten der Grundstücke und Planungssicherheit eingeräumt.
Die Festsetzungen werden unter Berücksichtigung der naturräumlichen und nachbarlichen Belange auf das notwendige Maß beschränkt. Dabei wird auch berücksichtigt, dass es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt.

Durch entsprechende Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich der Grad der zulässigen Versiegelung gegenüber dem Bestehenden, wenn überhaupt, nur in vertretbarem Maße erhöht.

Gleichzeitig bleibt die vorhandene Struktur der zusammenhängenden großen Grünfläche mit Gartennutzung als Übergangsfläche zum Landschaftsschutzgebiet erhalten.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan die Ziele der Planung ohne unzumutbare Belastung der innergebietlichen und angrenzenden vorhandenen Nutzungen erreicht.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden. Durch die vorliegende Planung werden die stadtentwicklungspolitischen Ziele hinsichtlich der Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen sowie dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung getragen. Zusammenfassend kann die Planung unter Würdigung der genannten öffentlichen und privaten Belange somit als geeignet und ausgewogen betrachtet werden.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8.2 Flächen und Kosten

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und in Nutzung. Die Entwicklung der Fläche erfolgt im Rahmen des § 13 BauGB als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren. Entsprechend werden keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Mit Ausnahme des schmalen Fahrweges Flurst. 1242/1, der die Schelmenzeile mit dem Maudacher Bruch verbindet, befinden sich

alle restlichen Flurstücke in Privateigentum. Somit entstehen der Stadt Ludwigshafen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den ……..……..

_____

Bereich Stadtplanung

9 ANLAGEN

Anlage 1: Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Anlage 1.1: Deutsche Telekom Technik GmbH
Anlage 1.2: GDKE / Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer
Anlage 1.3: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Anlage 1.4: SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz / Teil 1
Anlage 1.5: SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz / Teil 2
Anlage 1.6: Technische Werke Ludwigshafen AG
Anlage 1.7: BUND Kreisgruppe Ludwigshafen
Anlage 1.8: POLLICHIA-Gruppe Ludwigshafen-Mannheim

Anlage 1.1: Deutsche Telekom Technik GmbH

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen
Dezernat IV, Bereich Stadtplanung
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung
Eing.: 12. Juni 2018

Tgb.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.: 2018B/23
TELEFONNUMMER 0621 294-8127
DATUM 08.06.2018
BETRIFFT Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 579, „Nördlich der Schelmenzeile“ in Ludwigshafen-Maudach.
Ihr Schreiben vom 18.05.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Bitte informieren Sie gegebenenfalls die 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 einer 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: DE17590100660024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

ERLEBEN, WAS VERBINDET.

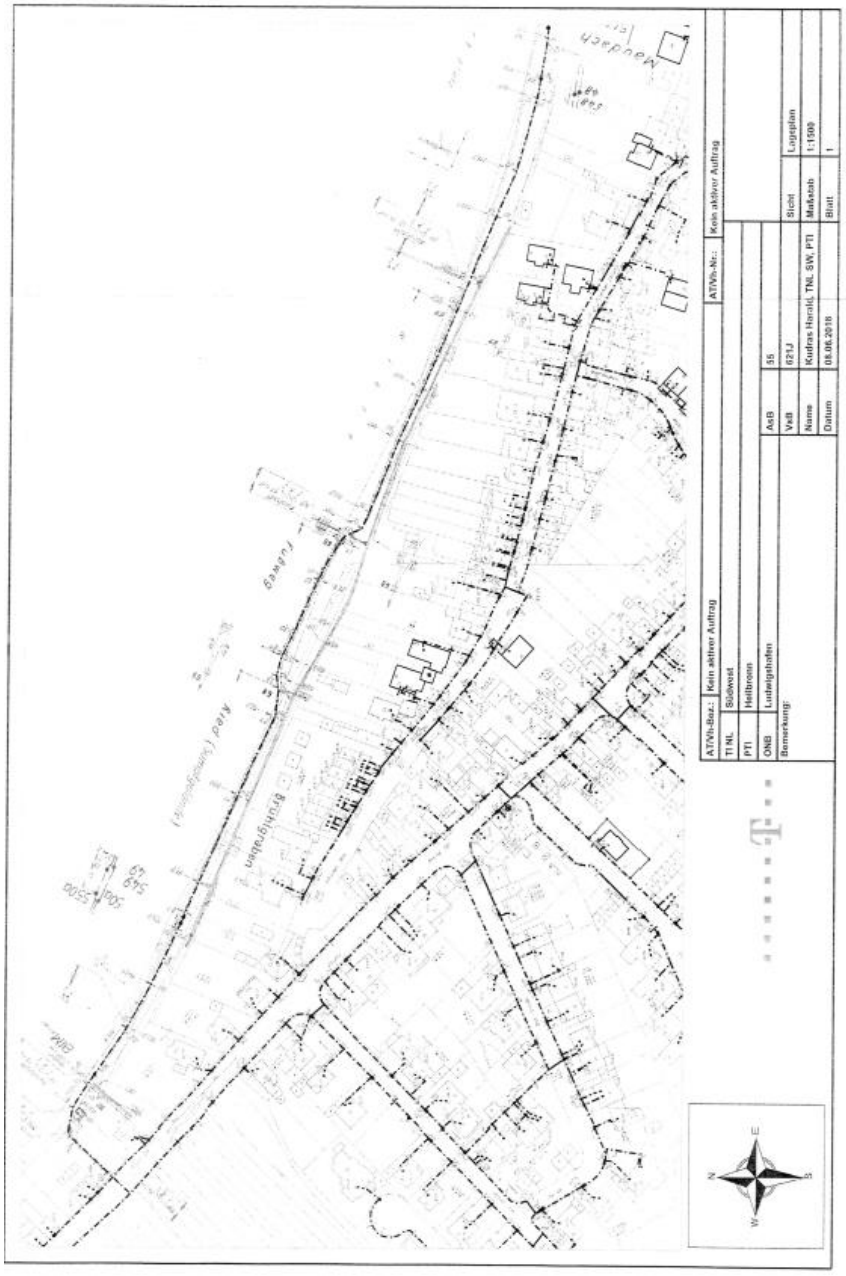
DATUM 08.06.2018
EMPFÄNGER Stadt Ludwigshafen
BLATT 2

Mit freundlichen Grüßen

i. V.
Bogdan Polké

i. A.
Harald Kudras

Anlage:
1 Plan



Anlage 1.2: GDKE / Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

RheinlandPfalz
GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE

Eing.: 25. Juni 2018
Tgb.Nr.: 4-12 | 4-121 | 4-122 | 4-124 | 4-125 | 4-126

Dezernat 4
Eing.: 25. Juni 2018

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

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

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

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner / E-Mail	Telefon / Fax
E2018/1246 dh	18.05.2018 AZ.:	Dr. David Hissnauer david.hissnauer@gdke.rlp.de	06232 675740 06232 675760

21.06.2018

Betr.: Bauleitplanverfahren Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile“ in Ludwigshafen-Maudach, hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB und Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB;
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung eine archäologische Fundstelle verzeichnet. Es handelt sich um Siedlungsspuren der vorrömischen Eisenzeit sowie um Gräber des Frühmittelalters (Fdst. Maudach 8).

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

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

RheinlandPfalz
GENERALDIREKTION
KULTURELLES ERBE

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 Baudenkmälern 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)

2/2

LANDESARCHÄOLOGIE

Maudach
Erlengraben
Gänswiese
Sportplatz
Turnhalle
Schelmenzeile
Breite Straße
Hintergasse
Kindergarten
Alfred - Delp - Schule
Schulstraße
Mittelstraße
In den Hopfeng.
1:3000
300 m
225
150
75
0
75
91.4
94.0
94.2
95.3
95.9
96.3
K6

Anlage 1.3: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 55 | 55133 Mainz

Eingel. 19. Juni 2018

Stadtverwaltung
Ludwigshafen am Rhein
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Emy-Roeder-Straße 5
55129 Mainz
Telefon 06131 9254-0
Telefax 06131 9254-123
Mail: office@lgb-rlp.de
www.lgb-rlp.de

19.06.2018

Mein Aktenzeichen Bitte immer angeben!	Ihr Schreiben vom	Telefon
3240-0673-18/V1 kp/nh	18.06.2018 4-121F.Kn	

Bebauungsplan Nr. 579 "Nördlich der Schelmenzeile" der Stadt Ludwigshafen, Stadtteil Maudach

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (LGB) werden zum oben genannten Planvorhaben folgende Anregungen, Hinweise und Bewertungen gegeben:

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des ausgewiesenen Bebauungsplanes Nr. 579 "Nördlich der Schelmenzeile" kein Altbergbau dokumentiert ist.

In dem in Rede stehenden Gebiet erfolgt kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht.

Boden und Baugrund
– allgemein:

Sofern noch Eingriffe in den Baugrund geplant sind, sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen
BIC MARKDEF1545
IBAN DE79 5450 0000 0054 5015 05
Ust. Nr. 26/673/0138/6

RheinlandPfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.

- mineralische Rohstoffe:

Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.

- Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde, wie es schon in den Textlichen Festsetzungen unter III.I angegeben ist. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

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

Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

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

2/3

Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE UND BERGBAU

- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;
- Radon-gerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;
- Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;
- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;
- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.

Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Georg Wieber)
Direktor

G:\prinzl\240673181.docx

3/3

Anlage 1.4: SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz / Teil 1

Eing.: 04. Juli 2018
Tgb.Nr.: 4-121 | 4-125 | 4-126

Vorab Eingang per Mail am 29.6.18

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

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

Stadt Ludwigshafen
Stadtplanung
z. Hd. v. Fr. Tanja Knoch
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ

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

29.06.2018

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.02.03 141-Bebpl-18 Bitte immer angeben!	18.05.2018 4-121F.Kn	Wolfgang Maisch Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4171 06321 99-4222

Bauleitplanverfahren Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile“ in Ludwigshafen - Maudach
hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Knoch,

zu dem o.g. Bauleitplanverfahren (allgemeines Wohngebiet) 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.

   Den Unterlagen zu entnehmen sind die Grundstücke bereits vollständig erschlossen.

2. **Niederschlagswasserbewirtschaftung**
   Anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ist, wie vorgesehen, nach Möglichkeit breitflächig vor Ort, bzw. über die Schaffung von ausreichend dimensionierten Mulden, über die belebte Bodenzone als Zwischenspeicher, zu versickern und so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.
   Weiterhin besteht die Möglichkeit, das anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser (Beregnungswasser für die Gartenbewässerung etc.) vorab über eine Zisterne – zu sammeln.

Konto der Landesoberkasse:
Bundesbank - Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE79545000000054501505 BIC: MARKDEF1545

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

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

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Für die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers ist wie vorgesehen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens eine entsprechende Entwässerungsplanung zu erstellen und mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde der SV Ludwigshafen abzustimmen.

Die bodenschutzrechtlichen Belange sind hierbei zu beachten (s.Pkt.3)

Hinweise: Auch Versickerungsanlagen wie z.B. Mulden-Rigolen bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

Niederschlagswasser aus besonderer Flächennutzung (Tankstellen, Gewerbebetriebe, militärische Liegenschaften o.ä.) mit erhöhten Anteilen an gelösten oder wassergefährdenden Stoffen sind der zentralen Abwasserreinigungsanlage zuzuleiten.

3. **Bodenschutz**
   Aus bodenschutzrechtlicher Sicht ist die abschließende Stellungnahme aufgrund der möglichen Betroffenheit durch eine Grundwasser – Schadstofffahne derzeit **nicht** möglich.

4. **Stellplätze**
   Stellplätze, Zufahrten und Wege sind nach Möglichkeit, wie geplant, mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen, um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

5. **Grundwasser**
   Sollten im Zuge der Bauvorhaben (ggf. Neubauten, Fundamente etc.) temporäre Grundwasserabsenkungen und Bauwasserhaltungen notwendig sein, ist jeweils die Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der SV Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen.

   Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.
   Mit den Textlichen Festsetzungen (Hinweise – Grundwasser) besteht daher Einverständnis.

6. **Geländeauffüllungen**
   In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen ist folgendes zu beachten:

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

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

7. **Erdwärmesondenanlagen**
   In Bezug auf mögliche Erdwärmesondenanlagen weisen wir auf folgendes hin:

2/4

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Der Bau und Betrieb geothermischer Erdwärmesondenanlagen ist prinzipiell in dem überplanten Bereich möglich.

Für den gesamten Bereich Ludwigshafen-Maudach wurde zur Sicherung der Trinkwasserreserve aus hydrologischer und hydrogeologischer Sicht **eine Teufenbegrenzung von 40 m** ausgesprochen.

Auflagen und Hinweise zur Bauausführung werden bei der Antragstellung mitgeteilt.

8. **Gewässer**

Aus der Begründung zum Bebauungsplan geht hervor, dass die überbaubaren Grundstücksflächen auf die vorderen 25 m der Grundstücke beschränkt bleiben (also zur Straße hin) – unter Berücksichtigung von Bestandsgebäuden und maßvoller Erweiterungsmöglichkeiten (siehe 3.2 der Begründung). Aus der geplanten Vorgehensweise heraus wird geschlossen, dass keine Errichtung von baulichen Anlagen, Auffüllungen, Zaunanlagen etc. im 10 m Bereich des Brühlgrabens vorgesehen sind (wasserrechtliche Genehmigung nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) ist dann gesondert erforderlich).

Zur biologischen Wirksamkeit und zum Schutz des Brühlgrabens ist grundsätzlich zu den südlich angrenzenden Grundstücken ein Gewässerrandstreifen **von 3.0 m Breite** ab Böschungsoberkante des Gewässers gemessen, der von jeglichen baulichen Anlagen, Auffüllungen etc. mit Ausnahme der Gewässerpflege, dauerhaft freizuhalten ist, auszuweisen. Dies gilt auch für bestehende bauliche Anlagen in diesem parallelen Korridor entlang des Gewässers. Diese sind dann zurückzubauen und aus dem Gewässerrandstreifen zu entfernen.

Im Lageplan zum Bebauungsplan ist auch das Gewässer Brühlgraben darzustellen.

Gleiches gilt für den am westlichen Randbereich des Geltungsbereiches verlaufenden Mutterstadter Graben.

9. **Rheinniederung**

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich in der durch Deiche und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung.
Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich aus der Zustimmung zu dem Bebauungsplan kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollten entsprechend dem Hochwasseraktionsplan Rhein der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden.

Aufgrund des Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Bebauungsplan auf die Minderung der Schadensrisiken durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Fazit:
Vom Grundsatz her besteht mit dem Bauleitplanentwurf Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile" in Ludwigshafen-Maudach aus wasserwirtschaftlicher Sicht bei Beachtung der o.g. Punkte Einverständnis.

Insbesondere wird auf den Punkt Gewässer und den erforderlichen Gewässerrandstreifen hingewiesen.

Allerdings kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht (siehe Punkt 3 dieser Stellungnahme) zu dem Bebauungsplan noch keine abschließende Beurteilung erfolgen.
Hierzu erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme.

Von daher kann dem Bebauungsplan noch nicht zugestimmt werden.

Im Weiteren Bauleitplanverfahren sind wir erneut zu beteiligen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

4/4

Anlage 1.5: SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz / Teil 2

Eing. 12. Juli 2018
Tgb.-Nr.: 4-121 | 4-122
4-124 | 4-125 | 4-126

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

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

Stadt Ludwigshafen
Stadtplanung
z. Hd. v. Fr. Tanja Knoch
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ

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

09.07.2018

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.02.03 165-Bebpl-18 Bitte immer angeben!	18.05.2018 4-121F.Kn	Wolfgang Maisch Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4171 06321 99-4222

Bauleitplanverfahren Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile“ in Ludwigshafen - Maudach
hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Knoch,

im Nachgang zu meinem Schreiben vom 29.06.2018, Az.: 34/2-31.02.03; 141-Bebpl-18 übersende ich Ihnen noch die ausstehende **bodenschutzrechtliche Bewertung**.

Der Bebauungsplan Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile“ grenzt westlich an die Abstromfahne der von der ALG Frigenstraße ausgehenden Grundwasserbelastung durch das Pflanzenschutzmittel Mecoprop. Da die Grundwasserfahne nicht genau abgegrenzt ist, kann keine Aussage getroffen werden, wie weit sich der Bebauungsplan und die Kontamination überlagern.

Nach Einschätzung des Gutachters hat sich in größerer Entfernung von der Altablagerung der Grundwasserschaden in tiefere Grundwasserstockwerke verlagert. Dies ist im Bereich des Bebauungsplans der Fall. Die in der Nähe befindlichen Messstellen A73Zu und A73II sind von 35,8 bis 37,6 bzw. von 41,9 bis 45,9 m u GOK verfiltert. Hier wurden im Herbst 2017 25 bzw. 33 µg/l Mecoprop gemessen.

Direkt im Bereich des Bebauungsplan befinden sich die beiden oberflächennah ausgebauten Messstellen S1 und S3 der TWL (s. Anlage). Hierzu liegen mir jedoch keine Messwerte vor.

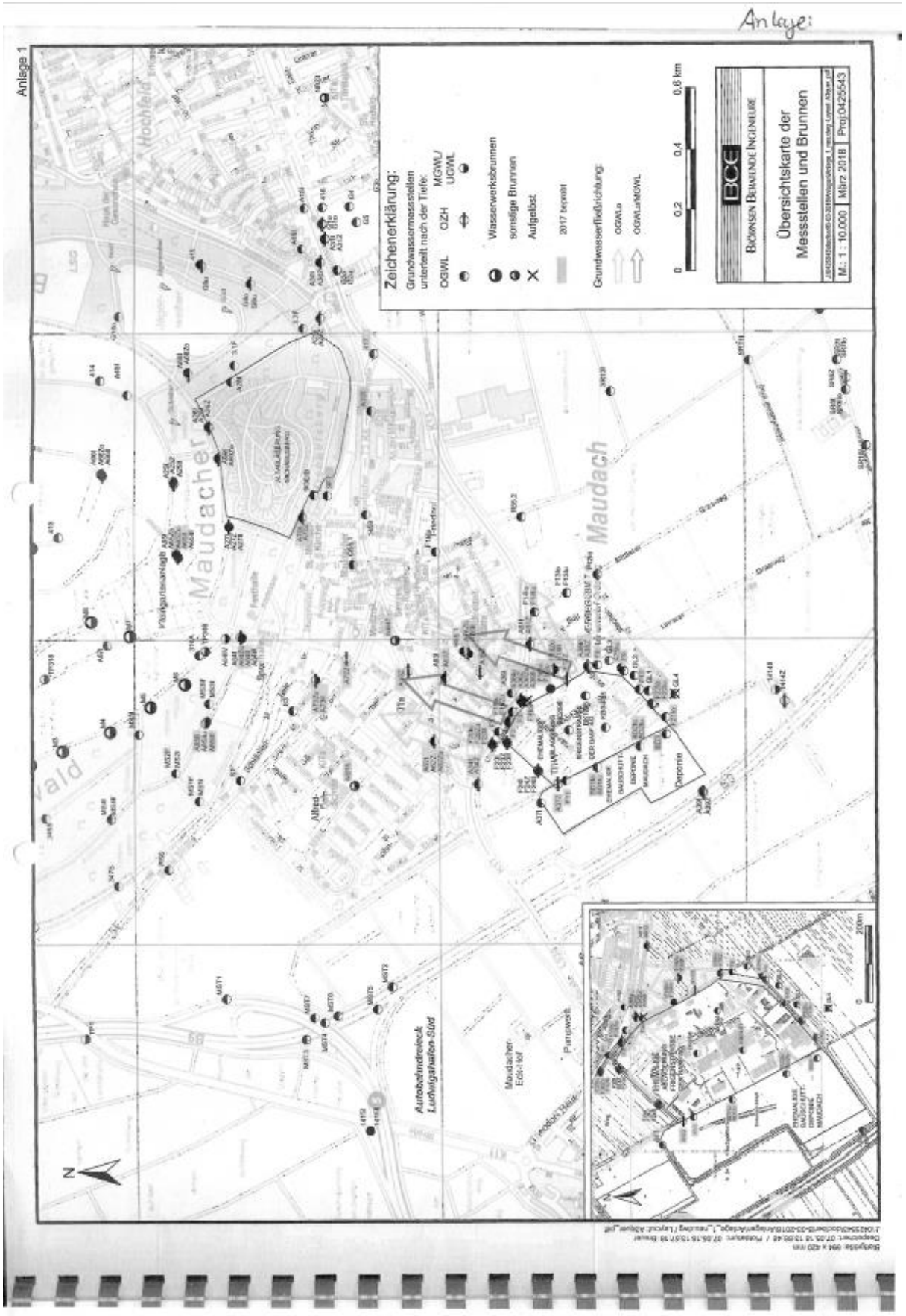
1/2

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

Anlage:
1 Auszug in Kopie Grundwassermessstellen


Anlage:
Anlage 1
Zeichenerklärung:
Grundwassermessstellen unterteilt nach der Tiefe:
OGWL OZH MGWL/ UGWL
Wasserwerksbrunnen
sonstige Brunnen
Aufgelöst
2017 beprobt
Grundwasserfließrichtung:
OGWLo
OGWLuMGWL
0 0,2 0,4 0,6 km
BCE
Büchsen Beratende Ingenieure
Übersichtskarte der Messstellen und Brunnen
M.: 1 : 10.000 | März 2018 | Proj:0426543
Maudacher
Maudach
Deponie
Autobahndreieck Ludwigshafen-Süd
Maudacher Eckhof
Pumpwerk
N

Anlage 1.6: Technische Werke Ludwigshafen AG

TWL

Technische Werke Ludwigshafen AG

Bereich Stadtplanung
Eing.: 05. Juni 2018
Tgb.Nr.: 4-12 | 4-121 | 4-124
4-124 | 4-125 | 4-126

TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

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

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

30. Mai 2018 / Kor

Seite 1 / 2

Bauleitplanverfahren Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile“ in LU-Maudach

Sehr geehrte Frau Koch,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

1. Asset Management TAA Göa 2715
Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung

Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 579 „Nördlich der Schelmenzeile“ keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.

Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

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

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

Vorstand
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuker
Dr.-Ing. Reiner Lübke
Aufsichtsrat
Jutta Steinruck (Vorsitzende)

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

Technische Werke Ludwigshafen A

2. Grundstücksmanagement **TAG Rt 2663**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes **Nr. 579** liegenden Grundstücke:

- sind lediglich die Grundstücke Flst.-Nrn.: 1224/3 - 1224/5 mit der Baulast Nr. 1037 – Sicherung des HA-Anschlusses Grundstück Flst.-Nr. 1224/4 zugunsten der jeweiligen Eigentümer – belastet.
- innerhalb des evtl. tangierten städtischen Straßengrundstückes Flst.-Nr. 1242/1 sind evtl. Versorgungsleitungen der TWL gesichert durch Konzessionsvertrag.

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

i.A.

Oliver Scharffenberger
Leiter Grundsatz- u. IH Planung

i.A.

Gunther Schmitt
Bereich Asset Management

Anlage
1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 500 Format: 297x900

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
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuker
Dr.-Ing. Reiner Lübke
Aufsichtsrat
Jutta Steinruck (Vorsitzende)

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

Anlage 1.7: BUND Kreisgruppe Ludwigshafen

BUND
FRIENDS OF THE EARTH GERMANY

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

BUND Kreisgruppe Ludwigshafen

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

Eing. 27. Juni 2018
Tgb.Nr.: 4-12 | 4-121 | 4-125 | 4-126

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

27.06.2018

Sehr geehrte Frau Knoch,

Zu dem o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

1. Grundsätzlich begrüßen wir baurechtliche Reglungen, die ein verstärktes Bebauen, Versiegeln und Umnutzen der Gartengrundstücke längs des Landschaftsschutzgebietes „Maudacher Bruch" begrenzen.
   Tatsächlich erlauben auch die Festsetzung im vorliegenden Entwurf eine - wenn auch begrenzte - weitere Bebauung.
2. Besonders bedeutsam für das angrenzende LSG „Maudacher Bruch" sind die hinteren Teile der Gartengrundstücke, als *Puffer* gegenüber dem LSG, für das *Landschaftsbild*, als *Ufersaum* für den unmittelbar angrenzenden Brühlgraben.
   Insoweit sollten nicht zuletzt in diesem hinteren Teil der Gärten versucht werden, durch Festsetzungen unerwünschte Bauten, Anlagen, Befestigungen, Aufschüttungen wie auch störende und standortfremde Anpflanzungen etc. zu reduzieren oder erst gar nicht zu ermöglichen.
   Dieser Aspekt gewinnt nicht zuletzt aufgrund des für das Stadtgebiet einzigartigen Bestandes des Knoten blütigen Sumpfselleries noch an Bedeutung.
   Aber auch darüber hinaus ist der Brühlgraben ein wichtiges Biotop für Flora und Fauna.
   Insoweit wäre zu prüfen, ob nicht zumindest ein schmaler Ufersaum entlang des Brühlgrabens „als ***Fläche für „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft"*** nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgelegt werden könnte.
3. Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauleitverfahren sollte u.E. auch den wasserrechtlichen Aspekten (z.B. auch Einleitungen) *im* Geltungsbereich des B-Plans wie auch, die *von ihm ausgehen*, eine besondere Berücksichtigung erfahren.

Mit freundlichen Grüßen

S. Laubner-Drahi

Sabine Laubner-Draheim
BUND Ludwigshafen Kreisgruppenvorsitzende

Seite 1 von 1

Geschäftsstelle:
Hindenburgplatz 3
55118 Mainz

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

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

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

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

Anlage 1.8: POLLICHIA-Gruppe Ludwigshafen-Mannheim

Bauleitplanverfahren Nr. 579 "Nördlich der Schelmenzeile" In Lu-MaudachJohannes Mazomeit An: Ulrike Mirwald 22.06.2018 17:11
Von: "Johannes Mazomeit" <JohannesMazomeit@web.de>
An: "Ulrike Mirwald" <ulrike.mirwald@ludwigshafen.de>

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zu dem o.g. Verfahren nehmen wir wie folgt Stellung:

1.

Grundsätzlich begrüßen wir baurechtliche Reglungen, die ein verstärktes Bebauen, Versiegeln und Umnutzen der Gartengrundstücke längs des Landschaftsschutzgebietes „Maudacher Bruch“ begrenzen.

Tatsächlich erlauben auch die Festsetzung im vorliegenden Entwurf eine - wenn auch begrenzte - weitere Bebauung.

2.

Besonders bedeutsam für das angrenzende LSG „Maudacher Bruch“ sind die hinteren Teile der Gartengrundstücke, als *Puffer* gegenüber dem LSG, für das *Landschaftsbild*, als *Ufersaum* für den unmittelbar angrenzenden Brühlgraben.

Insoweit sollten nicht zuletzt in diesem hinteren Teil der Gärten versucht werden, durch Festsetzungen unerwünschte Bauten, Anlagen, Befestigungen, Aufschüttungen wie auch störende und standortfremde Anpflanzunge etc. zu reduzieren oder erst gar nicht zu ermöglichen.

Dieser Aspekt gewinnt nicht zuletzt aufgrund des für das Stadtgebiet einzigartigen Bestandes des Knotenblütigen Sumpfselleries noch an Bedeutung.

Aber auch darüber hinaus ist der Brühlgraben ein wichtiges Biotop für Flora und Fauna..

Insoweit wäre zu prüfen, ob nicht zumindest ein schmaler Ufersaum entlang des Brühlgrabens „als ***Fläche für „Maßahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“*** nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgelegt werden könnte.

3.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bauleitverfahren sollte u.E. auch den wasserrechtlichen Aspekten (z.B. auch Einleitungen) *im* Geltungsbereich des B-Plans wie auch, die *von ihm ausgehen*, eine besondere Berücksichtigung erfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Johannes Mazomeit

Vorsitzender der **POLLICHIA**-Gruppe Ludwigshafen-Mannheim