

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	4
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	5
2	ALLGEMEINES	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Geltungsbereich	7
2.3	Quellenverzeichnis	7
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze	8
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	9
4.1	Regional- und Landesplanung.....	9
4.2	Flächennutzungsplanung	10
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	10
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	10
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen bzw. Örtliche Bauvorschriften.....	13
5.3	Nachrichtliche Übernahme	14
5.4	Hinweise	14
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	15
6.1	Umweltbelange	15
6.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	15
7	UMWELTBERICHT	15
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	15
8.1	Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB.....	15
8.2	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	15
8.3	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB.....	18
8.4	Zusammenfassung der Abwägung.....	22
9	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE IM ERGÄNZENDEN VERFAHREN	23
9.1	<i>Ergänzende Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) und § 214 (4) BauGB.....</i>	<i>23</i>
9.2	<i>Ergänzende öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) und 214 (4) BauGB.....</i>	<i>23</i>
9.3	<i>Ergänzende Zusammenfassung der Abwägung.....</i>	<i>23</i>
10	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	24
10.1	Bodenordnung.....	24
10.2	Altlasten	24
10.3	Flächen und Kosten	24

11 ANLAGEN	25
11.1 Übersicht des Geltungsbereiches.....	25
11.2 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	26
11.3 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB.....	36
11.4 <i>Berichtigung der zeichnerischen Festsetzungen</i>	<i>44</i>
11.5 <i>Anregungen der ergänzenden Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) und § 214 (4) BauGB</i>	<i>45</i>

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Ursprüngliches Bebauungsplanverfahren	
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	04.09.2014 14.04.2016 12.01.2017
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	28.09.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 64/2015 am	28.09.2015
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
Offenlagebeschluss am	23.05.2016
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 42/2016 am	10.08.2016
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	18.08. – 19.09.2016
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	13.02.2017
<u>Ergänzendes Bebauungsplanverfahren</u>	
<u>Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am</u>	
<u>Ortsübliche Bekanntmachung der ergänzenden Offenlage im Amtsblatt Nr. 54/2018 am</u>	<u>19.09.2018</u>
<u>Ergänzende Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) BauGB) im Zeitraum vom</u>	<u>27.09. – 26.10.2018</u>
<u>Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB i.V.m. § 214 (4) BauGB) am</u>	

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 verwendet werden.

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

Der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen am Rhein hat in seiner Sitzung am 13.02.2017 den Bebauungsplan Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim – Teiländerung“ als Satzung beschlossen. Durch die öffentliche Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses am 24.03.2017 im Amtsblatt Nr. 19/2017 der Stadt Ludwigshafen am Rhein ist dieser in Kraft getreten.

Im Rahmen einer anschließenden Überprüfung wurde durch das Oberverwaltungsgericht Koblenz die Fehlerhaftigkeit einer Einzelfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung festgestellt. So war festgelegt, dass außerhalb des festgesetzten Mischgebietes nur die den Betrieben des Mischgebietes dienenden Nebenanlagen (Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten, Lagerflächen) zulässig sind. Nach Feststellung des Gerichts widerspricht die Wahl der Formulierung dem Typenzwang der BauNVO, was deren Nichtigkeit zur Folge habe. Gleichzeitig wurde der Gesamtplan aber in seiner Rechtswirksamkeit bestätigt.

Da die städtebauliche Zielsetzung der Teilfestsetzung – nämlich die sinnvolle Anordnung der Nutzungen bzw. Betriebsbestandteile innerhalb des Plangebietes – weiterverfolgt wird, soll deren Fehlerhaftigkeit nun im Rahmen eines ergänzenden Verfahrens nach § 214 Abs. 4 BauGB korrigiert werden. Hierbei bleiben die Planinhalte, welche nicht beanstandet wurden, unverändert. Die inhaltlichen bzw. textlichen Veränderungen, welche die fehlerhafte Teilfestsetzung betreffen, sind unterstrichen und in blauer kursiver Schrift dargestellt.

Da es sich um ein ergänzendes Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB zur Behebung eines materiellen Mangels handelt, wird die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gemäß § 4a Abs. 3 BauGB auf die inhaltlichen Veränderungen beschränkt. Des Weiteren berührt die Berichtigung der betroffenen Einzelfestsetzung die im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren beteiligten Behörden nicht in ihren Belangen, weshalb keine ergänzende Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wird; die im vorherigen Verfahren beteiligten Behörden werden jedoch über die ergänzende öffentliche Auslegung informiert.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 07.12.2016

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. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)

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. 4 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I S. 2258)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

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.

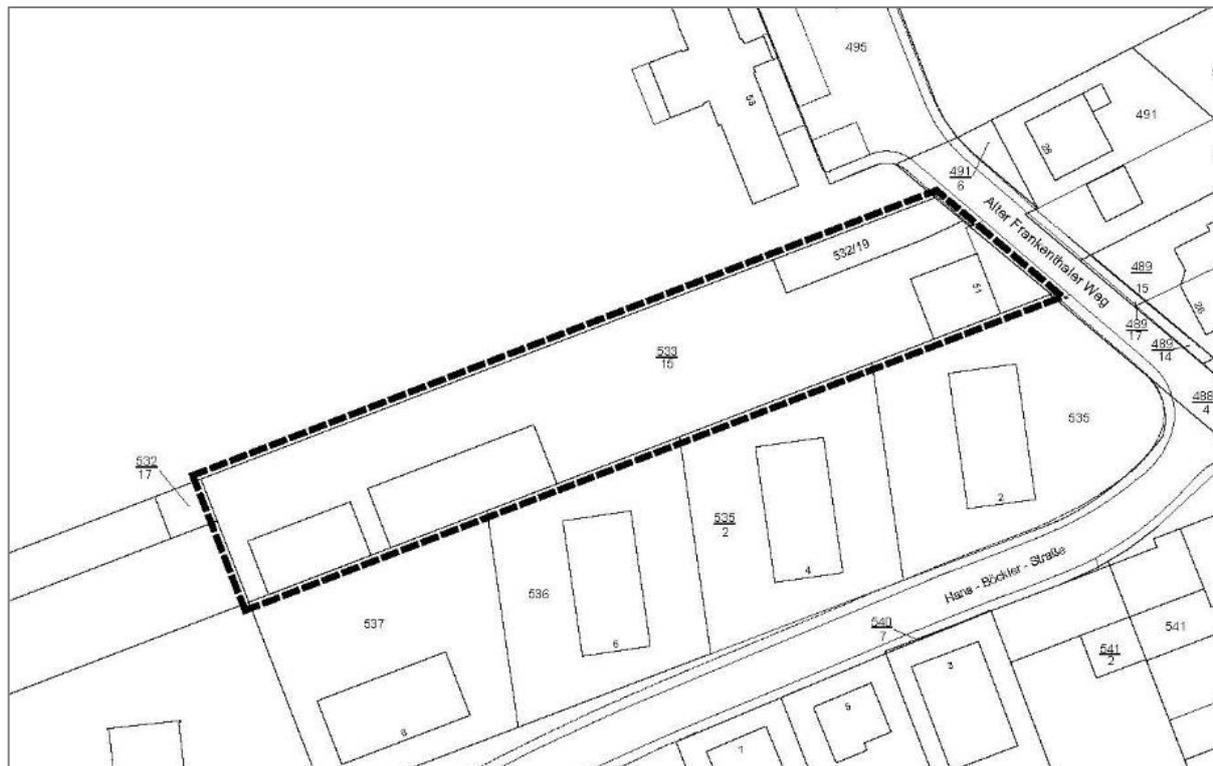


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 192a, ohne Maßstab.

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, 1969

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 192 wurde Ende der 1960er für die Erweiterung des Friedhofes Oggersheim aufgestellt. Damals wurden in den Übergangsbereichen zur benachbarten Wohnbebauung Nutzungen vorgesehen, die mit der Friedhofsnutzung in Verbindung

stehen 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 Festsetzungen, welche einer baulichen Ausnutzung der Grundstücke teilweise entgegenstehen. Der derzeitige Bebauungsplan ist deshalb nicht dazu geeignet, eine sinnvolle Weiterentwicklung des betroffenen Bereichs zu ermöglichen. Vor diesem Hintergrund wird aus städtebaulicher Sicht die Aufstellung angepasster Regelungen 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 konnte dem Bestattungsunternehmen genehmigt werden, da für die bisher festgesetzte Art der baulichen Nutzung (nur Gartenbaubetrieb zulässig) eine Befreiung erteilt wurde.

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 unter der Maßgabe 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 neben der Art der baulichen Nutzung Festsetzungen hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche und der Gebäudekubatur getroffen werden, welche eine geordnete bauliche Entwicklung mit Rücksicht auf die Nachbarnutzungen ermöglichen. Weiterhin bilden Regelungen zur Grundstücksversiegelung einen Rahmen für die Grundstücksausnutzung und dienen dem Bodenschutz. Um den Parkdruck im öffentlichen Stra-

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

ßenraum nicht weiter 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 Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim – Teiländerung“ wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten umfeldverträglich 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 und weiteren Baumbewuchs gekennzeichnet. Im Zuge der Abbruch- und Neubauarbeiten für die Errichtung der zuvor beschriebenen Nebenanlagen des ansässigen Bestattungsunternehmens hat der Grundstückseigentümer eine vollständige Rodung der Fläche vorgenommen. Heute ist auf dem privaten Gelände kein Bewuchs in Form von Sträuchern oder Bäumen mehr vorhanden. Lediglich das städtische Grundstück weist noch Baumstandorte auf.

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da die Grundstücksausnutzung weiterhin reglementiert und der Zulässigkeitsmaßstab auf verträgliche Weise 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 das Plangebiet ein „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen. Die bisherige Begrenzung auf Gartenbaubetriebe entfällt dabei. [Darüber hinaus sollen künftig auch Wohngebäude, Geschäfts- und Bürogebäude, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe allgemein zulässig sein.](#)

[Das Plangebiet weist einen ungünstigen Grundstückszuschnitt auf, welcher sich durch eine geringe Grundstücksbreite bei gleichzeitig großer Grundstückstiefe auszeichnet. Diese Situation ist in der näheren Umgebung ohne Vorbild. Vor diesem Hintergrund wird das städtebauliche Ziel verfolgt, die zulässigen Nutzungen vordringlich in der Nähe der Straße zu konzentrieren \(MI1\). Um aber die bauliche Ausnutzbarkeit des Grundstücks zu verbessern, soll das Mischgebiet gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO nach Art der Anlagen gegliedert werden. Zusätzlich zu den Nutzungen des MI1 werden demnach im rückwärtigen Bereich \(MI2\) unselbstständige Anlagen zugelassen, welche den betriebsinternen Abläufen des MI1 dienen \(wie z. B. Lagerhallen etc.\). Die räumliche Gliederung geschieht auch unter der Annahme, dass die Anlagen des MI2 keinen Publikumsverkehr aufweisen.](#)

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 Grund-

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

stücken einstöckige Bebauung bis zu 40 % der Grundstücksfläche zulässig, welche nur für die dem Betrieb dienenden Anlagen (z. B. Gewächshäuser) bestimmt ist. Aussagen zu absoluten Gebäudehöhen sind im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 192 „Friedhofserweiterung Oggersheim“ 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.

Während die bisherigen Regelungen eine GRZ von etwa 0,4 ermöglichten, wird die künftig zulässige GRZ der Obergrenze des § 17 BauNVO für Mischgebiete entsprechend auf 0,6 festgesetzt. Vor dem Hintergrund des schonenden Umfangs mit Grund und Boden sowie Bezug nehmend auf § 19 Abs. 4 S. 3 BauGB ist die angepasste Grundflächenzahl für sämtliche Grundstücksversiegelungen anzuwenden. Ausnahmsweise besteht für den Nachweis von Stellplätzen die Möglichkeit eine erhöhte 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 5,00 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.

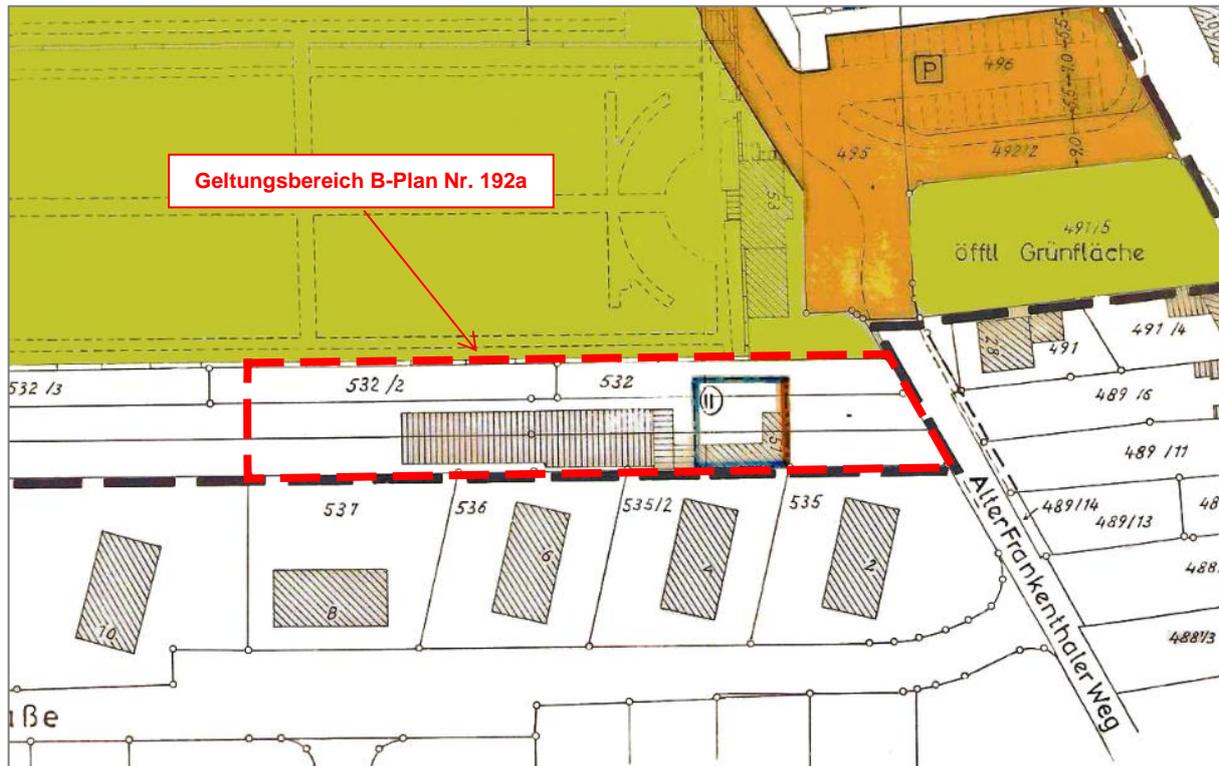


Abb. 2: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 192 „Friedhofserweiterung Oggersheim“.

Wie zuvor 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). Eine im Lauf der Zeit veränderte Grundstücksnutzung sowie die angestrebte bauliche Entwicklung des Plangebietes 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 [MI1](#) ist das Baufenster dabei so gefasst, dass eine weitere bauliche Entwicklung grundsätzlich möglich ist. Da im rückwärtigen Grundstücksbereich ([MI2](#)) lediglich [die unselbstständigen Anlagen der im MI1 erlaubten Nutzungsarten](#) 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 in [MI1](#) eine Wohneinheit je angefangene 400 m² Grundstücksfläche zugelassen. Bezug nehmend auf die Festsetzung der [zulässigen Nutzungsarten](#) soll im rückwärtigen

Grundstücksbereich [\(MI2\)](#) kein Wohnen möglich sein. Diese Regelungen dienen einerseits zur Begrenzung der Nutzungsdichte. 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 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen bzw. 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 von Stellplätzen 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 an den tatsächlichen Bedarf 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 der 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. Die Festsetzung einer GRZ und Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen begrenzen den möglichen Versiegelungsgrad und dienen dem Bodenschutz. 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 UMWELTBERICHT

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim – Teiländerung“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

8.1 Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 13a (3) BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich beim Bereich Stadtplanung der Stadt Ludwigshafen am Rhein über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich im Zeitraum vom 15.10.2015 bis einschließlich 29.10.2015 zu der Planung äußern. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen vorgebracht.

8.2 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 Entwurf des Bebauungsplans Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim – Teiländerung“ gebeten. In der Zeit zwischen dem 11.03.2016 und dem 11.04.2016 wurden folgende Anregungen vorgebracht:

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

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 15.03.2016, siehe Anlage 11.2.1)	
Vorgebrachter Belang	Stellungnahme der Verwaltung
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.	<i>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.</i>
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz (Schreiben vom 17.03.2016, siehe Anlage 11.2.2)	
Vorgebrachter Belang	Stellungnahme der Verwaltung
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.	<i>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 192a umfasst Grundstücke, die bereits überplant sind und Bebauung aufweisen. Demnach handelt es sich hier um kein Neubaugebiet. Die Entwässerung der Flächen ist grundsätzlich geklärt und deshalb kein Gegenstand der Bauleitplanung. Sofern noch nicht geschehen, erfolgt zu den angesprochenen Aspekten der Stellungnahme die Aufnahme eines Hinweises in den Bebauungsplan.</i>
Es wird empfohlen, die vorgesehenen Stellplätze nach Möglichkeit aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.	<i>Die textlichen Festsetzungen wurden entsprechend ergänzt.</i>
Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer (Schreiben vom 21.03.2016, siehe Anlage 11.2.3)	
Vorgebrachter Belang	Stellungnahme der Verwaltung
Es wird mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine archäologischen Fundstellen / Denkmäler verzeichnet sind. Südöstlich des Geltungsbereiches wurden jedoch eisenzeitliche Grablegen entdeckt. Es kann daher nicht ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet noch weitere Gräber oder Siedlungsspuren aus der vorrömischen Eisenzeit im Boden befinden.	<i>Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</i>
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.	<i>Es wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</i>

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

Technische Werke Ludwigshafen AG (Schreiben vom 29.03.2016, siehe Anlage 11.2.4)	
Vorgebrachter Belang	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die TWL weist darauf hin, dass für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Bereich der vorhandenen Versorgungsleitungen verschiedene Vorschriften zu beachten sind.</p>	<p><i>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.</i></p>
<p>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.</p>	<p><i>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 (Trauerhalle) oberirdisch verlaufende Leitung abstützen zu können. Gleichzeitig wird das betroffene Grundstück selbst über den Mast mit Strom versorgt.</i></p> <p><i>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.</i></p>

GAG Ludwigshafen am Rhein (Schreiben vom 04.04.2016, siehe Anlage 11.2.5)	
Vorgebrachter Belang	Stellungnahme der Verwaltung
<p>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.</p>	<p><i>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.</i></p>

8.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch den öffentlichen Aushang des Bebauungsplanentwurfs samt Entwurf der Begründung für die Dauer eines Monats. In der Zeit zwischen dem 18.08.2016 und dem 19.09.2016 wurden folgende Anregungen vorgebracht:

RA Gerhard Götz als anwaltlicher Vertreter für Herrn Alexander Bork (Schreiben vom 20.06.2016 bzw. 15.09.2016, siehe Anlage 11.3.1)	
Vorgebrachter Belang	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Sowohl der Geltungsbereich des Bebauungsplans, als auch das Planungserfordernis sowie die städtebauliche Konzeption werden in Frage gestellt.</p>	<p><i>Gemäß § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst Grundstücke, deren ursprünglich festgeschriebene Nutzung (nur Gartenbaubetrieb zulässig) zwischenzeitlich aufgegeben wurde. Eine Nachnutzung dieser Flächen ist städtebaulich gewünscht, weshalb hier eine Entwicklungsperspektive eröffnet wird. Für den übrigen Bereich (restliche Mischgebietsfläche) besteht von öffentlicher bzw. privater Seite kein Interesse einer baulichen Weiterentwicklung. Daher bleiben die bestehenden Rahmenbedingungen unberührt.</i></p> <p><i>Nachdem die Festsetzungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans der neuen Zielsetzung entgegenstehen, wird das Erfordernis gesehen, das Planungsrecht für den betroffenen Teilbereich zu ändern und somit angepasste Regelungen für dessen künftige Entwicklung zu treffen. Dabei wurden bisher</i></p>

	<p>genehmigte Bauvorhaben, wie z. B. die Errichtung einer Werkstatthalle mit Lager sowie einer Garage, bei der Planung berücksichtigt und in die neuen Festsetzungen eingebunden.</p> <p>Die städtebauliche Konzeption greift den Bestand vor Ort auf und formuliert Vorgaben für eine geordnete Entwicklung der Grundstücke. Zielsetzung ist es, eine angemessene Grundstücksausnutzung zu ermöglichen, die mit dem Umfeld verträglich ist. Hierzu zählt u. a. ein angepasster Stellplatzschlüssel, der auf dem eigenen Grundstück zu erbringen ist. So sollen tatsächliche Bedarfe bedient werden können und der vor Ort herrschende Parkdruck wird nicht weiter verschärft.</p>
<p>Hinsichtlich der festgesetzten Art der baulichen Nutzung bedarf es einer Klarstellung, welcher Nutzungsform der derzeit vorhandene Bestattungsbetrieb zuzuschreiben ist. Vor diesem Hintergrund wird der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke als nicht erforderlich gehalten, da auch hier eine Grenzziehung nicht eindeutig möglich ist.</p>	<p>Der im Plangebiet vorhandene Bestattungsbetrieb wird aus planungsrechtlicher Sicht grundsätzlich als sonstiger, das Wohnen nicht wesentlich störender Gewerbebetrieb eingeordnet, weshalb dieser in einem Mischgebiet nach § 6 BauNVO allgemein zulässig ist. Hierzu zählen auch die erforderlichen Betriebsbestandteile, wie beispielsweise Büro-, Verkaufs- oder Lager Räume (vgl. hierzu Urteil des VGH Thüringen vom 20.11.2002, Az. 1 KO 817/01).</p> <p>Im Übrigen wird auf die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 192a verwiesen (siehe Punkt 5.1, Seite 8).</p>
<p>Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind deutlich zu eng, in sich widersprüchlich und stehen sogar im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen, die mit der Planung erreicht werden sollen.</p>	<p>Wie zuvor in der Begründung beschrieben, setzt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan für den Bereich des Plangebietes eine überbaubare Fläche von etwa 250 m² für ein Wohn- und Geschäftshaus fest. Weiterhin ist einstöckige Bebauung bis zu 40 % der Grundstücksfläche für die dem Betrieb dienenden (Neben-)Anlagen zulässig. Dies entspricht einer GRZ von etwa 0,4.</p> <p>Die geänderte Planung ermöglicht für den Bereich des Mischgebietes eine überbaubare Fläche von circa 350 m². Bezug nehmend auf die in der BauNVO formulierten Obergrenzen ist künftig ein Gesamtversiegelungsgrad von 0,6 zulässig. Im Vergleich zu den Nachbargrundstücken wird im Plangebiet eine höhere Dichte ermöglicht. Dabei stellt die festgesetzte GRZ ein Mittelmaß zwischen den angrenzenden Nutzungen und dem gesetzlichen Maximum dar. Eine Überschreitung wird ausnahmsweise und ausschließlich nur für den Nachweis von</p>

	<p><i>Stellplätzen zugelassen, sofern diese entsprechend ausgeglichen wird. Die Festsetzung begründet sich aus dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden und steht u. E. nach in keinem Widerspruch zu den städtebaulichen Zielsetzungen.</i></p> <p><i>Die Bebauung an der Wormser Straße ist hinsichtlich der künftig festgesetzten Geschossigkeit nicht von Belang, da diese keine unmittelbaren Auswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen oder die Friedhofsnutzung hat. Darüber hinaus schließt auch der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 192 „Friedhofserweiterung Oggersheim“ eine mehrgeschossige Bebauung im rückwärtigen Grundstücksbereich aus. Diese Regelung wird aus Pietätsgründen beibehalten, um eine unmittelbare Einsichtnahme in das Gräberfeld des Friedhofs zu vermeiden.</i></p> <p><i>Auf die detaillierte Begründung zum Bebauungsplan Nr. 192a wird verwiesen (siehe Punkt 5.1, Seite 9).</i></p> <p><i>Entgegen der vorgebrachten Anregung ist die Anlage von Stellplätzen entlang der Friedhofsmauer ausnahmsweise möglich. Voraussetzung ist, dass die vorgesehene Eingrünung des Geltungsbereiches gewährleistet bleibt. Des Weiteren sollen die baulichen Nutzungen des Plangebietes einen größtmöglichen Abstand einhalten, um Beeinträchtigungen der sensiblen Friedhofsnutzung zu vermeiden. Da es sich bei der vorliegenden Planung um die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplanes handelt, welcher künftig auch andere Nutzungsarten (nicht störende Gewerbe und Wohnen) zulässt, ist die aktuell ausgeübte Grundstücksnutzung nicht maßgeblich.</i></p>
<p>Die Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind problematisch in Bezug auf die Grundflächenzahl und schließen Entwicklungsmöglichkeiten aus.</p>	<p><i>Die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 192a sehen für den Bereich des Plangebietes lediglich eine überbaubare Fläche von etwa 250 m² für ein Wohn- und Geschäftshaus und dem Gartenbaubetrieb dienende (Neben-)Anlagen vor. Insofern wird durch die Änderung des Bebauungsplanes überhaupt erst Baurecht für eine weitere Entwicklung von Hauptnutzungen geschaffen.</i></p> <p><i>Darüber hinaus umfasst der festgesetzte Gesamtversiegelungsgrad von 0,6 jegliche Grundstücksversiegelungen und steht dem-</i></p>

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

	<p>nach einer Ausnutzung der Baufenster grundsätzlich nicht entgegen. Weiteres zur Einschränkung der Überbaubarkeit der Grundstücke ist der Begründung zu entnehmen (siehe Punkt 5.1, Seite 10).</p>
<p>Es wird angeregt, die Baulinien zwischen dem Bestand im Westen des Grundstücks und im Osten zu verbinden und eine Bebauung der südlichen Grundstücksgrenze als Puffer zwischen Wohnblocks und Friedhof zuzulassen.</p>	<p>Ein durchgängiges Baufenster entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht, da sich hierdurch eine lange Aufreihung von Nutzungen bis tief in das Grundstückinnere ergeben würde. Eine Verbindung der beiden festgesetzten Baufenster zur Ausbildung eines „Riegels“ wäre auch nicht zur Abschirmung der südlich gelegenen Wohngebäude geeignet, da die Bebauung des Plangebietes höhenmäßig hinter diesen Gebäuden zurückbleibt. Des Weiteren nimmt die Anordnung der Baufenster Rücksicht auf die Belange des unmittelbar angrenzenden Nachbarn (GAG), der im Rahmen des Verfahrens sogar ein vollständiges Abrücken von der Grundstücksgrenze angemerkt hat. Die Planung vermittelt einen ausgewogenen Kompromiss zwischen den beiden unterschiedlichen Bedürfnissen. Der Anregung wird daher nicht gefolgt.</p>
<p>Die vorgesehenen Regelungen zu den privaten Grünflächen sind widersprüchlich und missverständlich. Des Weiteren gilt es eine von der SGD genehmigte Versickerungsanlage zu berücksichtigen, die den Vorstellungen der Stadt entgegensteht.</p>	<p>Da die Festsetzungen der Ziffern 2.3 sowie 5.2 Ausnahmeregelungen darstellen, die bei Inanspruchnahme eine Kompensation nach sich ziehen, stehen diese nicht im Widerspruch zu der Forderung, die privaten Grünflächen von Versiegelung freizuhalten. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung der GRZ steht hier in keinem direkten Zusammenhang mit den festgesetzten Grünflächen. Eine Schaffung von Stellplätzen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze ist demnach grundsätzlich möglich, sofern neben der Ausgleichspflanzung mindestens 2/3 der festgesetzten Grünfläche erhalten bleiben. Des Weiteren steht der Bebauungsplan einer Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser nicht im Weg. Selbst bei einer mangelnden Grünflächengröße bestehen verschiedene Möglichkeiten der Versickerung, wie z. B. über Rigolen.</p>
<p>Die Planung trägt weder dem tatsächlichen Zustand, noch einem positiven Bauvorbescheid Rechnung.</p>	<p>Wie bereits erwähnt, handelt es sich hier um die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans, durch den grundsätzlich Baurecht geschaffen wird. Des Weiteren berücksichtigt die Planung alle Bauanträge, die bisher</p>

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

	<i>innerhalb des Geltungsbereiches genehmigt wurden.</i>
Der für Gasträume oder für sonstige zur Versammlung genutzte Räume vorgesehene Stellplatzschlüssel ist zu hoch und aufgrund der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht umsetzbar.	<i>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 192a wurde ein Stellplatzschlüssel gewählt, der eine Verschärfung des vor Ort herrschenden Parkdrucks durch die Nutzungen des Plangebietes vermeiden soll. Hierbei wurde die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze dem tatsächlichen, nach Nutzungen differenzierten Bedarf entsprechend festgelegt. Die formulierten Ausnahmeregelungen ermöglichen die planungsrechtliche Umsetzung auf den privaten Grundstücken.</i>

8.4 Zusammenfassung der Abwägung

Belange die gegen die Planung sprechen

- Die Baufreiheit wird auf den Grundstücken partiell eingeschränkt. Dies kann ggf. Auswirkungen auf die wirtschaftliche Verwertbarkeit der Grundstücke haben.

Belange die für die Planung sprechen

- Die Erweiterung des Kataloges für zulässige Hauptnutzungen sowie deren überbaubare Grundstücksfläche ermöglicht eine sinnvollere bauliche Entwicklung der Grundstücke. Gleichzeitig werden die im Plangebiet bereits vorhandenen Nutzungen planerisch abgesichert und erhalten für die Zukunft Rechtssicherheit.
- Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind geeignet, Beeinträchtigungen gegenüber den Nachbarnutzungen, die beispielsweise durch Licht oder Lärm entstehen können, zu vermeiden. So trägt der definierte Stellplatzschlüssel, vor allem für gewerbliche Nutzungen, dazu bei, dass tatsächliche Bedarfe auf den privaten Grundstücken nachgewiesen werden und sich der bereits vorhandene Parkdruck im öffentlichen Raum nicht weiter erhöht.
- Die Begrenzung der Grundstücksausnutzung auf das notwendige Maß durch die Festsetzung eines maximal zulässigen Versiegelungsgrades trägt dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden Rechnung. Kompensations- bzw. Grünordnungsmaßnahmen, die als Ausgleich bzw. zur Aufwertung der Freiflächen dienen, unterstützen die Umweltbelange.
- Die festgesetzte Staffelung von Grundstücksdichte und Geschossigkeiten bzw. absoluten Gebäudehöhen gewährleistet eine pietätvolle Grundstücksbebauung in direkter Nachbarschaft zum Oggersheimer Friedhof.

Abwägung der Belange

Die vorliegende Planung bezieht sich auf einen innerörtlichen Grundstücksbereich, für den bereits städtebauliche Regelungen getroffen wurden. Die derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 192 „Friedhofserweiterung Oggersheim“ stehen den mittlerweile veränderten Nutzungsansprüchen jedoch teilweise entgegen, sodass eine geordnete bauliche Weiterentwicklung des betroffenen Bereiches nicht möglich ist. Die Bebauungsplanänderung trifft entsprechende Vorgaben für die Zukunft.

In der Gesamtabwägung ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in

Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Der Planungsgrundsatz der Innentwicklung vor Außenentwicklung wurde erreicht. Dabei wurden die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange, insbesondere des Umweltschutzes und der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Demnach kann der Bebauungsplan Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim – Teiländerung“ als geeignet und ausgewogen betrachtet werden.

9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE IM ERGÄNZENDEN VERFAHREN

9.1 Ergänzende Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) und § 214 (4) BauGB

Die Berichtigung der fehlerhaften Einzelfestsetzung berührt die im ursprünglichen Bebauungsplanverfahren beteiligten Behörden nicht in ihren Belangen, weshalb keine ergänzende Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt wurde; die im vorherigen Verfahren beteiligten Behörden wurden jedoch über die ergänzende öffentliche Auslegung informiert.

9.2 Ergänzende öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) und § 214 (4) BauGB

Im Rahmen des ergänzenden Verfahrens erfolgte eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch den öffentlichen Aushang des berichtigten Bebauungsplanentwurfs inkl. Begründung für die Dauer eines Monats. Nach § 4a Abs. 3 BauGB konnten in der Zeit zwischen dem 27.09.2018 und dem 26.10.2018 Anregungen zu den geänderten Planinhalten vorgebracht werden:

<u>Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 15.03.2016, siehe Anlage 11.5.1)</u>	
<u>Vorgebrachter Belang</u>	<u>Stellungnahme der Verwaltung</u>
<u>Die Stellungnahme vom 15.03.2016 gilt unverändert weiter.</u>	<u>Es wird auf die entsprechende Stellungnahme der Verwaltung verwiesen (siehe Kapitel 8.2, Seite 16). Die Berichtigung der fehlerhaften Teilfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung führt zu keiner Veränderung. Die Anregung wird daher zur Kenntnis genommen.</u>

9.3 Ergänzende Zusammenfassung der Abwägung

Im Allgemeinen bleiben die Grundzüge der Planung von der Berichtigung der fehlerhaften Einzelfestsetzung zur Art der baulichen Nutzung unberührt. Es findet keine Veränderung der städtebaulichen Zielsetzung statt; die Beseitigung des materiellen Mangels im Rahmen des ergänzenden Verfahrens dient der Weiterverfolgung des Ziels einer sinnvollen Anordnung der Nutzungen bzw. Betriebsbestandteile innerhalb des Plangebietes.

Darüber hinaus wurden keine neuen Anregungen hinsichtlich des berichtigten Bebauungsplanentwurfs vorgebracht. Im Übrigen wird auf Kapitel 8.4 (siehe Seite 22) verwiesen.

10 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 Bodenordnung

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

10.2 Altlasten

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

10.3 Flächen und Kosten

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

Bereich Stadtplanung

11 ANLAGEN

11.1 Übersicht des Geltungsbereiches

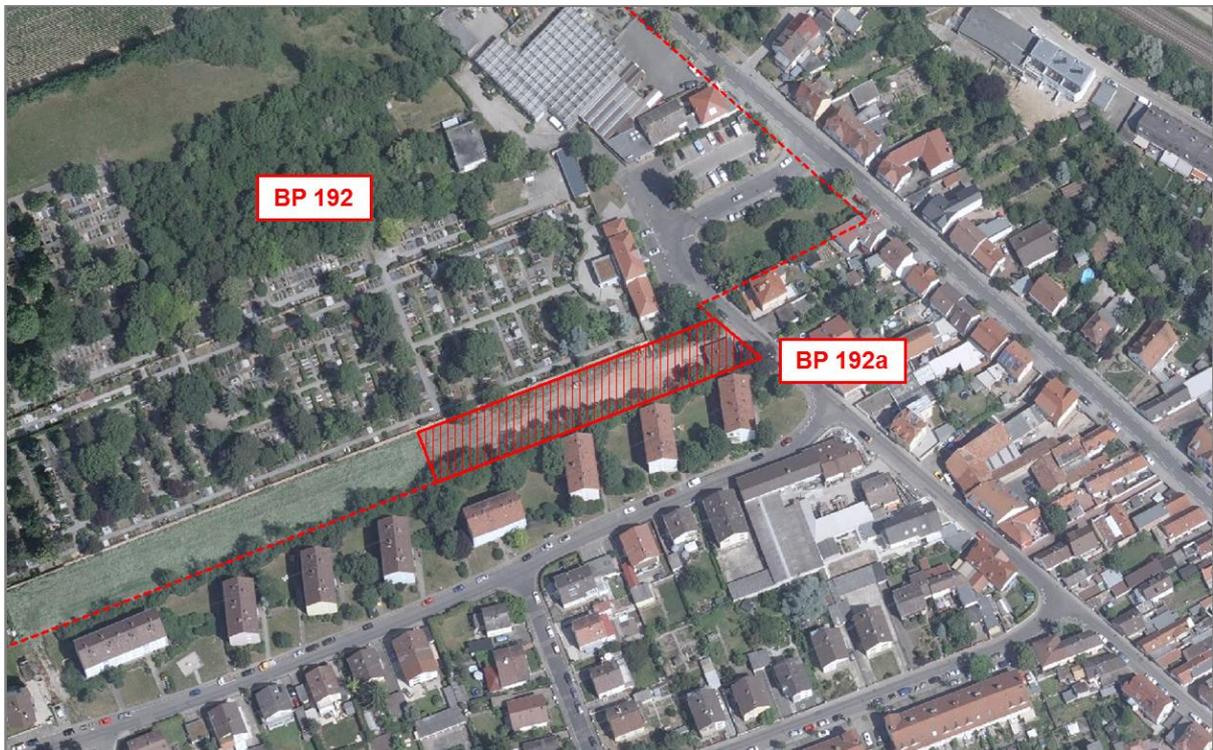


Abb. 3: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 192a, ohne Maßstab.

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

11.2.1 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
Hauanschrift: 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 Saartrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 666, IBAN: DE1 7590 10066 0024858666, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Carsten Müller, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814045202

103 455 295001P

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.

Angelika Kellian

Anlage:
1 Plan

11.2.2 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

11.2.3 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	4-125
	4-124	4-125	4-126



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

**DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE**

Außenstelle Speyer

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

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

Mein Aktenzeichen 367/2016azl
Ihr Schreiben vom 07.03.2016
AZ: 14-121F, Schl 3122
Ansprechpartner / E-Mail
Dr. Andrea Zeeb-Lanz
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



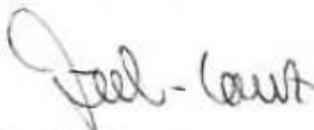
LANDESARCHÄOLOGIE

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)

11.2.4 Schreiben der Technischen Werke Ludwigshafen AG vom 29.03.2016



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

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.

0 001 21 06714_001

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 Keuler Dr.-Ing. Reiner Lübke Aufsichtsrat Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)	Bankverbindung Sparkasse Vorderpfalz IBAN: DE6354550010000000133 BIC: LHSDE63333 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:

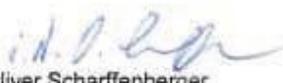
„Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht bebaut oder überbaut (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)“

sowie der Einzeichnung des Leitungsrechtes.

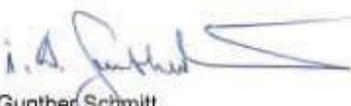
Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrerinrichtungen der VBL/RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.

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-IdNr: DE 149137962

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

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE6354550010000000133
BIC: LUHSD33XXX
Gläubiger-ID: DE51TWL0000023863

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

11.2.5 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.

Gemeinde: 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:

Name/ Stelle des Trägers öffentlicher Belange: 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"/> Beabsichtigte 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 Hans-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: <i>Michael Z...</i> Dienstbezeichnung: 67061 Ludwigshafen

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

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

11.3.1 Schreiben des RA Gerhard Götz für Herrn Alexander Bork vom 20.06.2016

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

**KLEISER
GROSS
ZIMMERMANN**  **RECHTSANWÄLTE
STEUERBERATER**

RAe Dr. Kleiser & Partner, Konrad-Adenauer-Str. 24, 67433 Neustadt



Vorab per Fax: 0621/504 37 94

Stadt Ludwigshafen
Stadtplanung
Rathausplatz 20

67059 Ludwigshafen

Datum : 20.06.2016
Sekretariat : Frau Grimm
Durchwahl : 06321/3971-11
Betreff: Bork ./ Stadt Ludwigshafen
Zeichen: 0427/16

**Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. 192a
"Am Friedhof Oggersheim - Teiländerung"**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in vorbezeichneter Angelegenheit zeigen wir Ihnen an, dass wir die Interessen des Herrn Alexander Bork, Alter Frankenthaler Weg 51, 67071 Ludwigshafen, anwaltlich vertreten.

Unser Mandant ist der einzige Eigentümer der von der Bebauungsplanänderung betroffenen Grundstücke. Trotz allem hatte man es bislang nicht für nötig erachtet, sich mit diesem auseinanderzusetzen, vielmehr wird nunmehr versucht, gegen die Interessen unseres Mandanten einen Bebauungsplan zu verabschieden, der erheblichen Bedenken begegnet.

Konrad-Adenauer-Strasse 24
D-67433 Neustadt/Weinstraße
Telefon 06321 3971 0
Telefax 06321 3971 17
Steuer Nummer: DE 149383350
kanzlei@anwalt-kgz-nw.de
www.anwalt-kgz-nw.de

Wolfgang Gross
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Familienrecht

Klaus Zimmermann
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Arbeitsrecht

Gerhard Götz
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Verwaltungsrecht,
Bau- und Architektenrecht

Thorsten Preuninger
Rechtsanwalt und
Fachanwalt für Steuerrecht

Klaus Häußler
Rechtsanwalt
Oberstaatsanwalt a.D.

Dr. jur. Peter Kleiser
Rechtsanwalt und
Steuerberater
(1964 bis 2010)

In Kooperation mit:

Dr. Reinhard Preuninger
Rechtsanwalt und
Steuerberater

KRT Kleiser-Rottmann
Revision und Treuhand GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Geschäftsführer
Dipl. Kfm. Klaus Rottmann
Wirtschaftsprüfer und
Steuerberater

Sparkasse Rhein-Haardt
IBAN DE55 5465 1240 0001 6014 75
BIC MALADE51DKH

Volksbank Kur- und Rheinpfalz
IBAN DE49 5479 0000 0100 0390 01
BIC GENODE61SPE

Postbank Ludwigshafen
IBAN DE27 5451 0067 0000 8266 77
BIC PBNKDEFF

Kleiser Gross Zimmermann
Rechtsanwälte
Partnerschaftsgesellschaft
Reg.-gericht Zweibrücken PR 027

Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Bereits der Geltungsbereich des Bebauungsplanes begegnet erheblichen Bedenken. Der Bebauungsplan betrifft nur eine Teilfläche des Grundstücks unseres Mandanten, das von diesem unter anderem für den Betrieb seines Bestattungsinstituts genutzt wird.

Da bereits aufgrund einer Bauvoranfrage bekannt ist, was unser Mandant beabsichtigte auf seinem Grundstück umzusetzen, lässt die nunmehrige Planung erkennen, dass man lediglich daran interessiert ist, die Umsetzung der Vorhaben unseres Mandanten zu verhindern. Städtebauliche Gründe sind hierfür jedoch nicht ersichtlich. Die in diesem Zusammenhang geäußerten Gründe haben keinerlei städtebauliche Relevanz, sondern sollen lediglich fiskalische Zwecke der Stadt absichern.

Auch die weitere Begründung, dass die bisher im Plangebiet festgesetzten Nutzungsarten nicht mehr mit den tatsächlichen Gegebenheiten in Einklang stünden, was eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich machen würde, ist nicht nachvollziehbar. Der Bestattungsbetrieb befindet sich bereits seit vielen Jahren an dieser Stelle. Probleme wurden hinsichtlich des Bebauungsplanes nicht gesehen, vielmehr wurden sowohl Baugenehmigungen als auch Bauvoranfragen positiv beschieden.

Auch diesem Umstand wurde nur unzureichend Rechnung getragen, da in den Planentwurf die bereits genehmigten Bauvoranfragen nicht adäquat eingearbeitet wurden.

Insofern ist auch die städtebauliche Konzeption, die damit beschrieben wird, dass zwei sensible Nutzungen in der Nachbarschaft vorhanden sein sollen, nicht nachvollziehbar. Es gab in der Vergangenheit keinerlei Probleme zwischen den Nutzungen. Lärm, Licht und unmittelbare Einsichtnahme auf den Friedhof wird gegenüber der bisherigen Situation in keinsten Weise verändert, selbst wenn über die zugestandenen Ausbaumaßnahmen hinaus noch eine Aufstockung möglich wäre.

Die weitere Begründung für die städtebauliche Konzeption, insbesondere was die Park- und Verkehrssituation im öffentlichen Straßenraum anbelangt, steht sogar im Widerspruch zu den Festsetzungen des Entwurfs des Bebauungsplanes, in dem gerade die Anzahl der Stellplätze möglichst gering gehalten werden soll. Es wäre hier ein Leichtes gewesen, dem Vorschlag und Konzept des Eigentümers zu folgen und die Stellplätze entlang der Friedhofsmauer anzuordnen. Die Zahl der Stellplätze, die hier

2/7

geschaffen werden könnte, ist so groß, dass keinerlei Probleme hinsichtlich der Park- und Verkehrssituation im öffentlichen Verkehrsraum entstehen würden.

Zu den einzelnen Festsetzungen wollen wir wie folgt Stellung nehmen:

1. Art der baulichen Nutzung

Im Rahmen der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet eine Vielzahl von Nutzungen ausgeschlossen worden, die gebietstypisch sind. Hiergegen bestehen grundsätzlich keine Bedenken, wobei sich einerseits die Frage stellt, ob ein Bestattungsinstitut Gewerbebetrieb oder auch Einzelhandelsbetrieb sein kann. Hier wäre eine Klarstellung sicherlich sinnvoll. Zum anderen ist der Ausschluss für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke problematisch, da im Rahmen eines Bestattungsinstituts mittlerweile auch Möglichkeiten eingeräumt werden müssen, vom Verstorbenen Abschied zu nehmen und dies in einem würdigen Rahmen begangen werden soll. Insofern ist auch die Grenzziehung zu kirchlichen, kulturellen und sozialen Zwecken nicht eindeutig möglich. Wir halten den Ausschluss nicht für erforderlich, da sicherlich keine Kirche oder Religionsgemeinschaft auf die Idee kommen wird, auf dem Grundstück eine Kirche oder Moschee zu errichten.

2. Maß der baulichen Nutzung

Im Zusammenhang mit der Festsetzung der Grundflächenzahl sind insbesondere die Zuschläge für Garagen und Stellplätze ausgeschlossen worden. Für einen derartigen Ausschluss gibt es keine Rechtfertigung, zumal erklärtes Ziel des Bebauungsplanes sein soll, die Verkehrssituation durch die Anforderung von ausreichenden Stellplätzen auf dem Grundstück zu entschärfen. Insofern ist die Festsetzung kontraproduktiv zu den städtebaulichen Zielen, die der Bebauungsplan angeblich verfolgt.

Die Festsetzung ist weiterhin insofern problematisch, als hier Kompensationsmöglichkeiten vorgeschrieben werden, die aus unserer Sicht ebenfalls keine Rechtfertigung aus städtebaulichen Gründen finden können.

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

Auch was die Zahl der Vollgeschosse anbelangt, ist die Einschränkung, die der Bebauungsplanentwurf vorsieht, nicht nachvollziehbar. Während man bei der Gärtnerei Eichner keine Probleme hatte, entgegen der Festsetzungen des Bebauungsplanes einen Neubau mit zwei Vollgeschossen zu genehmigen, wird nunmehr für das Grundstück unseres Mandanten die Bebaubarkeit erheblich eingeschränkt, da nur im Bereich der Mischgebietsfestsetzungen ein bzw. zwei Vollgeschosse zugelassen werden. Die westlich gelegene Fläche wird im Rahmen des Bebauungsplanes nicht weiter geregelt. Hier werden lediglich die genehmigten Gebäude im Bestand dargestellt, eine weitere bauliche Nutzung wird nicht eingeräumt.

Hierfür besteht keinerlei städtebauliche Veranlassung. Auch im Süden des Grundstücks unseres Mandanten befinden sich Mehrfamilienhäuser mit zwei bis drei Vollgeschossen, die insofern auch die Umgebungsbebauung prägen. Eine Begrenzung auf den vorderen Grundstücksteil mit ein bis zwei Vollgeschossen und einem Ausschluss der weiteren Bebauung im westlichen Grundstücksteil ist aus städtebaulichen Gründen daher nicht nachvollziehbar.

Nicht nachvollziehbar ist auch, weshalb man der Auffassung ist, dass eine Bebauung oder auch nur die Anlage von Stellplätzen im Bereich des Friedhofes nicht möglich sein soll. Dies scheinen äußerst dürrtig vorgeschobene Gründe zu sein, da Friedhöfe oftmals in der näheren Umgebung Stellplätze oder Wohnbebauung aufweisen. Der Betrieb des Klägers ist insofern auch nicht störend. Es handelt sich gerade um ein friedhofnahes Unternehmen, das mit dem Friedhof problemlos in Einklang steht und zu bringen ist. Einschränkungen in der vorgenommenen Art sind daher nicht notwendig. Insofern wäre es ohne Probleme möglich, die Nutzungsmöglichkeiten dahingehend auszudehnen, auch im hinteren Grundstücksbereich, in dem sich bereits die eingezeichneten Bestandsgebäude befinden, die gewünschte Aufstockung auf zwei Geschosse zuzulassen, da aus unserer Sicht die Einsichtnahme in Richtung Friedhof kein städtebaulicher Aspekt ist, der eine entsprechende Festsetzung rechtfertigt, zumal südlich des Vorhabens unseres Mandanten bereits zwei und drei vollgeschossige Wohngebäude mit entsprechend ausgerichteten Balkonen stehen, die ebenfalls einen Einblick auf den Friedhof nehmen könnten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind daher aus unserer Sicht deutlich zu eng, sind in sich widersprüchlich und stehen sogar im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen, die man mit der Planung erreichen wollte.

4/7

3. Überbaubar und nicht überbaubare Grundstücksflächen

In diesem Zusammenhang stellt sich erneut das Problem der Grundflächenzahl. Die überbaubaren Flächen wurden auf einen Minimalteil im östlichen Grundstücksbereich beschränkt. Es wird im Grunde genommen weitgehend nur der Bestand mit entsprechenden Baugrenzen umzogen. Das bedeutet, Entwicklungsmöglichkeiten sind damit ausgeschlossen worden. Der Gebäudebestand im westlichen Grundstücksbereich ist zwar auch mit einer Baugrenze umzogen worden, aufgrund der Festsetzung unter 2.5 und 2.6 ist jedoch eine weitere Entwicklung in diesem Bereich nicht möglich, was, wie bereits oben ausgeführt, auch aus städtebaulichen Gesichtspunkten wenig Sinn macht.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Grundsätzlich stellt die Festlegung der Zahl der Wohnungen kein Problem dar. Diese würde entsprechend auch angepasst, wenn im westlichen Grundstücksbereich eine Erweiterung der Baulinien und überbaubaren Grundstücksflächen dahingehend erfolgen würde, dass zwischen den Gebäudeteilen ein entsprechender Schluss vorgenommen wird, der auch städtebaulich nicht zu beanstanden wäre. Die Schaffung eines entsprechenden Riegels zwischen der nunmehr im östlichen Gebiet vorgesehenen Mischgebietsnutzung und dem Bestand im Westen, wäre insofern von Vorteil, als hierdurch auch eine Abschirmung der Wohnblocks, die südlich stehen, zum Friedhof erfolgen würde, mit der Folge, dass hier zwei Nutzungen, die sich zwar grundsätzlich nicht entgegenstehen, aber trotzdem Spannungen verursachen könnten, entschärft würden. Der Betrieb des Klägers als Bestattungsunternehmen wäre hier ein geeigneter Puffer, der beiden Aspekten Rechnung tragen kann.

Insofern regen wir an, die Baulinie zwischen dem Bestand im Westen des Grundstücks und im Osten zu verbinden und eine Bebauung der südlichen Grundstücksgrenze entsprechend zuzulassen.

5. Grünflächen

Die hier vorgesehenen Regelungen, dass grundsätzlich die Privatgrünflächen von Versiegelungen freizuhalten sind, stehen unseres Erachtens im Widerspruch zu der Zulassung der Stellplätze im Grünflächenbereich. Hier gibt es wiederum Probleme mit der Regelung im Bereich der Ziffer 2.3, da hier insgesamt nicht zu erkennen ist, was nunmehr letztendlich gewollt und möglich ist.

5/7

Wir würden es insofern begrüßen, wenn an der nördlichen Grundstücksgrenze die Schaffung von Stellplätzen gestattet würde. Die Anordnung kann hier sicherlich einvernehmlich in einer Weise geschehen, die auch den Grünordnungsbelangen Rechnung trägt. Auf diese Weise kann auch, was eigentlich nicht Aufgabe unseres Mandanten ist, sicherlich ein gewisser Sichtschutz zwischen Friedhof und Bebauung erreicht werden, indem entsprechende Bäume gepflanzt werden.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass für das Grundstück unseres Mandanten von der SGD Süd eine Versickerungsanlage genehmigt wurde, die anfallendes Niederschlagswasser abführen soll. Insofern stehen auch hier gewisse Einschränkungen aufgrund der Genehmigung den nunmehrigen Vorstellungen der Stadt entgegen.

Weiterhin trägt die derzeitige Planung dem tatsächlichen Zustand, der Stellplätze und einen Weg zur Lagerhalle aufweist, nicht Rechnung. Auch hier wäre entsprechend der Bestand aufzunehmen und zur Planungsgrundlage zu machen.

Das Gleiche gilt für die Einarbeitung des bereits vorliegenden positiven Bauvorbescheides für ein 47 m langes eingeschossiges Objekt, das im nunmehrigen Bebauungsplan auch nicht möglich sein soll.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Zahl der notwendigen Stellplätze)

Die Ziffer 2.2. sieht für 5 m Raumfläche einen Nachweis von einem Stellplatz vor. Dies ist ein Maßstab, der deutlich über das hinausgeht, was üblicherweise an Stellplätzen angeordnet wird. Auch dies spricht dafür, dass versucht werden soll, hier eine Verhinderung von Vorhaben baurechtlich zu ermöglichen, die man aus fiskalischen Gründen nicht mag.

Im Übrigen ist auch diese Regelung wieder so gestaltet, dass eine entsprechende Umsetzung aufgrund der Festsetzungen im Bereich der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht umsetzbar ist.

Wir würden es insofern begrüßen, wenn an der nördlichen Grundstücksgrenze die Schaffung von Stellplätzen gestattet würde. Die Anordnung kann hier sicherlich einvernehmlich in einer Weise geschehen, die auch den Grünordnungsbelangen Rechnung trägt. Auf diese Weise kann auch, was eigentlich nicht Aufgabe unseres Mandanten ist, sicherlich ein gewisser Sichtschutz zwischen Friedhof und Bebauung erreicht werden, indem entsprechende Bäume gepflanzt werden.

In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass für das Grundstück unseres Mandanten von der SGD Süd eine Versickerungsanlage genehmigt wurde, die anfallendes Niederschlagswasser abführen soll. Insofern stehen auch hier gewisse Einschränkungen aufgrund der Genehmigung den nunmehrigen Vorstellungen der Stadt entgegen.

Weiterhin trägt die derzeitige Planung dem tatsächlichen Zustand, der Stellplätze und einen Weg zur Lagerhalle aufweist, nicht Rechnung. Auch hier wäre entsprechend der Bestand aufzunehmen und zur Planungsgrundlage zu machen.

Das Gleiche gilt für die Einarbeitung des bereits vorliegenden positiven Bauvorbescheides für ein 47 m langes eingeschossiges Objekt, das im nunmehrigen Bebauungsplan auch nicht möglich sein soll.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (Zahl der notwendigen Stellplätze)

Die Ziffer 2.2. sieht für 5 m Raumfläche einen Nachweis von einem Stellplatz vor. Dies ist ein Maßstab, der deutlich über das hinausgeht, was üblicherweise an Stellplätzen angeordnet wird. Auch dies spricht dafür, dass versucht werden soll, hier eine Verhinderung von Vorhaben baurechtlich zu ermöglichen, die man aus fiskalischen Gründen nicht mag.

Im Übrigen ist auch diese Regelung wieder so gestaltet, dass eine entsprechende Umsetzung aufgrund der Festsetzungen im Bereich der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht umsetzbar ist.

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

Da lediglich die Grundstücke unseres Mandanten überplant werden sollen, wäre es sicherlich sinnvoll und hilfreich gewesen, wenn man versucht hätte, sich auf eine einvernehmliche Lösung zu einigen. Der derzeitige Bebauungsplanentwurf lässt vielmehr erkennen, dass man weder bereit ist, die Belange unseres Mandanten auch nur ansatzweise zu berücksichtigen, umgekehrt jedoch bemüht ist, eine Vielzahl städtebaulicher Aspekte vorzuschieben, um etwaige Genehmigungsmöglichkeiten so weit wie möglich zu erschweren.

Wir bitten insofern, die Festsetzungen entsprechend unserer Vorschläge zu lockern, da diese aus unserer Sicht einen Betrieb, der in unmittelbarer Friedhofsnähe sicherlich adäquat und städtebaulich vertretbar ist, in der geplanten Form über Gebühr einschränken.

Mit freundlichen Grüßen



Gerhard Götz
Rechtsanwalt

11.4 Berichtigung der zeichnerischen Festsetzungen



Abb. 4: Zeichnerische Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens



Abb. 5: Zeichnerische Festsetzungen des ergänzenden Bebauungsplanverfahrens

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

11.5 Anregungen der ergänzenden Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB i.V.m. § 4a (3) und § 214 (4) BauGB

11.5.1 Schreiben der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 28.09.2018



DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadt Ludwigshafen
Dezernat IV, Stadtplanung
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

REFERENZEN Fr. Knoch; Ihr Zeichen: 4-121F.Kn
ANSPRECHPARTNER PTI 21, PPB 6, Harald Kudras ; Az.: 2016B/13
TELEFONNUMMER 0621 294-8127
DATUM 28.09.2018
BETRIFFT Stellungnahme zur erneuten Offenlage des Bebauungsplan Nr. 192a „Am Friedhof Oggersheim - Teiländerung“ in LU-Oggersheim. Ihr Schreiben vom 19.09.2018

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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 21, PPB 6, Annegret Kilian vom 15. März 2016 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert auch für die erneute Offenlage weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

i. A.

Harald Kudras

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Hausanschrift: Dynamostraße 5, 68165 Mannheim
Postanschrift: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim
Telefon: +49 621 294-0 | Telefax: +49 621 72490054 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668, IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Aufsichtsrat: Dr. Dirk Wössner (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Maria Stettner, Dagmar Vöckler-Busch
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

123 456 789-00P