

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen.....	4
2.2	Geltungsbereich.....	5
2.3	Quellenverzeichnis.....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	6
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	7
4.2	Flächennutzungsplanung .....	7
4.3	Bestehendes Baurecht.....	7
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>8</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	8
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	8
5.1.3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen.....	8
5.1.4	Zahl der Wohneinheiten.....	9
5.1.5	Lärmschutzmaßnahmen: Passiver Schallschutz an den Gebäuden .....	9
5.1.6	Grünordnerische Festsetzungen .....	9
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	9
5.3	Hinweise .....	10
<b>6</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>12</b>
6.1	Bodenordnung .....	12
6.2	Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge .....	12
6.3	Flächen und Kosten .....	12
<b>7</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>13</b>
7.1	Belange die für die Planung sprechen.....	13
7.2	Belange die gegen die Planung sprechen .....	13
7.3	Abwägung der Belange.....	13
<b>8</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>14</b>
8.1	Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens.....	14
8.2	Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 604 „Nördlich Wormser Straße“ .....	16
8.3	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren .....	17

## **1 VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	06.02.2020
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	09.03.2020
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 36/2020 am	15.05.2020
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) 2 BauGB) im Zeitraum vom	28.05.2020 bis 05.06.2020
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	05.08.2020
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Er erfüllt die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1 BauGB, da er eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> als Obergrenze bestimmt.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen können somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen werden.

Auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller Planungs- und Erschließungskosten.

Vorhabenträgerin ist die A+F Haus GmbH mit Sitz in 67063 Ludwigshafen, welche das Grundstück erworben hat und das Grundstück besser ausnutzen möchte.

Der Stadtrat hat für das Gebiet nördlich der Wormser Straße bereits 2006 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, welcher als Ziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der sogenannten zweiten Baureihe (im rückwärtigen Grundstücksbereich) formuliert hat. Hierfür wurde eine Rahmenkonzeption entwickelt.

Auf Wunsch des Ortsbeirates Oggersheim und den Eigentümern wurde die Konzeption nicht weiterverfolgt, sondern beschlossen, dass auf Grundlage dieser Rahmenkonzeption das Baurecht jeweils Grundstücksbezogen bei interessierten Grundstückseigentümern durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Stand: 01.07.2020

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

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

#### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

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

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

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

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom  
27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)  
Hinweis: Änderung durch Art. 126 V v. 19.06.2020 (BGBl. I S.  
1328 Nr. 29) textl. nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht ab-  
schließend bearbeitet.

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.03.2020  
(BGBl. I S. 440)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.  
1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
08.04.2019 (BGBl. I S. 432)  
Hinweis: Änderung durch Art. 103 V v. 19.06.2020 (BGBl. I S.  
1328 Nr. 29) textl. nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht ab-  
schließend bearbeitet.

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.  
3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020  
(BGBl. I S.587 Nr. 14) (textl. nachgewiesen, dokumentarisch noch  
nicht abschließend bearbeitet).

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprü- fung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom  
12.12.2019 (BGBl. I S. 2513 Nr. 48)  
Hinweis: Änderung durch Art. 117 V v 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328  
Nr. 29) textl. nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschlie-  
ßend bearbeitet.

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2  
des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

#### **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirt- schaft und Sicherung der umweltver- träglichen Bewirtschaftung von Abfä- len**

##### **(KrWG)**

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch  
Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr.  
52)).

#### **Denkmalschutzgesetz**

##### **(DSchG)**

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

#### **Gemeindeordnung**

##### **(GemO)**

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§ 35 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
03.06.2020 (GVBl. S. 244) (Änderung des § 35 befristet  
bis zum 31.03.2021 (s. Artikel 5 des Gesetzes vom  
03.06.2020 (GVBl. S. 244))

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

##### **(LKrWG)**

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),  
§§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Ar-  
tikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

#### **Landesbauordnung**

##### **(LBauO)**

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
18.06.2019 (GVBl. S. 112)

#### **Landeswassergesetz**

##### **(LWG)**

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),  
§ 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom  
26.11.2019 (GVBl. S. 338)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

##### **(LBodSchG)**

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),  
§ 12 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom  
19.12.2018 (GVBl. S. 448)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

##### **(LNatSchG)**

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

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Wormser Straße Nr. 80 (Flurstück 484, Gemarkung Oggersheim) mit einer Flächengröße von ca. 1.821 m<sup>2</sup> und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die private Erschließung der Bebauung entlang der Wilhelm-Busch-Straße,
- im Osten: durch das Flurstück 482,
- im Süden: durch die Wormser Straße,
- im Westen: durch das Flurstück 486/2

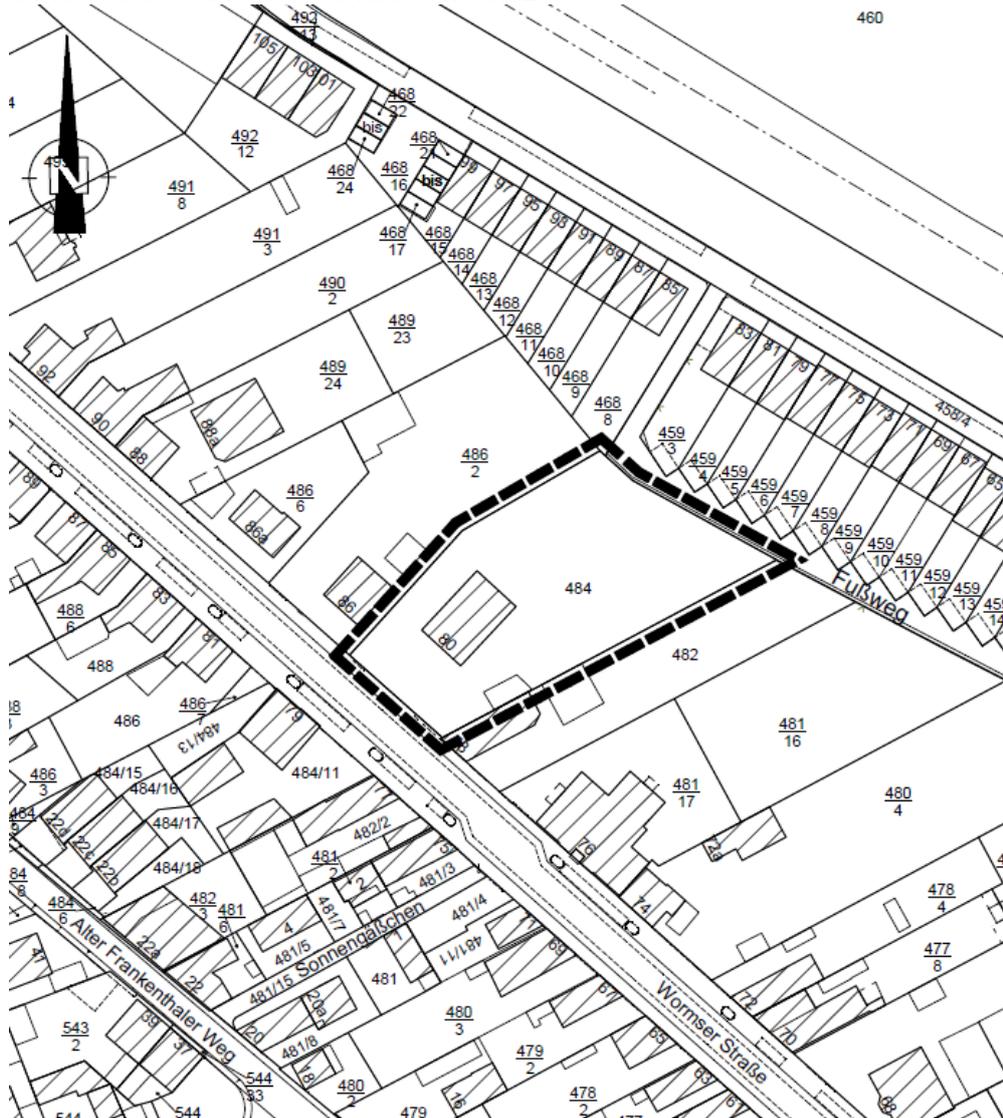


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

## 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999

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

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

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen ergibt sich aus den Vorschriften des § 34 BauGB.

Das Grundstück Wormser Straße 80 befindet sich im Bereich der Grundstücke Wormser Straße 60 – 100 mit Grundstückstiefen bis zu 95 m. Der Bestand zeichnet sich durch eine überwiegend straßenbegleitende Bebauung aus. Wenige Bestandsgebäude sind von der Straße abgerückt. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden überwiegend als Hausgärten genutzt. Eine rückwärtige Bebauung in sogenannter 2. Reihe ist planungsrechtlich unzulässig. Lediglich für das nördlich an das vorliegende Bebauungsplangebiet angrenzende Nachbargrundstück besteht entsprechendes Baurecht durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Da mehrere Grundstückseigentümer des Bereiches Wormser Straße 60 – 100 den Wunsch hinsichtlich einer baulichen Ausnutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche geäußert haben, wurde im Jahr 2005 ein Bebauungsvorschlag vorgestellt und anschließend ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Da viele Eigentümer keinen kurzfristigen Baubedarf hatten wurde mit Zustimmung des Ortsbeirates Oggersheim im Jahr 2007 festgelegt, dass das städtebauliche Rahmenkonzept weiterhin bestehen soll und bei interessierten Grundstückseigentümern auf Grundlage des Bebauungsvorschlages jeweils grundstücks- und bedarfsbezogen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem Grundstück des vorliegenden Bebauungsplanes zum einen das Bestandsgebäude abzubauen und entlang der Wormser Straße eine neue Bebauung sowie auch im rückwärtigen Bereich eine Bebauung zu realisieren ergab sich die städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

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

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll durch entsprechende Festsetzungen eine Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden. Eine erste Konzeptidee ist in Anlage 6.1 dargestellt.

Das derzeit bestehende Wohnhaus soll abgebrochen werden und durch ein straßenständiges Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Somit greift die Bebauungsstruktur die überwiegend bestehende straßenständige Bebauung auf. Mit einer geplanten Höhe von 2 Geschossen plus Dachgeschoss fügt sich der Neubau ebenso in den vorhandenen Straßenraum ein, weshalb dieses Gebäude bereits heute nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre.

Für das Mehrfamilienhaus sollen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sowie angemessene Freireiche nachgewiesen werden.

Im rückwärtigen Bereich sind zwei Einfamilienhäuser mit 1 Geschoss plus Dachgeschoss geplant. Dies entspricht dem ursprünglichen Konzept. Abgewichen wird bei der Stellung der Gebäude, da einer Grenzbebauung nach Gesprächen mit dem Nachbarn nicht zugestimmt wurde.

Die Zufahrt auf das Grundstück und somit auch die Erschließung der rückwärtigen Bebauung erfolgt von der Wormser Straße aus, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

## **4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

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

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 stellt den Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen dar. Der Bebauungsplan gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst; die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

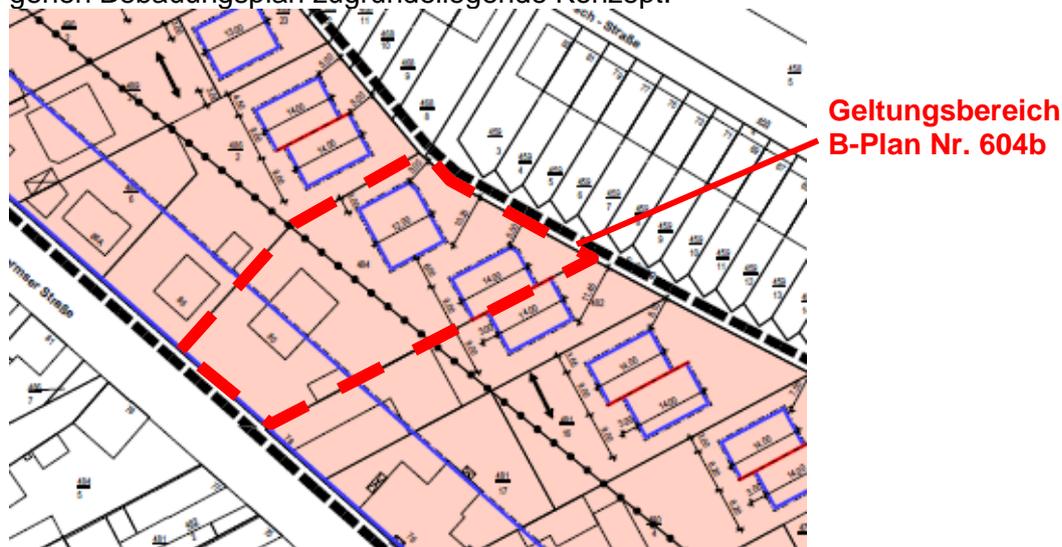
Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“ ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Bestehendes Baurecht**

Für den Bereich der Grundstücke Wormser Straße 60 – 100 hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 04.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 604 „Nördlich Wormser Straße“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 2005 ist der Anlage 6.2 zu entnehmen. Dessen Ziel war die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung in zweiter Baureihe jeweils grundstücksbezogen durch vorhabenbezogene Bebauungspläne zu ermöglichen.

§ 34 BauGB i. V. m. dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 604 „Nördlich Wormser Straße“ bildet demnach die Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben.

Das Rahmenkonzept sieht für den vorliegenden Geltungsbereich zwei Einfamilienhäuser vor (vgl. *Abbildung 2*). Diesem Grundkonzept entspricht das für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrundeliegende Konzept.



*Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplanvorentwurf Nr. 604 „Nördlich Wormser Straße“*

## **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der u.a. keine Festsetzungen zu den örtlichen Verkehrsflächen enthält. Für die Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach weiterhin § 34 BauGB maßgebend.

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur im Plangebiet wird der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Um eine unverhältnismäßige Störung der benachbarten Grundstücke durch Zu- und Abfahrtsverkehr zu vermeiden und eine gewünschte Staffelung der Nutzung zu erreichen, sind im Bereich der rückwärtigen Bebauung des WA2 nur Wohngebäude zulässig. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die konkrete Baukonzeption verbindlich vereinbart.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Die maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen im Plangebiet wird über absolute Maßzahlen definiert, um innerhalb der vorgegebenen Bauflächen eine größere Flexibilität der Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereiches darf die Grundfläche aller Hauptgebäude 575 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Zuzüglich der baulichen Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze darf insgesamt eine Fläche von 1.100 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden. Dies entspricht bei einer Plangebietsfläche von ca. 1.821 m<sup>2</sup> rechnerisch einer Gesamtversiegelung von 0,6, die gemäß BauNVO für ein Wohngebiet angesetzt werden kann.

Um hinsichtlich der individuellen Gestaltung im WA 2 die Flexibilität zu gewährleisten wurde eine Überschreitung der Grundfläche je Baufenster durch Terrassen festgesetzt.

Im Bereich des WA1 wird die Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die Bestandsbebauung entlang der Wormser Straße auf II begrenzt. Die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein angemessenes Maß zu beschränken, wird darüber hinaus die absolute Höhe der Gebäude festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich dabei an dem Einfügegebot des § 34 Baugesetzbuch, weshalb die Höhenentwicklung des höchsten Gebäudes in der Umgebungsbebauung zum Maßstab für die Festsetzung der maximalen Höhen herangezogen wurde. Die Wandhöhe der Gebäude darf 7,20 m nicht überschreiten.

Die Wandhöhe definiert sich als die an den Traufseiten der Gebäude in einer Linie senkrecht aufgehende Wand bis Unterkante Sparren. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt 12,30 m.

Im WA2 wird die Höhenentwicklung entsprechend der Baukonzeption abgestuft. Die Zahl der Vollgeschosse auf I festgesetzt. Da das Grundstück im rückwärtigen Bereich abfällt und die Höhe der rückwärtigen Bebauung unterhalb der straßenständigen Bebauung bleiben soll beträgt die Wandhöhe für das Demnach beträgt die maximale Wandhöhe für das WA2 maximal 2,80 m und die maximale Firsthöhe wird auf maximal 7,30 m festgesetzt.

Für beide Gebietsfestsetzungen wurde der Kanaldeckel in der Wormser Straße als Bezugspunkt festgesetzt.

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

Aufgrund der bestehenden baulichen Strukturen der Umgebungsbebauung wird die offene Bauweise sowie eine Einzelhausbauweise festgesetzt.

Um eine rückwärtige Bebauung zu ermöglichen werden die überbaubaren Grundstücksflächen in zwei Baureihen angeordnet, deren Baufelder durch Baugrenzen exakt definiert werden.

Um eine gewisse Flexibilität bei der Errichtung von Stellplätzen und Garagen gewährleisten zu können sind diese auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Für Vor- und Rücksprünge von der Gebäudefassade wird festgesetzt, dass untergeordnete Bauteile, wie Balkone und Eingangsüberdachungen, die Baugrenze um bis zu 1,50 m überschreiten dürfen, sofern die Grundstücksgrenzen nicht überschritten werden und von der gegenüberliegenden Grundstücksgrenze mindestens 2 m entfernt bleiben. Hierdurch wird für die Kubatur und architektonischen Gestaltung der Gebäude eine geringfügige Flexibilität gewahrt.

### **5.1.4 Zahl der Wohneinheiten**

Die Anzahl der Wohneinheiten wird für das WA2 auf maximal 1 beschränkt. Hierdurch soll die Umsetzung einer städtebaulich gewünschten offenen Einzelhausbebauung mit einer für die Nachbarn akzeptablen Nutzungsintensität sichergestellt werden.

### **5.1.5 Lärmschutzmaßnahmen: Passiver Schallschutz an den Gebäuden**

Da auf das Plangebiet Verkehrslärmimmissionen einwirken werden Schallschutzmaßnahmen notwendig. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) sind aufgrund der kleinräumigen Abgrenzung des Plangebietes weder bautechnisch, noch aus stadtgestalterischer Sicht wünschenswert, da sich das Plangebiet innerhalb einer städtebaulich integrierten Lage befindet. Deshalb soll die für eine Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse notwendige Wohnruhe innerhalb der Gebäude durch Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden sichergestellt werden.

### **5.1.6 Grünordnerische Festsetzungen**

Grundsätzlich ist bei einem Verfahren nach § 13a kein Ausgleich für im Geltungsbereich entstehende Versiegelungen erforderlich. Dennoch wurden aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen festgesetzt, dass Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material herzustellen sind, sofern eine schädliche Bodenbelastung ausgeschlossen werden kann.

Durch diese Festsetzung wird das Maß der Gesamtversiegelung nicht weiter durch die nachzuweisenden Stellplätze verschärft und die öffentlichen Abwassersysteme werden nicht durch das zusätzlich abfließende Wasser belastet, da dieses auf den Stellplätzen direkt in den Boden versickern kann.

Demnach trägt die Festsetzung zur Verbesserung des Wasserhaushalts sowie zur Überflutungsvorsorge bei Starkregenereignissen bei.

Des Weiteren wurde festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen, welche nicht als Stellplätze, Zufahren und Zuwegungen genutzt werden, zu begrünen sind, um einen angemessenen Teil an Grünstrukturen im Geltungsbereich zu erhalten und das lokale Stadtklima zu fördern.

## **5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Der Bereich der Wormser Straße ist in seinem baugestalterischen Erscheinungsbild nicht durch eine besondere Einheitlichkeit gekennzeichnet. Als gemeinsames Charakteristikum der Bebauung lässt sich allerdings die Dachform nennen; bei nahezu allen Gebäuden sind die Dächer als Satteldächer ausgebildet. Deshalb wird festgesetzt, dass die Gebäude im Geltungsbereich mit Satteldächern ausgebildet werden sollen. Ausgenommen hiervon sind Garagen mit extensiv begrüntem Flachdach.

Auch finden sich im Umfeld keine Gebäude, deren Dächer mit glänzenden Materialien (bspw. glasierte oder engobierte Dachpfannen) eingedeckt sind. Die Dacheindeckung ist insbesondere bei Gebäuden mit geneigten Dächern von besonderer Bedeutung für die visuelle Wirkung des Gesamtgebäudes. Bei der Auswahl glänzender Materialien führt dies aufgrund der lichtreflektierenden Wirkung zu einer unangemessenen Akzentuierung der Dachpartie des Einzelgebäudes. Innerhalb einer bestehenden Ortslage, deren Bebauung durch eine zurückhaltende Dacheindeckung geprägt ist, erscheint dies unangemessen. Die Verwendung glänzender Materialien zur Dacheindeckung soll deshalb nicht möglich sein.

Mit der Regelung zu den Dachaufbauten wird zudem gewährleistet, dass sich diese in Ihrer Dimension und Gestalt im Vergleich zu der Gebäudekubatur und dem besonders prägenden Dach unterordnen.

Abfallsammelbehälter entfalten, wenn sie offen im Vorgartenbereich zum öffentlichen Verkehrsraum aufgestellt werden einen wenig ansehnlichen optischen Eindruck. Deshalb wird festgesetzt, dass Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter im WA1 entweder in das Gebäude integriert werden, in geschlossenen Müllboxen aufgestellt oder in entsprechend gestalteten und eingegrünten Stellflächen angeordnet werden müssen.

Um den öffentlichen Straßenraum so weit wie möglich von dem ruhenden Verkehr zu entlasten, werden Festsetzungen zum Nachweis von erforderlichen Stellplätzen getroffen. Um eine Gefährdung der öffentlichen Straßenraumes ausschließen zu können dürfen Garagen nur in einer Entfernung von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche errichtet werden. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze sowie deren Zufahrten nur bis zu einer Tiefe von 40 m ab der Straßenbegrenzungslinie der Wormser Straße zulässig sind, sodass die rückwärtigen Grundstücksbereiche überwiegend von ruhendem Verkehr freigehalten werden.

### **5.3 Hinweise**

#### **Wasserrechtliche Belange**

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone versickert oder verrieselt werden. Auch eine Sammlung und Verwertung als Brauchwasser ist denkbar. Eine Versickerung oder die Sammlung und Verwertung für Brauchwasserzwecke ist nur möglich, wenn weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung innerhalb des Plangebietes im Sinne des WHG ist hierbei zu favorisieren. Der Einleitung von Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal kann von städtischer Seite nicht zugestimmt werden, um der hydraulischen Überlastung in den städtischen Kanälen entgegenzuwirken. Das anfallende Schmutzwasser soll über die städtische Kanalisation der Kläranlage zugeführt werden.

Zudem ist vor dem Hintergrund immer häufiger auftretender Starkregenereignisse eine hydraulische Überlastung der städtischen Kanäle durch übermäßige Regenwassereinleitung zu vermeiden. Verschiedene Maßnahmen, wie beispielsweise eine gezielte oberflächige Wasserableitung durch ein vom Gebäude abgewandtes Grundstücksgefälle oder die Vermeidung von Flächenbefestigungen, wirken sich dabei nicht nur positiv auf den Wasserhaushalt aus, sondern tragen auch zu einer Überflutungssicherheit bei. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt im Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) die Abteilung Grundstücksentwässerung.

### **Hochwasserschutz**

Das Plangebiet befindet sich in der Rheinniederung, welche durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützt ist. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Hieraus lässt sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlage ableiten.

### **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 Dachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentliche Straßen zu transportieren.

### **Natürliches Radonpotenzial**

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m<sup>3</sup>) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen. Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m<sup>3</sup> können z. B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

### **Barrierefreies Bauen**

Barrierefreies Bauen bedeutet, Gebäude so zu planen und zu bauen, dass sie von allen Menschen ohne fremde Hilfe und ohne jegliche Einschränkung genutzt werden können. Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen.

### **DIN-Regelwerke**

Der Hinweis dient zur Klarstellung, dass die verwendeten Normen einsehbar sind.

### **Artenschutz**

Hinsichtlich des Artenschutzes gibt es bereits verbindlich einzuhaltende gesetzliche Regelungen. Dennoch werden zur Vermeidung des Auslösens von Verbotstatbeständen Hinweise auf zum Artenschutz aufgenommen.

Hinsichtlich des Artenschutzes gibt es bereits verbindlich einzuhaltende gesetzliche Regelungen.

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten:

- a. wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Tötungsverbot)

- b. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert (Verschlechterungsverbot des Erhaltungszustandes der lokalen Population)
- c. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (Fortpflanzungs- und Ruhestätten)
- d. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

### **Bodenschutz**

Nach Auswertung des Bodenschutzkatasters Rheinland-Pfalz und des städtischen Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen ergeben sich keine Hinweise auf altlastverdächtige Flächen.

Dennoch beinhaltet der Bebauungsplan einen allgemeinen Hinweis zum Umgang mit gefahrenverdächtigen Umständen, anfallenden Aushubmassen sowie dem Arbeits- und Umgebungsschutz.

### **Archäologische Funde**

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

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

Darüber hinaus ist nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen archäologischen Denkmale bekannt, weshalb es bei der Durchführung von Erdarbeiten gesetzlich vorgeschriebene Maßnahmen zu beachten gilt. Weiterhin können sich im Plangebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie. z. B. Grenzsteine) befinden. Diese sind zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.

## **6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **6.1 Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich vollständig in privatem Besitz. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

### **6.2 Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge**

Mit dem Vorhabenträger wird ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich dieser zur Übernahme der Planungskosten sowie zur Umsetzung der Planung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet.

### **6.3 Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

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

Die Anregungen bzw. Bedenken, welche im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, sind der Anlage zur Begründung (siehe Kapitel 8.3) zu entnehmen.

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

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

### **7.2 Belange die gegen die Planung sprechen**

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

### **7.3 Abwägung der Belange**

*Wird im weiteren Verlauf des Verfahrens ergänzt.*

Ludwigshafen am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

## 8 ANLAGEN

### 8.1 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Stadtplanung			
Eing.: 21. Jan. 2020			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-121	4-123	4-123



A+F HAUS GmbH - Sternstraße 57b - 67063 Ludwigshafen

Stadtverwaltung  
Bereich Stadtplanung  
Abteilung Nord  
Rathausplatz 20

67059 Ludwigshafen

Tel.: 0621 - 6359000  
Fax: 0621 - 6359001  
e-mail: [info@afhaus.de](mailto:info@afhaus.de)  
[www.afhaus.de](http://www.afhaus.de)

Geschäftsführung:  
Dipl.-Ing. Architekt Matthias Arenth

Amtsgericht Ludwigshafen  
HRB-Nr.: 65036

Steuernummer	Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom	Datum
27/669/01157	IK/ik	15.01.2020

#### Antrag auf Einleitung des Verfahrens

Betreff: Grundstück Gemarkung Oggersheim, Wormser Straße 80  
Flurstück 484

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich, Herr Matthias Arenth, alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der A+F Haus GmbH mit Sitz in der Sternstraße 57b in 67063 Ludwigshafen, die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB für den rückwärtigen Bereich des Flurstücks 484 in der Wormser Straße 80 in Ludwigshafen.

Wir beabsichtigen auf dem gesamten Grundstück – nach Abriss des bestehenden Gebäudes inklusive aller Nebenanlagen – den Neubau zweier freistehender Einfamilienhäuser im rückwärtigen Grundstücksbereich und einem Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten entlang der Grundstücksgrenze Wormser Straße. Der vordere Wohnkomplex wird nach Baurecht §34 erstellt. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt an der westlichen Grundstücksgrenze.

Bei der rückwärtigen Einfamilienhausbebauung weichen wir vom Rahmenplan der Stadt Ludwigshafen ab, da auch nach mehrmaligen Gesprächen mit dem Nachbarn Wormser Straße 78 einer Grenzbebauung nicht zugestimmt wurde.

Wir verpflichten uns als Vorhabenträger, auf eigene Kosten einen mit der Stadt Ludwigshafen abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan über das Bauvorhaben auszuarbeiten. Hierzu werden wir einen Bebauungsplan mit Begründung erstellen, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchführen. Gutachten werden, soweit erforderlich, vorgelegt.

Wir erklären uns grundsätzlich bereit, das Vorhaben innerhalb einer noch mit der Stadt Ludwigshafen zu vereinbarenden Frist durchzuführen und der Stadt die entstandenen Kosten für die Verfahrensabwicklung und Koordinierung des Bebauungsplanes zu erstatten und die hierfür erforderlichen Verträge abzuschließen.

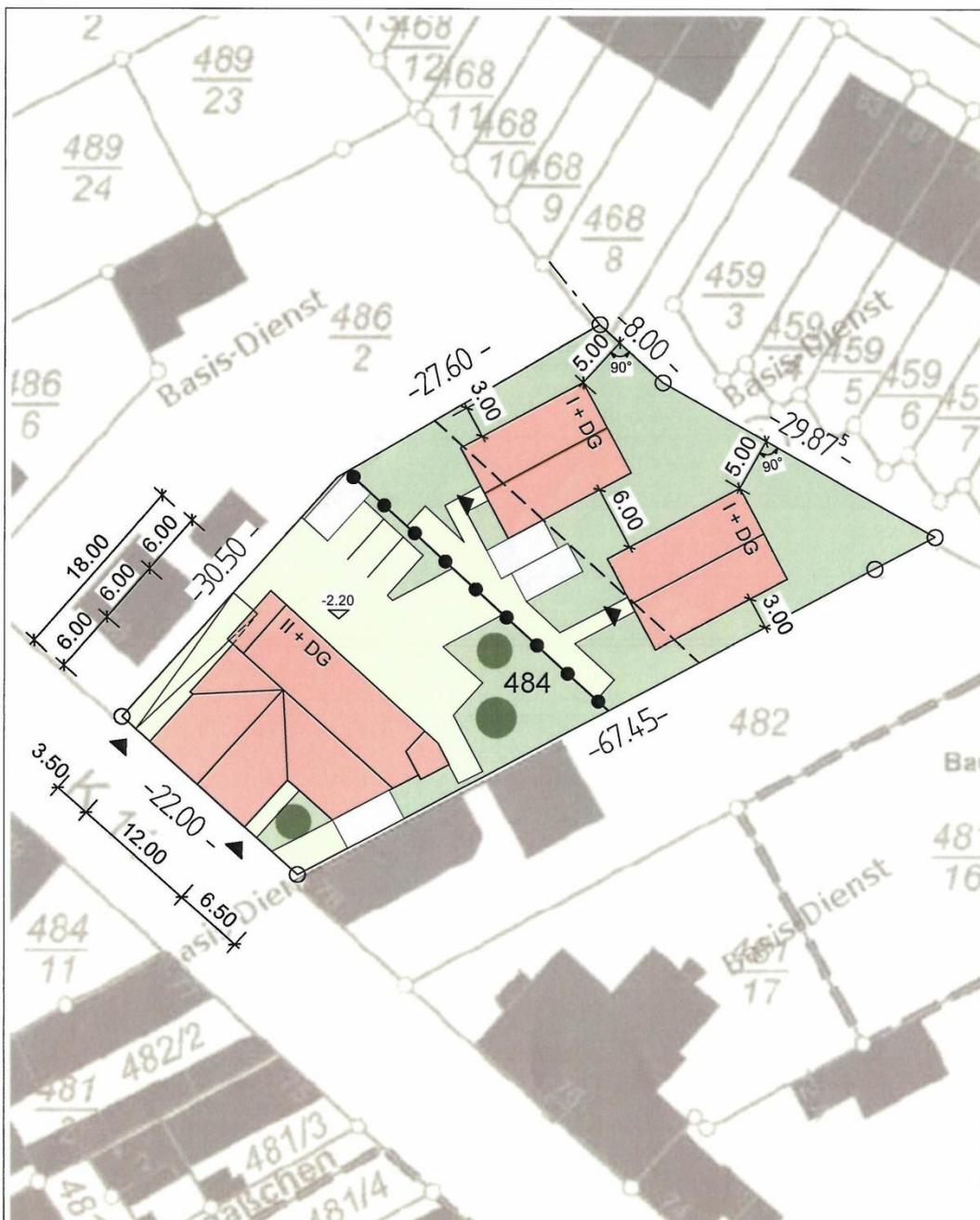
Zum Nachweis der Verfügbarkeit des Grundstücks erhalten Sie Auszüge aus dem notariellen Kaufvertrag vom 18.12.2019 zwischen den Eheleuten Frau Anna Maria Luise Eckes und Herrn Franz Josef Eckes und Firma A+F Haus GmbH in der Anlage.

Mit freundlichen Grüßen

A + F Haus GmbH  
Arenth – Architekt

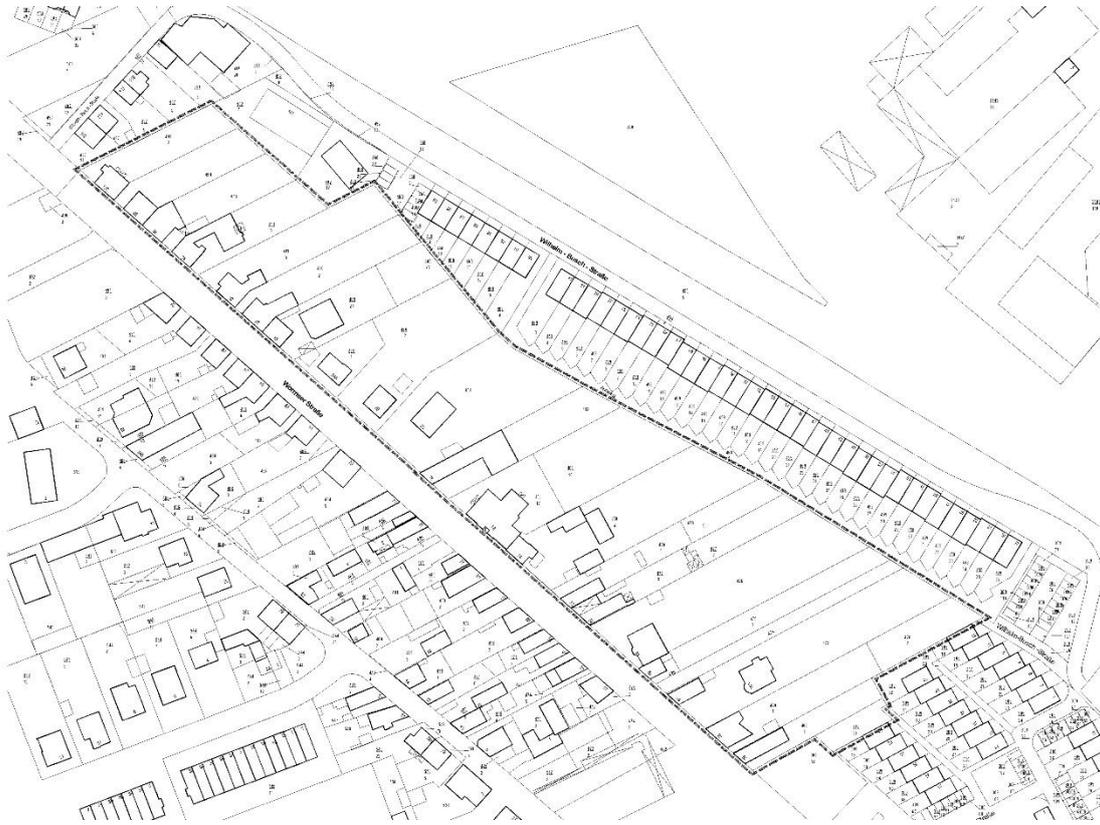
Anlage

Sparkasse Vorderpfalz - IBAN: DE 74 5455 0010 0193 2702 04 - BIC CODE: LUHS DE 6A XXX



LAGEPLAN LUDWIGSHAFEN OGGERSHEIM		
PROJEKT WORMSER STRASSE 80 67071 LUDWIGSHAFEN	PLANINHALT LAGEPLAN	
ENTWURF A+F HAUS GMBH STERNSTRASSE 57b 67063 LUDWIGSHAFEN	DATUM 16.01.2020	MASSTAB 1 : 500

**8.2 Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 604 „Nördlich Wormser Straße“**



**8.3 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren**

**8.3.1 Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**

Im Zeitraum vom 28.05.2020 bis einschließlich 05.06.2020 hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Stellungnahmen / Anregungen abgegeben.

**8.3.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 05.08.2020 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat Oggersheim am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	<b>Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Keine Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme ohne Anregungen</b>	<b>Stellungnahme mit Anregungen</b>
1.	Amprion GmbH	X		
2.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
3.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr		X	
4.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen	X		
5.	CREOS Deutschland GmbH		X	
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH - Bauleitplanung			X
7.	Deutsche Telekom Technik GmbH - Trassenauskunft		X	
8.	Ericsson Services GmbH		X	
9.	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft mbH		X	
10.	GASCADE Gastransport GmbH		X	
11.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer			X
12.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesarchäologie – Erdgeschichte -		X	
13.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Direktion Landesdenkmalpflege	X		

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“

14.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.	X		
15.	Gesundheitsamt – Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis			X
16.	Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach	X		
17.	Handelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz	X		
18.	Handwerkskammer der Pfalz	X		
19.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz			X
20.	Interessengemeinschaft Behinderter und ihrer Freunde Ludwigshafen e.V.	X		
21.	TWL Netze GmbH	X		
22.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis – Referat 63	X		
23.	LandesAktionsGemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.		X	
24.	Landesamt für Geologie und Bergbau			X
25.	Landesbetrieb Mobilität – Autobahnamt Montabaur	X		
26.	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.	X		
27.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.	X		
28.	Landesverband der Rassegeflügelzüchter Rheinland-Pfalz e.V.		X	
29.	Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes		X	
30.	Die Naturfreunde Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur	X		
31.	Naturschutzbund Rheinland-Pfalz	X		
32.	Open Grid Europe GmbH	X		
33.	PfalzKom Gesellschaft für Telekommunikation mbH		X	
34.	Pfalzwerke Netz AG			X
35.	Polizeidirektion Ludwigshafen		X	
36.	POLLICHIA	X		
37.	Rhein-Haardt-Bahn GmbH	X		
38.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.		X	
39.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH			X
40.	Rheinpfalzbus GmbH	X		
41.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	X		
42.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr			X
43.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Jugendamt	X		
44.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Tiefbau		X	
45.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Bodenschutz			X

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“

46.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt - Naturschutz	X		
47.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtvermessung und Stadterneuerung		X	
48.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht	X		
49.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik	X		
50.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt			X
51.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht -		X	
52.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle WAB -			X
53.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Abteilung 4	X		
54.	Technische Werke AG			X
55.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG		X	
56.	Verband Region Rhein-Neckar	X		
57.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH		X	
58.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz		X	
59.	Vodafone GmbH – Region Süd-West	X		
60.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH	X		
61.	Vodafone GmbH Vodafone Kabel Deutschland GmbH – Neubaugebiete KMU	X		
62.	Wintershall Holding GmbH		X	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen / Bedenken wurden zum Planstand vom 03.08.2020 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>                      - Stellungnahme vom 17.08.2020</p> <p>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:</p> <p>Gegen Ihren Bebauungsplan haben wir keine Einwände. Wir möchten jedoch auf folgendes hinweisen:</p> <p>Im Planbereich befinden sich als Telekommunikationsanlage der Telekom die Hausanschlussleitung zum derzeitigem Gebäude (siehe beigefügten Lageplan), die bei Baumaßnahmen gegebenenfalls gesichert werden muss.</p> <p>Bitte informieren Sie den Bauherren, dass er sich im Fall einer Anbindung der neuen Gebäude an die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur der Telekom rechtzeitig mit unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903) in Verbindung setzen möchte, damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können.</p> <p>Gegebenenfalls ist hierbei ist zu beachten, dass eine Versorgung von Gebäuden, die in zweiter Reihe errichtet werden und deren Hauszuführung über ein fremdes Grundstück geführt werden muss, nur erfolgen kann, wenn für dieses Grundstück die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch erfolgt ist.</p> <p>Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013, zu beachten.</p>	<p>Hinsichtlich der vorhandenen Telekommunikationsanlage der Anregungsträgerin wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Berücksichtigung der Hausanschlussleitung betrifft allerdings vielmehr die nachgelagerte Ausführungsplanung als die vorliegende Bauleitplanung.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Da es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde handelt ist eine Aufnahme in die Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich. Die Belange betreffen vielmehr die nachfolgende Bau- und Ausführungsplanung.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p><b>Generaldirektion Kulturelles Erbe – Direktion Landesarchäologie – Außenstelle Speyer</b></p> <p>- Stellungnahme vom 03.09.2020</p> <p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie sind im Geltungsbereich der o.g. Planung zwei archäologische Fundstellen verzeichnet. Es handelt sich um Gräber und Siedlungsspuren der Eisenzeit sowie um einen jungsteinzeitlichen Einzelfund (Fdst. Oggersheim 7) und um Gräber und Siedlungsspuren der Römerzeit (Fdst. Oggersheim 21).</p> <p>Bodeneingriffe sind auf ein Minimum zu beschränken, da aufgrund der naheliegenden Fundstellen archäologische Funde zu erwarten sind.</p> <p>Der Bauherr ist darauf hinzuweisen, dass die Bauarbeiten unbedingt mindestens 4 Wochen vor Beginn der Bauarbeiten bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer angezeigt werden müssen, damit die Erdarbeiten entsprechend überwacht werden können.</p> <p>Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, archäologischen Denkmale bekannt. Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bedingungen             <ol style="list-style-type: none"> <li>1.1 Bei der Vergabe der vorbereitenden Baumaßnahmen (wie Mutterbodenabtrag) hat der Vorhabenträger im Sinne der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft, Weiterbildung und Kultur zur Durchführung von § 21, Abs. 3 DSchG, Punkt 2, sowie für die späteren Erdarbeiten der Bauträger/ Bauherr, die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, mit uns zu gegebener Zeit <b>(mind. 4 Wochen im Voraus)</b> die Vorgehensweise und Terminierung der Arbeiten in Schriftform abzustimmen. Ein Mitarbeiter des Amtes wird die Bauarbeiten überwachen.</li> </ol> </li> <li>2. Auflagen             <ol style="list-style-type: none"> <li>2.1 Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl., 2008, S.301) sowie durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245) 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.</li> </ol> </li> </ol>	<p>Grundsätzlich ist eine Zustimmung der GDKE auf Ebene der Bauleitplanung nicht erforderlich.</p> <p>Darüber hinaus wird ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>2.2 Punkte 1.1 und 2.1. entbinden Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</p> <p>2.3 Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>2.4 Wir weisen extra darauf hin, dass die Meldepflicht besonders für die Maßnahmen (Mutterbodenabtrag) zur Vorbereitung der Baumaßnahmen gilt.</p> <p>Die Bedingungen und Auflagen sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können. Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p>	
3.	<p><b>Gesundheitsamt Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis</b> - Stellungnahme vom 06.08.2020</p> <p>der uns von Ihnen übersandte Plansatz wurde hier auf die uns betreffenden fachlichen Belange überprüft. Wenn in geeigneter Weise sichergestellt ist, dass die Maßgaben des Immissionsschutzgesetzes eingehalten werden bestehen unsererseits nach heutigem Wissensstand keine Bedenken gegen die Planungen. Wir bitten Sie uns weiterhin in das Genehmigungsverfahren einzubinden.</p>	<p>Bei dem Immissionsschutzgesetz handelt es sich um bereits gesetzliche vorgegebene Regelungen, welche auch ohne Aufstellung eines Bebauungsplanes berücksichtigt werden müssen. Aus diesem Grund ist die nebenstehende Anregung kein Belang der vorliegenden Bauleitplanung und es Bedarf nicht der Aufnahme eines konkreten Hinweises.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4.	<p><b>Industrie- und Handelskammer Pfalz</b>                      - Stellungnahme vom 01.09.2020                      zunächst bedanken wir uns für Ihre Aufforderung zur Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“.</p> <p>Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans umfasst das Grundstück Wormser Straße Nr. 80 mit einer Fläche von zirka 1.821 Quadratmetern. Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem Grundstück zum einen das Bestandsgebäude abzubauen und entlang der Wormser Straße eine neue Bebauung sowie auch im rückwärtigen Bereich einen Neubau zu realisieren.</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer für die Pfalz erhebt keine Einwände gegenüber dem Vorhaben. Die Erweiterung von Wohnraum ist in der gesamten Metropolregion Rhein-Neckar notwendig, um die bestehende Nachfrage zu bedienen. Aufgrund der Festlegung des Plangebietes im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar als bestehende Siedlungsfläche Wohnen widerspricht das Vorhaben keinem Interesse eines unserer Mitgliedsunternehmen. Vielmehr profitiert unser Mitgliedsunternehmen A+F Haus GmbH direkt von der Neubebauung.</p> <p>Die Festlegungen des Maßes der baulichen Nutzung und der Bauweise sehen wir unkritisch, da sich diese in die Umgebung integrieren. Positiv ist auch, dass der Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des §13a BauGB dient. Zur Aufwertung des Wohngebietes bitten wir jedoch zu prüfen, ob in der Nachbarschaft des Plangebietes an der Wormser Straße in Richtung der Auffahrt zur Bundesstraße 9 ein Nahversorgungsangebot geschaffen werden kann, da der nächste Supermarkt (Nahkauf) etwa 900 Meter entfernt liegt.</p> <p>Für Rückfragen steht Ihnen der Referent für Planung der IHK Pfalz, Dr. Marius Melzer, zur Verfügung.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass die Anregungsträgerin keine Einwände gegenüber dem Bauvorhaben vorbringen.</p> <p>Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigshafen wurde das Ziel formuliert, bestehende Stadtteilzentren zukünftige weiter zu stärken. Für die Ausweitung des Nahversorgungsangebotes wurden Ergänzungsstandorte definiert. Der von der Anregungsträgerin vorgeschlagene Standort weist keinen Ergänzungsstandort aus, weshalb dies nicht dem Ziel der Stadtentwicklung entspricht, zumal die Grundstückverfügbarkeiten für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarkes auch nicht ausreichend wären.</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Boden und Baugrund</b>                      – <b>allgemein:</b></p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p><b>- mineralische Rohstoffe:</b></p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p> <p><b>- Radonprognose:</b></p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotenzial über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.</p> <p>Wir bitten darum, uns die Ergebnisse der Radonmessungen mitzuteilen, damit diese in anonymisierter Form zur Fortschreibung der Radonprognosekarte von Rheinland-Pfalz beitragen.</p> <p>Studien des LGBs haben ergeben, dass für Messungen im Gestein/Boden unbedingt Langzeitmessungen (ca. 3 - 4 Wochen) notwendig sind. Kurzzeitmessungen sind hierbei nicht geeignet, da die Menge des aus dem Boden entweichenden Radons in</p>	<p>Die einschlägigen Regelwerke sind bei der Bauausführung zu beachten. Eine Festsetzung ist nicht erforderlich, da es sich um allgemein gültige Vorschriften handelt. Dennoch ist ein Hinweis zum Bodenschutz Bestandteil der Textlichen Festsetzungen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ ist bereits Bestandteil der Planunterlagen. Dennoch obliegt die Durchführung von Radonmessungen grundsätzlich der Verantwortung der Bauherren und kann nicht im Bebauungsplan verbindlich geregelt werden.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>kurzen Zeiträumen sehr stark schwankt. Dafür sind insbesondere Witterungseinflüsse wie Luftdruck, Windstärke, Niederschläge oder Temperatur verantwortlich. Nur so können aussagefähige Messergebnisse erzielt werden. Es wird deshalb empfohlen, die Messungen in einer Baugebietsfläche an mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.</p> <p>Die Arbeiten sollten von einem mit diesen Untersuchungen vertrauten Ingenieurbüro ausgeführt werden und dabei die folgenden Posten enthalten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;</li> <li>- radongerechte, ca. 1 m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;</li> <li>- fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;</li> <li>- Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;</li> <li>- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);</li> <li>- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.</li> </ul> <p>Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das LGB. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.</p> <p>Für bauliche Maßnahmen zur Radonprävention wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Umwelt (Radon@lfu.rlp.de).</p>	

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	<p><b>Pfalzwerke Netz AG</b></p> <p>- Stellungnahme vom 11.08.2020 im Rahmen unserer Beteiligung an dem im Betreff genannten Verfahren geben wir folgende Stellungnahme an Sie weiter.</p> <p>Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Plangebiet) befinden sich derzeit <u>keine</u> Versorgungseinrichtungen der Pfalzwerke Netz AG. Da aktuell keine Belange des Aufgaben-/ Zuständigkeitsbereiches unseres Unternehmens zu berücksichtigen sind, haben wir keine Anregungen und Bedenken zu der Aufstellung des Bebauungsplanes.</p> <p>An dieser Stelle weisen wir allerdings ausdrücklich auf folgenden Sachverhalt hin: Da unser Versorgungsnetz ständig baulichen Veränderungen unterliegt, ist es erforderlich, dass etwaige Vorhabenträger rechtzeitig vor Baubeginn eine aktuelle Planauskunft bei unserem Unternehmen einholen, die auf der Webseite der Pfalzwerke Netz AG – <a href="https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft">https://www.pfalzwerke-netz.de/service/kundenservice/online-planauskunft</a> – zur Verfügung steht.</p> <p>Wir bitten um weitere Verfahrensbeteiligung sowie um Zusendung der rechtskräftig gewordenen Unterlagen nach dem In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes – ausschließlich zur Verwendung in unserem Unternehmen. Hierfür bedanken wir uns bei Ihnen bereits im Voraus.</p>	<p>Die Hinweise betreffen die nachgelagerte Ausführungsplanung und nicht die vorliegende Bauleitplanung, weshalb die Aufnahme in die Bebauungsplanunterlagen nicht erforderlich ist.</p> <p>Die Anregungsträgerin wird im weiteren Verfahren beteiligt und nach Satzungsbeschluss über die Rechtskraft des Bebauungsplanes informiert.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr</b></p> <p>- Stellungnahme vom 26.08.2020</p> <p><b>Gegen o.a. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Für die Realisierung von Feuerwehreinsätzen müssen für die rückwärtigen Gebäude Zugänge nach § 7 LBauO von der öffentlichen Fläche (Straße) angeordnet werden.</li> <li>2. Zur Sicherstellung der <b>Löschwasserversorgung</b> ist eine Wassermenge von mindestens 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. In max. 80-100 m Entfernung zu den Gebäuden sind Unterflurhydranten anzuordnen und zu beschildern.</li> </ol>	<p>Bei dem vorliegenden Bauvorhaben werden alle Anforderungen des vorbeugenden Gefahrenschutzes eingehalten. Die Breite der Zufahrt zu den rückwärtigen Gebäuden beträgt 3,50 m und ist somit ausreichend dimensioniert.</p> <p>Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist die TWL als Wasserversorgungsunternehmen für den Grundschutz gemäß Regelwerk DVGW W 405 zuständig. Die im TWL-Netz meist verbauten Unterflurhydranten können im Bedarfsfall ca. 48m<sup>3</sup>/h liefern. Das Regelwerk legt für den Grundschutz einen Radius von 300 m um das betroffene Objekt fest. In diesem Radius befinden sich mehrere Hydranten. Die Anforderung an den Grundschutz ist somit erfüllt.</p>
8.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt – Bodenschutz</b></p> <p>- Stellungnahme vom 26.08.2020</p> <p>Nach Auswertung des Bodenschutzkatasters Rheinland-Pfalz und des städtischen <i>Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen</i> ergeben sich bezüglich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 604b keine Hinweise auf alllastverdächtige Flächen.</p> <p>Von daher bestehen aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken gegen die Planaufstellung.</p>	<p>Grundsätzlich werden die nebenstehenden Hinweise bereits durch verbindlich einzuhaltende gesetzliche Vorschriften zum Bodenschutz geregelt. Dennoch werden diese zur Vollständigkeit als Hinweise in den Textlichen Festsetzungen übernommen.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Wir empfehlen, folgende Punkte als Hinweis aufzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, sind wir (Stadtverwaltung Ludwigshafen, untere Bodenschutzbehörde, Tel. 0621/504-2937) unverzüglich zu verständigen.</li> <li>• Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.</li> <li>• Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.</li> <li>• Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.</li> </ul>	
9.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt</b></p> <p>- Stellungnahme vom 07.09.2020</p> <p>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung berührt werden, da das Baugrundstück nur teilweise durch die öffentliche Abwasseranlage im Sinne der Abwassersatzung erschlossen ist.</p> <p>Für die Fläche hinter der tiefenmäßigen Begrenzung (50 m parallel zur Wormser Str.) kann noch der einmalige Abwasserbeitrag anfallen.</p>	<p>Der Sachverhalt ist der Vorhabenträgerin bereits bekannt. Dieser ist allerdings kein Belang der vorliegenden Bauleitplanung.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erwarten wir eine Erhöhung des Versiegelungsgrad und der Regenwasserabflüsse als im bisherigen Bestand.</p> <p>Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz vom 31.07.2009 soll Niederschlagwasser 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 noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung innerhalb des Plangebietes im Sinne des WHG ist zu favorisieren. Erforderliche Flächen für die Versickerung müssen bei der Bebauung berücksichtigt werden.</p> <p>Sollte eine Versickerung im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes nicht umsetzbar sein, so soll der Regenwasserabfluss aus dem Einzugsgebiet dennoch so gering wie möglich gehalten werden. Eine Abflussreduzierung oder auch eine Abflussverzögerung soll auf jeden Fall durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge und dgl. erreicht werden. Ein höherer Abfluss (i.d.S. Erhöhung der abflusswirksamen Fläche unter Berücksichtigung des Abflussbeiwertes) aus dem Einzugsgebiet wäre grundsätzlich nicht akzeptabel.</p> <p>Auf Grund der Häufung von Starkregenereignisse sollten bei einem Neubau oder einer Gebäudeerweiterung Maßnahmen ergriffen werden, die Gebäude und Grundstücke vor Überflutung schützen. Anhand der topografischen Lage und Geländeform lassen sich besondere Gefährdungen identifizieren und eingrenzen. Um eine Überflutungssicherheit herzustellen bedarf es einer Kombination von Maßnahmen wie z.B. eine gezielte oberflächige Wasserableitung (Gefälle weg vom Gebäude), Wasserrückhalt in Freiflächen (Muldenversickerung), Verzicht auf Flächenbefestigung/Versiegelung, Grundstückseinfassungen (Mauern/Schwellen) usw. sowie ein objektbezogener Überflutungsschutz. Auskunft zu einer eventuellen Überflutungsgefährdung erteilt im Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) das Team Grundstücksentwässerung.</p>	<p>Ein entsprechender Hinweis ist Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.</p> <p>Ein Hinweis zu dem vermehrten Auftreten von Starkregenereignissen ist bereits Bestandteil der Planunterlagen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
10.	<p><b>Struktur- und Genehmigungsdirektion – Regionalstelle WAB</b></p> <p>- Stellungnahme vom 10.09.2020</p> <p>zu dem o.g. Bauleitplanverfahren (Wohnbebauung auch im rückwärtigem Bereich - Innenentwicklung; Abriss eines Gebäudes und Errichtung dreier Gebäude) ergeben sich aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes folgende Anmerkungen.</p> <p><b>1. Ver- u. Entsorgung</b></p> <p>Die <u>Versorgung</u> mit Trinkwasser in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicher zu stellen.</p> <p><u>Schmutzwasser</u> Das Schmutzwasser ist leitungsgebunden zu entsorgen und einer den Regeln der Technik entsprechenden Abwasserbehandlung (KA BASF SE) zuzuführen.</p> <p><b>In Bezug auf das der Schmutzwasserabführung dienende System (Kanäle, Pumpwerke) gehe ich davon aus, dass auch unter Berücksichtigung einer regelmäßigen (alle 5 – 10 Jahre) Erfolgskontrolle nach DWA-A 100, das durch abwasserbeseitigungspflichtige Gebietskörperschaft unter Berücksichtigung der Vorgaben nach DWA-A 118 überprüft wurde, dass das System den Anforderungen genügt und betrieben wird.</b></p> <p>Vertiefte Erkenntnisse zur hydraulischen Leistungsfähigkeit des bestehenden Systems sind mir nicht bekannt. Von einer gemäß SÜVOA erforderlichen wiederkehrenden Überprüfung des ordnungsgemäßen Zustandes der Abwasserkanäle und – leitungen nebst Durchführung der Sanierung bei Schadhafteit wird ausgegangen.</p> <p><b>2. Versiegelung</b></p> <p>Der Grad der Versiegelung ist möglichst gering zu halten. Stellplätze (Pkw) sind, nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.</p>	<p><b>1. Ver- und Entsorgung</b> Gemäß Stellungnahmen der TWL ist das Plangebiet bereits mit Strom, Gas und Wasser über das vorhandene Netz versorgt. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung ist die TWL als Wasserversorgungsunternehmen für den Grundschatz gemäß Regelwerk DVGW W 405 zuständig. Die im TWL-Netz meist verbauten Unterflurhydranten können im Bedarfsfall ca. 48m<sup>3</sup>/h liefern. Das Regelwerk legt für den Grundschatz einen Radius von 300 m um das betroffene Objekt fest. In diesem Radius befinden sich mehrere Hydranten. Die Anforderung an den Grundschatz ist somit erfüllt. Das anfallende Schmutzwasser wird, wie üblich, gesammelt und durch einen Schmutzwasserkanal abgeleitet. Die Hinweise werden demnach zur Kenntnis genommen. Das Schreiben wurde der Vorhabenträgerin übermittelt</p> <p><b>2. Versiegelung</b> Es wird festgestellt, dass bereits eine entsprechende Festsetzung (Nr. 6.2) zur Herstellung von jeglichen Zufahrten und offenen Stellplätzen in versickerungsfähigen Materialien Bestandteil der Planunterlagen ist.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>3. Niederschlagswasserbewirtschaftung</b></p> <p><b>Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und mit der SGD Süd abzustimmen.</b></p> <p>Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung soll sein, die <b>Wasserbilanz</b> als Jahresdurchschnittswert zu <b>erhalten</b> und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.</p> <p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe <b>„Erhalt des lokalen Wasserhaushalts“</b> bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.</p> <p><b>Auf die Leitlinien zur Integralen Siedlungsentwässerung (Erhalt lokaler Wasserhaushalt: Niederschlag → Verdunstung – Infiltration – Abfluss) nach DWA-A 100 (12/2006) wird hingewiesen.</b></p> <p>Die Verdunstung (Evapotranspiration bzw. Sublimation) ist hierbei zur neuen, zentralen Komponente geworden um den natürlichen Wasserkreislauf möglichst vollständig wieder herzustellen!</p> <p>Es wird angeraten die Möglichkeit zur Errichtung von Gründächern, etc. zu überprüfen.</p> <p>Um die Folgen von urbanen Sturzfluten und urbanen Hitzeinseln abzumildern, ist eine gesamtheitliche Lösung zu entwickeln, sodass eine ganzheitliche Lösung entsteht, die durch verstärkte Verdunstung die natürliche Regenwasserbilanz wieder herstellt.</p> <p>Im Sinne einer klimagerechten Stadtplanung ist der Gesichtspunkt der Kühlung durch Verdunstung zu betrachten.</p>	<p>3. Niederschlagswasserbewirtschaftung</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Diese wurden an die Vorhabenträgerin weitergegeben und sind im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens bzw. im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu berücksichtigen.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>4. Starkregen/Hochwasserschutz</b></p> <p>Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes und den örtlichen Verhältnissen, weise ich darauf hin, dass bei Regenereignissen größerer Intensität oder Dauer, bei Regen auf gefrorenem Untergrund, bei Schneeschmelze es zu einer Überlastung im Regenwasserbewirtschaftungssystem kommen kann!</p> <p>Die Sicherstellung des Hochwasserschutzes ist Aufgabe der Stadt Ludwigshafen und unabhängig von erteilten Wasserrechten für die Erteilung von Abwasser zu beachten! Es wird in diesem Zusammenhang auf das im November 2016 erschienene DWA-Merkblatt M 119 „Risikomanagement in der kommunalen Überflutungsvorsorge für Entwässerungssysteme bei Starkregen“ Bezug genommen.</p> <p><b>5. Bodenschutz</b></p> <p>Für den angegebenen Bereich sind uns keine 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. Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitten wir um Mitteilung.</p> <p><b>6. Auffüllungen</b></p> <p>In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten:</p> <p>Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.</p> <p>Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter <a href="http://www.mueef.rlp.de">www.mueef.rlp.de</a>) hingewiesen.</p>	<p><b>4. Starkregen/Hochwasserschutz</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Entsprechende Hinweise sind bereits Bestandteil der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes.</p> <p><b>5. Bodenschutz</b></p> <p>Es wird festgestellt, dass der unteren Bodenschutzbehörde keine Hinweise auf altlastverdächtige Flächen vorliegen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicher bestehen demnach keine Bedenken.</p> <p>Dennoch wurden zum Bodenschutz Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p><b>6. Auffüllungen</b></p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften welche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind. Die Aufnahme eines Hinweises ist demnach nicht erforderlich.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>7. Temporäre Grundwasserabsenkung</b></p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p> <p><b>8. Abbruchmaterial</b></p> <p>Anfallendes Abbruchmaterial ist ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen. Schadstoffhaltige Bauabfälle sind dabei von verwertbaren Stoffen, getrennt untereinander zu halten.</p> <p>Die Technische Regel der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall – LAGA TR „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Feststoffen/Abfällen“ – sind zu beachten.</p> <p><b>9. Rheinniederung</b></p> <p>Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zu dem Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.</p> <p>Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz wird verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region, durch die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprochen.</p> <p>Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorbehaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden.</p> <p>In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem „Hochwasseraktionsplan Rhein“ der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden.</p>	<p>7. Temporäre Grundwasserabsenkung Es wurde ein entsprechender Hinweis in die Textlichen Festsetzungen aufgenommen.</p> <p>8. Abbruchmaterial Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Hierbei handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften welche im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen sind. Die Aufnahme eines Hinweises ist demnach nicht erforderlich.</p> <p>9. Rheinniederung Hinsichtlich des Hochwasserschutzes bzw. einer Gefährdung durch Überschwemmung ist bereits ein entsprechender Hinweis Bestandteil des Bebauungsplanes.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.</p> <p><b>Im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge, hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen.</b></p> <p>Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; <a href="http://www.wasser.rlp.de">www.wasser.rlp.de</a> &gt;Hochwasser)</li> <li>• Hochwasserschutzfibel – Objektschutz und bauliche Vorsorge (August 2016) Hrsg: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat; <a href="http://www.fib-bund.de">www.fib-bund.de</a></li> </ul> <p><b>Weiter wird aufgrund den uns vorliegenden Kenntnisse zu den Grundwasserverhältnissen empfohlen (falls Unterkellerungen vorgesehen sind), diese <u>wasserdicht</u> auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.</b></p> <p><b>Fazit:</b></p> <p>Unter Beachtung der Punkte 1-9 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.</p> <p>Für die Bewirtschaftung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist eine <b>Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung</b> aufzustellen und diese frühzeitig mit mir abzustimmen. <b>Es ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.</b></p>	<p>Entsprechende Hinweise sind bereits Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
11.	<p><b>Technische Werke AG</b>                      - Stellungnahme vom 04.09.2020                      unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Informationstechnik TIA Göa 2715                      Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser über das vorhandene Netz versorgt. Da im Geltungsbereich des Bauleitplanverfahrens Nr. 604b „Wormser Straße 80“ keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.</p> <p>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) über die Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen.</p> <p><b>2. Grundstücksmanagement V-R Rt 2662</b></p> <p>Keine Bedenken.</p>	<p>Es wird festgestellt, dass der Geltungsbereich bereits mit Strom, Gas und Wasser versorgt ist.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.                      Die nebenstehend aufgeführten Vorschriften und Regelwerke stellen allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers dar, weshalb kein gesonderter Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist.</p>