

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 561 j "Marie-Juchacz-Allee Südwest"  
Satzungsbeschluss

KSD 20080052/1

---

### **ANTRAG**

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 07.04.2008:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 561j „Marie-Juchacz-Allee Südwest“ wird gem. § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gem. § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

## 1. Verfahren

Der Bebauungsplan 561j „Marie-Juchacz-Allee Südwest“ dient der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB. Er wird im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Maßgebend dafür ist gem. § 13a Abs.1 Satz 2 BauGB und § 19 Abs.2 BauNVO eine Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> (hier: 3.000 m<sup>2</sup>). Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 365 "Im Neubruch" (vgl. Kapitel 8.2) soll für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 561j "Marie-Juchacz-Allee Südwest" geändert werden. Dieser Bebauungsplan beruht auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Planentwurfes der Fa. HAUN Bauträger GmbH, Ludwigshafen. Um eine zügige Durchführung und eine größtmögliche inhaltliche und zeitliche Abstimmung von Projekt und Bauleitplanung zu erreichen, wird auf der Grundlage des § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin Fa. HAUN in Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind (prinzipiell bleiben die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 365 weiterhin gültig; es ist in erster Linie eine Neuordnung der Baufenster, die Reduzierung der Geschossflächenzahl von 1,2 zu 0,8 und der Anzahl der Vollgeschosse von IV zu II sowie die Änderung der Bauweise von geschlossen zu offen, vorgesehen), durch die Bebauungsplanänderung nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens nach Anlage 1 zum UVPG vorbereitet oder begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen, wird das beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB angewendet. Es gelten die Regelungen des § 13 a, Abs. 2 Satz 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 BauGB.

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information/Anhörung des Ortsbeirates Rheingönheim gem. § 75 (2) GemO am	26.09.2007
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	10.12.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	21.12.2007
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB)	entfällt, da Verfahren nach § 13a BauGB
Frühzeitige Bürgerbeteiligung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 561 „Im Neubruch Nordwest, Änderung 1“ vom	23.04.2001 – 04.05.2001
Offenlagebeschluss am	10.12.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	21.12.2007
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	02.01.2008 – 01.02.2008
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB)	19.12.2007 – 18.01.2008
Information/Anhörung des Ortsbeirates Rheingönheim gem. § 75 (2) GemO	26.02.2008
Ortsübliche Bekanntmachung der erneuten Offenlage gem. § 4a (3) BauGB im Amtsblatt am	27.02.2008
Erneute Offenlage (gem. § 4a (3) BauGB) im Zeitraum vom	06.03.2008 – 19.03.2008
Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB)	04.03.2008 – 19.03.2008
<i>Satzungsbeschluss durch den Stadtrat (gem. § 10 (1) BauGB) am</i>	

## 2. ALLGEMEINES

### 2.1. Rechtsgrundlagen

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993  
(BGBl. I S. 466)

#### **Planzeichenverordnung 1990**

(PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),  
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 09.12.2004  
(BGBl. I S. 3214)

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art.2 der Verordnung zur Anpassung der  
Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere  
EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.12.2007  
(BGBl. I S. 2873)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007  
(BGBl. I, S. 2470)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006  
(BGBl. I S. 3316)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)

vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007  
(BGBl. I S. 2470)

#### **Denkmalschutz- und -pflegegesetz**

(DSchPflG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2007 (GVBl. S. 283)

#### **Landesabfallwirtschaftsgesetz**

(LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),  
zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007  
(GVBl. S. 297)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

### 2.2. Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Rheingönheim im Neubaugebiet „Im Neubruch“.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans beschränkt sich auf die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5289 und 5290 und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Kapitel 8.1).

### **2.3. Verhältnis zum Bebauungsplan Nr. 365 "Im Neubruch"**

Der Bebauungsplan Nr. 561j "Marie-Juchacz-Allee Südwest" ersetzt innerhalb seines Geltungsbereichs den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 365 "Im Neubruch" (vgl. Kapitel 8.2). Im Nachfolgenden werden ausschließlich die im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 365 vorgenommenen Festsetzungsänderungen begründet.

Die erneute Erstellung eines Fachbeitrages Naturschutz ist nicht notwendig, da die Grünfestsetzungen des Bebauungsplans Nr. 365 Bestand halten und die Grundflächenzahl (GRZ) nicht erhöht wird, sodass die Aussagen des Fachbeitrages Naturschutz (dort noch „Landespflegerischer Planungsbeitrag“), der dem Bebauungsplan Nr. 365 zugrunde liegt, weiterhin gültig bleiben. Aufgrund der reduzierten Geschossigkeit kann sogar davon ausgegangen werden, dass sich die vorgesehene Bebauung besser in das Orts- und Landschaftsbild einfügt als der im Bebauungsplan Nr. 365 vorgesehene Geschosswohnungsbau.

### **2.4. Erforderlichkeit einer Umweltprüfung**

Wie bereits in Kapitel 1 dargelegt, sind die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB gegeben. Die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes ist somit nach § 13a Abs. 2 nicht erforderlich.

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

### **3.1. Planungsanlass und städtebauliche Erfordernis gem. § 1 Abs.3 BauGB**

Der Wohnungsmarkt in Ludwigshafen hat sich nicht nur weitestgehend entspannt, sondern er hat sich auch stark geändert. War noch vor wenigen Jahren der Wunsch nach verdichtetem Wohnungsbau besonders ausgeprägt, ist nunmehr der Einfamilienhausbau gefragt. Die Entwicklung ist so weit fortgeschritten, dass Geschosswohnungen leer stehen. Eine Umplanung vom Geschosswohnungs- zum Einfamilienhausbau würde diesem Trend zum Leerstand entgegenarbeiten.

Auch um der erst seit kurzem langsam stagnierenden Abwanderung ins Umland - insbesondere junger Familien - weiter entgegenzusteuern, verfolgt die Stadt ihr zwischenzeitlich bewährtes Wohnungskonzept, in Neubaugebieten verstärkt Ein- und Zweifamilienhäuser zu realisieren, gezielt weiter.

Die Vorhabenträgerin Firma HAUN Bauträger GmbH strebt in diesem Sinne eine Änderung der Konzeption des Bebauungsplanes Nr. 365 an – weg vom Geschosswohnungsbau, hin zur Einzel- und Doppelhausbebauung. Die derzeit gültigen Baugrenzen und textlichen Festsetzungen der auf den Geschosswohnungsbau ausgelegten Baugrundstücke lassen jedoch eine solche Bebauung nur sehr bedingt zu. Da keine Befreiung (gemäß § 31 Abs. 2 BauGB) von den entsprechenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 365 erteilt werden kann (ohne eine Abstimmung der von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 365 abweichenden Bauabsichten wäre eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht gewährleistet), wird eine Planänderung erforderlich, welche die geplante Bebauung einschließlich der zugehörigen Erschließungsanlagen planungsrechtlich absichert.

Die Vorhabenträgerin HAUN Bauträger GmbH beabsichtigt auf dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücken mit den Flurstücksnummern 5289 und

5290 unter Beachtung der Planungsgrundsätze des Bebauungsplanes Nr. 365 "Im Neubruch" 15 Wohnhäuser mit 23 Wohneinheiten zu errichten.

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

#### **3.2.1. Städtebauliche Konzeption**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 561j sollen maximal 15 Häuser entstehen (vgl. Kapitel 8.3). Die Gebäude werden auf den zwischenzeitlich von der Fa. Haun erworbenen GAG-Grundstücken Nr. 5289 und Nr. 5290 gebaut werden. Zur Erschließung des südlichen Baufeldes ist eine private Zuwegung entlang der Grundstücksgrenze zum Flurstück Nr. 5288 erforderlich. Südwestlich dieses Privatweges, der vom Vorhabenträger hergestellt wird, sollen fünf Einfamilienhäuser überwiegend in einseitiger Grenzbebauung errichtet werden. Weiterhin ist im Bereich zwischen Agnes-Miegel-Weg, Marie-Juchacz-Allee und Privatweg vorgesehen, ein Baufeld mit zwei weiteren Einfamilienhäusern – davon eines mit Garagengeschoss im Erdgeschoss - und acht Doppelhaushälften (letztere mit jeweils 2 Wohneinheiten) zu realisieren. Alle Gebäude werden durchweg zweigeschossig mit geneigtem Dach sein. Diese Konzeption entspricht strukturell der Bebauung, die in weiten Teilen des Neubaugebietes schon realisiert ist sowie auch der für den unmittelbar nördlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Bereich (Bebauungsplan Nr. 561i „Rahel-Varnhagen-Weg“).

Eine hohe Identifikation der Bewohner mit dem Ensemble soll durch die nach einheitlichen Gestaltkriterien erstellte Bebauung inklusive des direkten Wohnumfeldes (z.B. durch aufeinander abgestimmte Struktur, Form und Farbe) erreicht werden.

#### **3.2.2. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über die öffentliche Straße Marie-Juchacz-Allee und Agnes-Miegel-Weg sichergestellt. Notwendige innere Erschließungsflächen werden durch die Firma HAUN hergestellt. Diese werden nicht öffentlich gewidmet.

#### **3.2.3. Ver- und Entsorgung**

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt über das Netz der Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) und wird durch die TWL bis zu den Grundstücksgrenzen geführt. Die weitere innere Erschließung erfolgt durch die Firma HAUN in enger Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Die Heizenergie des Baugebiets kann durch die Fernwärmeversorgung über das Netz der Technischen Werke Ludwigshafen sichergestellt werden und kann ebenfalls an den Grundstücksgrenzen an die Firma HAUN übergeben werden.

Die Festsetzung einer gesonderten Fläche für die Versorgungsanlagen ist nicht erforderlich.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr über die an das Planungsgebiet angrenzenden Erschließungsstraßen sowie über die private Erschließungsstraße.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser muss über die Privatstraße sowie über das bestehende öffentliche Abwassersystem (Trennsystem) abgeleitet werden.

#### **4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN PLANUNG**

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist das Planungsgebiet als „Siedlungsfläche Wohnen“ ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen stellt die Fläche dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 561j ist somit im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan '99 entwickelt.

#### **5. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN geänderten PLANFESTSETZUNGEN**

Innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 561j werden im Vergleich zum Bebauungsplan Nr. 365 folgende Festsetzungen geändert:

- die durch Baugrenzen definierten Baufenster neu geordnet,
- die Geschossflächenzahl von 1,2 zu 0,8 verringert,
- die Anzahl der Vollgeschosse von 4 zu 2 reduziert sowie
- die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 bzw. max. 2 beschränkt.

Im Einzelnen wird entlang der Marie-Juchacz-Allee, des Agnes-Miegel-Weges und des Privatweges im Baufeld „Flächen für Wohngebäude 2“ (FfW 2) (mit 2 Wohneinheiten pro Gebäude) Baufenster wie folgt festgesetzt:

- Für Doppelhäuser:
  - zwei Baufenster 20,0 m breit und 16,50 m tief (Agnes-Miegel-Weg),
  - ein Baufenster ca. 20,0 m breit und 16,50 m tief (Marie-Juchacz-Allee),
  - ein Baufenster 23,20 m breit und 12,00 m tief (Privatweg),

Des Weiteren werden Baufenster festgesetzt im Baufeld „FfW 1“ mit 1 Wohneinheit pro Gebäude:

- Für giebelständige Einfamilienhäuser:
  - ein Baufenster 62,00 m breit und 15,00 m tief (südwestlich des Privatweges)
  - ein Baufenster 10,00 m breit und 15,00 m tief (Agnes-Miegel-Weg) und
  - ein Baufenster 16,50 m breit und 10,50 m tief (Marie-Juchacz-Allee/ Ecke Agnes-Miegel-Weg).

Letzteres Gebäude stellt eine Besonderheit dar. Es handelt sich um ein Einfamilienhaus, in dem die Wohnung im Ober- und Dachgeschoss untergebracht wird, im Erdgeschoss jedoch, zur Versorgung dieses kleinen Quartiers mit Stellplätzen, ein Garagengeschoss integriert wird.

Für den zusätzlichen ruhenden Verkehr werden die Stellplatz-/Carport- und Garagenstandorte in der Planzeichnung explizit festgesetzt, um die innen liegenden Freibereiche gezielt von Parkierungseinrichtungen frei zu halten. Die Stellplätze im Bereich „FfW 1“ südwestlich des Privatweges werden entlang der privaten Erschließungsstraße errichtet.

Zur Gewährleistung, dass die Grundstücke keine gebietsunverträgliche bauliche Verdichtung erfahren, wird die Anzahl der Wohneinheiten auf 1 (FfW 1) bzw. 2 (FfW 2) pro Wohngebäude begrenzt.

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

### **6.1. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB**

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand vom 23.04.-04.05.2001 im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Nr. 561 „Im Neubruch Nord-West, Änderung 1“ statt. Beim Erörterungstermin am 10.05.2001 im Haus der Ortsgemeindeverwaltung Rheingönheim waren 9 Bürgerinnen und Bürger anwesend.

Die Anregung eines Bürgers bezüglich einer Beibehaltung der Möglichkeit in der Geschossigkeit zwischen II und IV wechseln zu können, wurde in das Abwägungsverfahren mit aufgenommen.

Auf die beiden Fragen, wie dies funktionieren kann, ohne den alten Bebauungsplan außer Kraft zu setzen und ob eine Straßenseite II und die andere IV geschossig bebaut werden kann wurde von Herrn Trojan (Bereich Stadtplanung) der Sachverhalt erläutert. Auch sei eine Entwicklung insofern steuerbar, da die betroffenen Grundstücke in städtischem Eigentum seien.

Das Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 561 ist gestoppt. Die Realisierung wird nun in Teilbebauungsplänen (Nr. 561a – 561j) abgearbeitet.

### **6.2. Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 19.12.2007 gem. § 4 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat Rheingönheim am Verfahren beteiligt.

Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine negativen Stellungnahmen ein.

Lediglich die Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) und die Feuerwehr der Stadt Ludwigshafen sandten zur Herstellung der Versorgungsleitungen Detailhinweise und – pläne zu, die bei der Bauausführung beachten werden müssen.

Den Hinweis des Bereichs Bauaufsicht der Stadtverwaltung Ludwigshafen bezüglich der genaueren Kenntlichmachung des „Wohnhauses mit zwei integrierten Garagengeschossen“ an der Marie-Juchacz-Allee/Ecke Agnes-Miegel-Weg wurden in Zeichnung und Text übernommen.

### **6.3. Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 02.01.2008 bis 01.02.2008 durchgeführt wurde, gingen keine Stellungnahmen ein.

### **6.4. Erneute Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Nach Abschluss der unter 6.2. und 6.3. genannten Verfahrensschritte des Bauleitplanverfahrens nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB wurde vom Vorhabenträger im Bebauungsentwurf u.a. eine nicht unerhebliche Nutzungsänderung

des kombinierten Tiefgaragen-/ Einfamilienhauses vorgenommen, sodass der Fall nach § 4a Abs. 3 BauGB eintrat. Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde nötig.

Geändert wurden sodann im Bebauungsplanentwurf im Einzelnen:

- Die Tiefgarage im Untergeschoss des Hauses Nr. 3 (Marie-Juchacz-Allee/Ecke Agnes-Miegel-Weg) entfällt. Es wird lediglich die Errichtung eines Garagengeschosses im Erdgeschoss festgesetzt. (vgl. zeichnerische und textliche Festsetzungen Pkt. A.1.1. des Planentwurfes)
- Die beiden Garagenanlagen im Privatweg werden um jeweils eine Garage erweitert. (vgl. zeichnerische Festsetzungen des Planentwurfes)
- Die Platzierung von Fahrradabstellanlagen wird geregelt. (vgl. textliche Festsetzungen Pkt. B.2.2. des Planentwurfes)
- Die Festsetzungen zu den Einfriedungen im Bereich der privaten Gärten, zwischen den Doppelhaushälften und zur Grenze zum bestehenden Kinderspielplatz werden geändert. (vgl. textliche Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften Pkt. A.3.4 und A.3.5. des Planentwurfes)

Im Rahmen der erneuten Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB, die im Zeitraum vom 04.03.2008 bis 19.03.2008 durchgeführt wurde, gingen keine Anregungen oder Einwände ein.

#### **6.5. Erneute öffentliche Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB**

Im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung gem. § 4a Abs. 3 BauGB, die im Zeitraum vom 06.03.2008 bis 19.03.2008 durchgeführt wurde, gingen keine Stellungnahmen ein.

#### **6.6 Zusammenfassung der Abwägung**

##### ***A) Belange, die gegen die Planung sprechen:***

- Durch das Vorhaben werden Geschosswohnungsbauflächen in Flächen für 1- und 2-Familienhausbau umgewandelt. Einem allgemeinen Bedarf an Mietwohnungen wird nicht mehr im bisherigen Umfang entsprochen.
- Durch die Planung reduziert sich die Zahl der möglichen Wohnungen und damit die mögliche Bevölkerungsdichte im Baugebiet.
- Durch die Planung kommt es zu einer Verringerung des nutzbaren Baulands sowie zu einer Minderung der GFZ und damit zu einer kalkulatorischen Wertminderung der Baugrundstücke

##### ***B) Belange, die für die Planung sprechen:***

- Die Planung führt dazu, dass einer bestehenden Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken in Form von Einzel- und Doppelhäusern Rechnung getragen werden kann
- Mit der Änderung der Bebauungskonzeption wird eine zeitnahe Umsetzung des Bebauungsplans ermöglicht. Es wird eine bestehende Baulandreserve mobilisiert.
- Die Bebauungsform wird an die im weiteren Baugebiet „Im Neubruch“

vorherrschenden Bebauungsformen angepasst.

### ***C) Abwägung der Belange***

Mit der Planänderung wird einer veränderten Bedarfslage im Wohnungsbau Rechnung getragen. Ein Festhalten an den bisherigen Festsetzungen würde dazu führen, dass für die Baufelder weder kurz- noch mittelfristig von einer Umsetzung einer Bebauung auszugehen ist. Zudem wurde mit dem für die nördlich angrenzenden Baufelder zwischenzeitlich rechtskräftig gewordenen Bebauungsplan Nr. 651i „Rahel-Varnhagen-Weg“ die bauplanungsrechtlichen Weichen für eine zügige Bebauung zwischen dem Gleiskörper der Straßenbahn und der Marie-Juchacz-Allee gestellt.

Da die beiden Baugrundstücke im Übergangsbereich zwischen dem Baugebiet „Im Neubruch“ und der alten Ortslage von Rheingönheim liegen, kann ein längerfristiger Verbleib des bisherigen Brachezustands nicht akzeptiert werden. Durch die brachliegenden Flächen entsteht eine ungewollte Zäsur. Zudem können die Erschließungsanlagen im Baugebiet erst dann abschließend endausgebaut werden, wenn auch eine Bebauung des Planungsgebiets umgesetzt wurde.

## **7. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **7.1 Bodenordnung**

Innerhalb des Bebauungsplangebietes sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, die in eigener Verantwortung durch den Grundstückseigentümer in Abstimmung mit der Stadt Ludwigshafen umzusetzen sind.

Für die Stadt Ludwigshafen fallen keine zusätzlichen öffentlichen Aufwendungen und Kosten an. Eine erneute Umlegung gem. BauGB ist nicht erforderlich.

### **7.2 Durchführungsvertrag**

Zur Sicherung der Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung sowie zur Regelung der Kostenträgerschaft wird parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes zwischen der Stadt Ludwigshafen und dem Grundstückseigentümer ein Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB geschlossen. Wesentliche Regelungsinhalte sind insbesondere:

- Festlegung des städtebaulichen Konzepts als Grundlage für die künftige Bebauung
- Übernahme der Planungskosten durch den Grundstückseigentümer/Vorhabenträger

### **7.3 Realisierung**

Die Umsetzung der Bebauung soll zeitnah nach Rechtskraft des Bebauungsplans begonnen werden.

Die Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsanlagen erfolgt im Zuge des Endausbaus der Straßen, der voraussichtlich mit weitgehendem Abschluss der Hochbautätigkeit erfolgt.

## 8. ANLAGEN

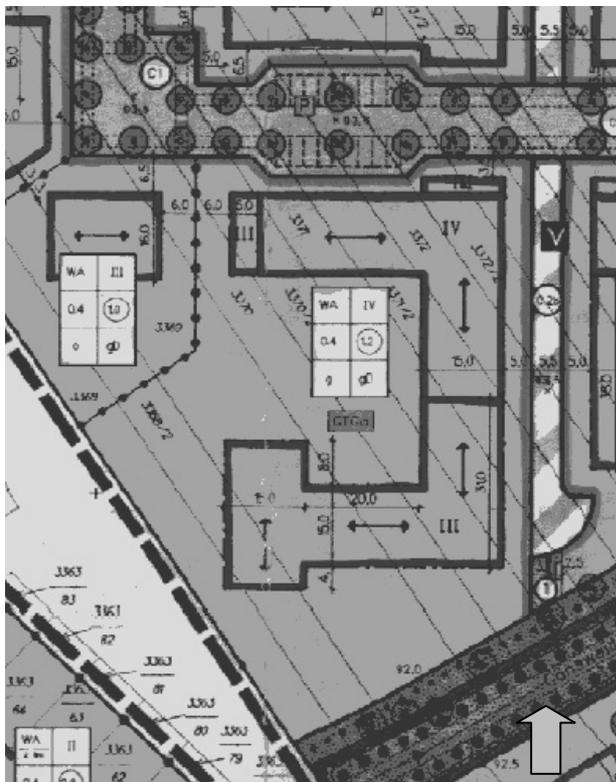
### 8.1. Lage im Baugebiet Neubruch



ohne Maßstab

8.2. **A  
u  
s  
z  
u  
g  
  
a  
u  
s  
d  
e  
m  
  
d  
e  
r**

### zeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 365 "Im Neubruch"



ohne Maßstab

### 8.3. Bebauungskonzeption



ohne Maßstab



Ost-Ansicht der 1-Fam.-Häuser am Privatweg (Entwurf)



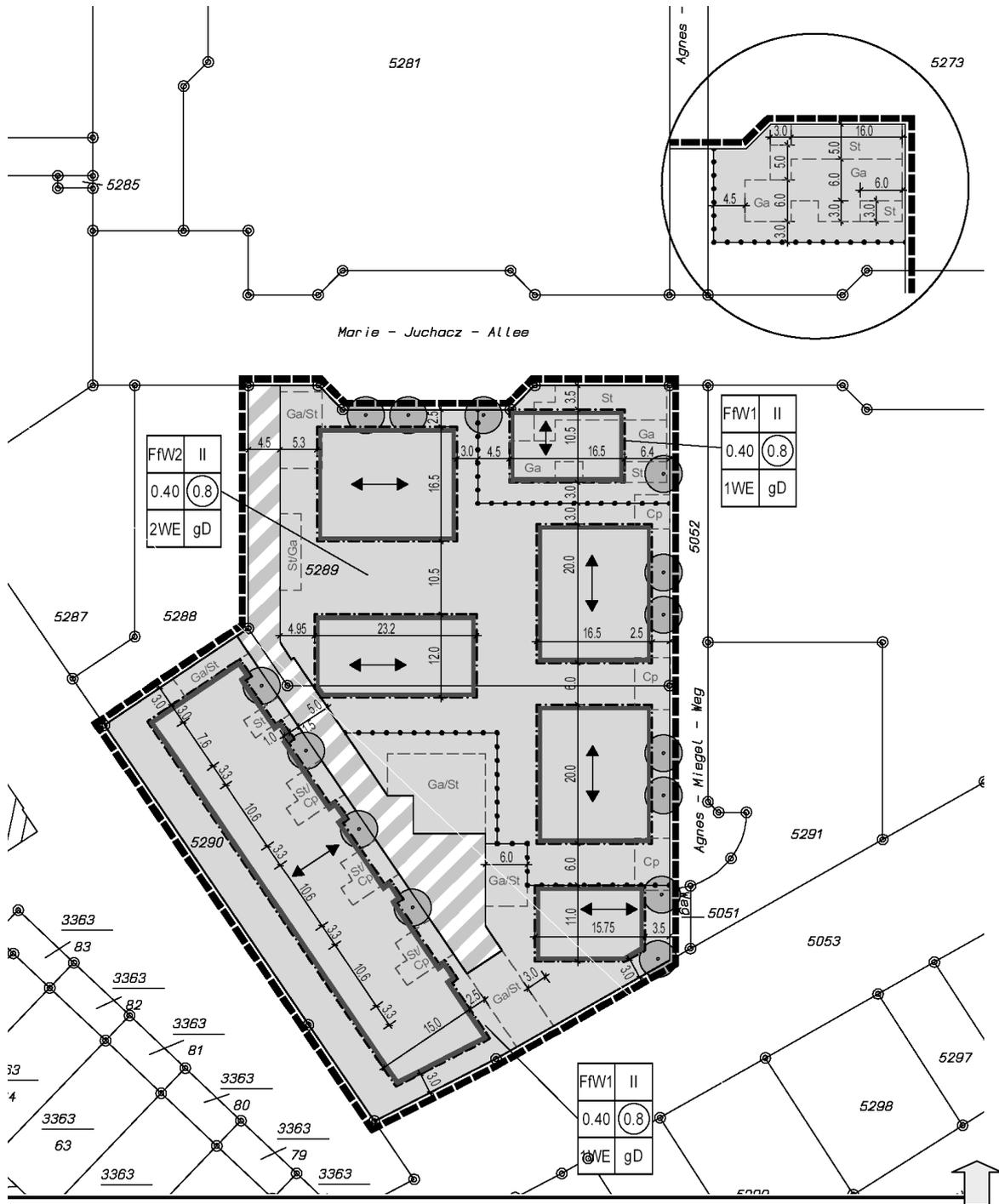
Gartenansicht eines 1-Fam.-Hauses (Entwurf)



Straßenansicht eines Doppelhauses (Entwurf)

## 8.4. Bebauungsplan

### Zeichnerische Festsetzungen



ohne Maßstab

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Flächen für Wohngebäude

## MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl II Zahl der Vollgeschosse (Höchstgrenze)



Geschossflächenzahl WE Wohneinheiten (Höchstgrenze)

## BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN



Baugrenze

## VERKEHRSFLÄCHEN



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

## PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR U. LANDSCHAFT

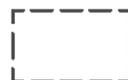


Anpflanzen: Bäume

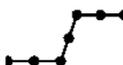
## SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

St/Cp  
Ga

Stellplätze/Carports  
Garagen

## ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gD geneigtes Dach



Hauptfirstrichtung

## BELEGUNG DER NUTZUNGSSCHABLONE (BEISPIEL)

Art der baulichen Nutzung	FfW	II	max. Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	0,4	0,8	Geschossflächenzahl
maximale Wohneinheiten	1WE	gD	Dachform

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A) ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1 Innerhalb der Fläche für Wohngebäude 1 (FfW1) sind Wohngebäude in einseitiger Grenzbebauung oder freistehend zulässig. Für das nordöstliche Baufenster an der Marie-Juchacz-Allee/Ecke Agnes-Miegel-Weg wird festgesetzt, dass im Erdgeschoss ausnahmsweise ein Garagengeschoss hergestellt werden kann.
- 1.2 Innerhalb der Fläche für Wohngebäude 2 (FfW2) sind Wohngebäude in Doppelhausbauweise zulässig.
- 1.3 Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Weise ausüben sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn durch ihre Tätigkeit kein störender Lärm durch die eigentliche Tätigkeit bzw. durch den Zu- und Abgangverkehr verursacht wird und der/die freiberuflich Tätige auch in dem Gebäude wohnt und die ausreichend Stellplätze vorhanden sind.

## B) MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

### 1. Überbaubare Grundstücksflächen

- 1.1 Die Geschoßfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.
- 1.2. Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Garagen, Stellplätze, Zufahrten) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB können der Grundstücksfläche ausnahmsweise angerechnet werden (§ 21a Abs. 2 BauNVO), sofern diese Gemeinschaftsanlagen in einem räumlichen Zusammenhang mit dem Baugrundstück stehen.
- 1.3. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die Flächen von Stellplätzen und Garagen in Vollgeschossen unberücksichtigt (§ 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).
- 1.4. Die für die Anzahl der Vollgeschosse maßgebliche Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 6 LBauO ist die Hinterkante des Gehwegs.
- 1.5. Die durch die Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen können ausnahmsweise um max. 1,5 m überschritten werden. Dies gilt jedoch nur für untergeordnete Bauteile. Die Gesamtbreite der vorspringenden Gebäudeteile darf nicht mehr als 1/3 der jeweiligen Gebäudeseite betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB). § 8 Abs. 5 LBauO bleibt unberührt.

### 2. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO zulässig.
- 2.2. Nebenanlagen zur Unterbringung von Fahrrädern (s.g. Fahrradboxen) können am Kopfende von Carports sowie an der Marie-Juchacz-Allee zwischen den beiden Doppelhäusern und im Privatweg, jedoch mind. 4,0 m von der Straßenbegrenzungslinie weg, positioniert werden.
- 2.3. Zur Erstellung der Erschließungsanlagen kann beidseits ein Streifen von 5,0 m Breite für Böschungen in Anspruch genommen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB).

### 3. Höhe baulicher Anlagen

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 + 18 BauNVO)
- 3.1. Bei I-geschossiger Bebauung darf die traufseitige Wandhöhe max. 5,0 m, der höchste Punkt des Gebäudes (First) max. 10,5 m betragen.
  - 3.2. Bei II-geschossiger Bebauung darf die traufseitige Wandhöhe max. 7,0 m, der höchste Punkt des Gebäudes (First) max. 12,5 m betragen.
  - 3.3. Die o.g. Höhenangaben beziehen sich jeweils auf die Hinterkante Gehweg. Wandhöhe ist die an den Traufseiten in einer Linie senkrecht aufgehende Wand von Hinterkante Gehweg bis Unterkante Sparren bzw. bei zurückgesetzten Geschossen bis Oberkante Brüstung.
-

## C) STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1. Stellplätze, Carports und Garagen sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 + 11 BauGB).
2. Carports ohne Seitenwände können ausnahmsweise auch direkt an der Straßenbegrenzungslinie bzw. weniger als 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.
3. Behelfsgaragen und Garagen aus Wellblech o.ä. sind unzulässig.

## D) ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 1.1 Im Bereich FfW1 sind pro Wohngebäude eine Wohnung zulässig.
- 1.2 Im Bereich FfW2 sind pro Wohngebäude zwei Wohnungen zulässig

## E) MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT SOWIE FESTSETZUNGEN FÜR DEN ERHALT VORHANDENER GEHÖLZBESTÄNDE (§ 9 Abs. 1 Nr.20, 25a, 25b BauGB)

1. Die vorhandenen Baum- und Strauchbestände sind zu erhalten.
2. Zu pflanzen sind zumindest 60% aus folgender Auswahl heimischer Arten des Sternmieren-Stieleichen-Hainbuchenwaldes:  
Bäume:  
Stieleiche, Esche, Feldahorn, Hainbuche, Winterlinde  
Sträucher:  
Rote Heckenkirsche, Liguster, Wolliger Schneeball, Weißdorn, Schlehe, Hundsrose, Hasel, Roter Hartriegel, Pfaffenhütchen, Salweide
3. Sonstige Flachdächer ( $F > 30 \text{ m}^2$ ) und Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen. Hierzu ist eine Mindestüberdeckung mit Substrat von 80 cm Höhe vorzunehmen.
4. Wandflächen sind, soweit keine Fenster vorhanden, mit Kletterpflanzen zu begrünen.
5. Je vier ebenerdige Stellplätze ist im Stellplatzbereich ein großkroniger Baum zu pflanzen. Folgende Arten sind hierzu zu verwenden: Esche, Linde, Spitzahorn, Hainbuche, Platane.
6. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu pflegen.

# ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

## A) ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

### 1. Dächer

- 1.1. Geneigte Dächer (gD) sind mit einer Neigung von  $27^\circ$  bis  $45^\circ$  auszuführen. Zwischenliegende untergeordnete flache Bauteile (z.B. Dachterrassen) sind zulässig.
- 1.2. Die Dachflächen, auch von Garagen, Carports usw. sind mit roten Dachpfannen einzudecken. Begrünte Dächer sind ausnahmsweise zulässig.
- 1.3. Garagen und Carports sind mit geneigten Dächern zu versehen. Die Dachneigung von Garagen und Carports kann ausnahmsweise auch weniger als  $27^\circ$  betragen, Flachdächer sind zu begrünen.
- 1.4. Gemeinschaftsgaragen sind in Form, Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
- 1.5. Bei Doppelhäusern müssen jeweils Dachneigung und Gesimsausbildung sowie Art (Material) und Farbe der Dacheindeckung sowie Trauf- und Firsthöhe gleich sein.

### 2. Oberfläche von Außenwänden

- 2.1. Die Außenwände der Gebäude sind in Weiß bis gebrochenem Weiß oder in hellen Erdfarben auszuführen.

### 3. Einfriedungen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- 3.1. Im Vorgartenbereich sind als Einfriedungen nur Hecken zulässig. Zäune (max. 90 cm hoch) sind nur dann zulässig, wenn sie mit Hecken umpflanzt werden.
- 3.2. Für Einfriedung gegen sonstige öffentliche Bereiche (öffentl. Grünflächen) und gegen den Privatweg sind ebenfalls nur Hecken oder Buschpflanzungen mit integrierten Zäunen zulässig. Ausnahmsweise ist am Privatweg im Terrassenbereich des südlichen Doppelhauses eine Sichtblende (genaue Lage siehe V + E Plan) aus Holz oder Mauerwerk (max Höhe=2,20 m, max. Länge=5,00m) zulässig. Die Sichtblende ist zu begrünen.
- 3.3. Vorgärten dürfen an der Straßenbegrenzungslinie nur mit Kantensteinen bis zu einer Höhe von 15 cm begrenzt werden. Hochbeete bis zu einer Höhe von 1,0 m sind zulässig.
- 3.4. Zwischen den Doppelhaushälften (FfW 2) in der Gartenzone sowie auf den Grundstücksgrenzen im Bereich der senkrechten Verlängerung der Terrassenaußenkanten (genaue Lage siehe V + E Plan) sind Sichtblenden aus Holz oder Mauerwerk mit einer Höhe von max. 2,20 m über Hinterkante Gehweg und einer Länge von max. 5,0 m zulässig. Letztere Wände sind dauerhaft zu begrünen.
- 3.5. Zwischen dem südwestlich des Geltungsbereichs liegenden, bestehenden Kinderspielplatz und den privaten Gärten der Einfamilienhausgrundstücke (FfW 1) ist die Errichtung einer Sicht-/Lärmblyende aus Holz oder Mauerwerk möglich. Die Wand ist dauerhaft zu begrünen. Die Höhe wird auf max. 2,20 m über Hinterkante Gehweg festgelegt.

### B) NOTWENDIGE STELLPLÄTZE

(§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

1. Es sind 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen. Hintereinanderliegende Stellplätze sind zulässig, wenn diese beiden Stellplätze einer Wohneinheit zugeordnet sind.

## KENNZEICHNUNG

### BEREICH MIT ERHÖHTEN GRUNDWASSERSTÄNDEN

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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

## HINWEISE

### A) HINWEISE AUF BESTIMMUNGEN DES DENKMALSCHUTZ- UND PFLEGESETZES

1. Jeder zutagekommende archäologische Fund ist unverzüglich beim Landesamt für Denkmalpflege, Speyer zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern (§§ 16 ff. DschPflG).
2. Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

### B) HINWEISE AUF LANDSCHAFTSGESTALTERISCHE BELANGE

1. Die Anschlusshöhen an den Grenzen zwischen privat genutzten Freiflächen und öffentlichen Grünflächen im Bereich der Gräben sind gemäß den Eintragungen über projektierte Höhen auszuführen.

### C) HINWEISE AUF BODENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

1. 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, müssen diese unverzüglich der Bereich Umwelt (4-15) der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
2. 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.
3. Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 5 (2) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW/AbfG) zu beachten. Nach § 5 (3) KrW-/AbfG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutzrechts zu beachten.
4. Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits und Umgebungsschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.
5. Bei notwendigen Auffüllungen sind die "Anforderungen an das Aufbringen und Einbringen von Materialien auf oder in den Boden" gemäß § 12 BBodSchV zu beachten.

### D) HINWEIS AUF WASSERRECHTLICHE BELANGE

1. Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung der Bereich Umwelt (4-15) zulässig.

### E) BARRIEREFREIES BAUEN

Bei der Ausführung der Bauvorhaben und der Erschließungsanlagen ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

## 8.5. Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans



Haun Bauräger GmbH, Maudacher Strasse 442, 67065 Ludwigshafen  
Stadtverwaltung Ludwigshafen  
**Stadtplanung**  
**Herrn Trojan**  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen

Ludwigshafen, den 11.7.2007

**ERSTELLUNG EINES VORHABEN BEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES (B-Plan)**  
Rheingönheim (Neubuch), Flurstück-Nrn: 5289 +5290, Marie-Juchacz-Allee, Agnes-Miegelweg

**Sehr geehrter Herr Trojan,**

wir haben die oben genannten Grundstücke von der GAG Ludwigshafen gekauft und bitten Sie, der Aufstellung eines „B-Planes“ für die Grundstücke zuzustimmen.

Erläuterung der Planung

Die Planung sieht 8 Zweifamilienhäuser und 7 Einfamilienhäuser vor.

**Einfamilienhäuser**

Die EFH's sind an der Süd- und Westseite des Grundstückes, direkt zur Grünzone hin platziert. Die Planung sieht eine Haus-Hof-Bauweise vor und garantiert den optimalen Wohnfrieden. Die Erschließung erfolgt über einen Privatweg. Grundstücksgröße ca. 350-500 qm. Ca. 200 qm Wohn- und Nutzfläche: 4 Zimmer, Büro, Studio, Küche, Bad, Dusche, Gäste-WC, HWR, jeweils 1 Garage und 1 Carport .

**Zweifamilienhäuser**

Diese sind an der Marie-Juchacz-Allee und an dem Agnes-Miegel-Weg platziert. Wohnbereiche nach Süd- und West. Die Erschließung erfolgt über die Marie-Juchacz-Allee und den Agnes-Miegel-Weg.

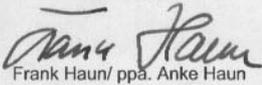
EG / UG –Wohnungstyp I

4 Zimmer, Büro, Küche, Bad, Dusche, Gäste-WC, HWR, Vorratsraum u. Abstellraum  
Wohn- und Nutzfläche ca. 180 qm, Terrasse ca. 20 qm, Garten ca. 150 qm, jeweils mit Garage und Stellplatz.

OG / 1.DG- Wohnungstyp II

4 Zimmer, Büro, Küche, Bad, Dusche, Gäste-WC, HWR, Vorratsraum u. Abstellraum  
Wohn- und Nutzfläche ca. 165 qm, Dachterrasse 22 qm, jeweils mit Garage und Stellplatz

Mit freundlichen Grüßen

  
Frank Haun/ pp.a. Anke Haun

Anlage  
Lageplan MST. 1:500

Geschäftsführer : Frank Haun, Maudacher Strasse 442, 67065 Ludwigshafen – Maudach  
Telefon 0621 / 529 55 29 oder Fax 0621 / 55 38 34, Handelsregister Ludwigshafen HRB 3357

