

---

Bebauungsplan Nr. 616 "Zentrum Pfingstweide" - Satzungsbeschluss

KSD 20123964

---

**ANTRAG**

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

1. Die im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Anregungen werden, soweit sie in der Planung keine Berücksichtigung gefunden haben, zurückgewiesen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 616 „Zentrum Pfingstweide“ wird gemäß §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß §88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften

### **Erläuterung zum Sachstand:**

Das Bebauungsplanverfahren dient der planungsrechtlichen Vorbereitung und Steuerung zum Zwecke der Neuordnung und Wiederbebauung des Gesamtareals.

Da das Gesamtkonzept nicht nur Grundstücke der LUWOGÉ überplant, sondern auch öffentliche Verkehrsflächen der Stadt neu organisiert und in Teilen der Baulandnutzung zuführt, kann der Bebauungsplan nicht ohne eine Grundstücksneuordnung vollzogen werden. Dies soll nicht auf dem Wege eines öffentlich rechtlichen Umlegungsverfahrens geschehen, sondern durch privatrechtliche Regelungen.

Um eine Grundlage für alle weiteren Aktivitäten zu haben, hat die Stadt mit der LUWOGÉ begleitend zum Bebauungsplanverfahren einen Letter of Intent vereinbart. Darin ist die beabsichtigte Vorgehensweise beschrieben:

Die Stadt erstellt einen Bebauungsplan und definiert die künftigen Bauflächen und öffentlichen Verkehrsflächen neu

Die LUWOGÉ stellt die neue Erschließung für das Gesamtgebiet her und überträgt die öffentlichen Verkehrsflächen nach Herstellung an die Stadt.

LUWOGÉ erwirbt die neu gewonnenen Nettobauflächen der Stadt zum tatsächlichen Bodenwert, abzüglich des tatsächlichen Erschließungskostenanteils.

LUWOGÉ veräußert die Bauflächen in Abschnitten an den Bauträger

Der vorliegende Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan beschlossen werden. Dies bedeutet, dass der Vollzug des Planes nicht an einen bestimmten Bauträger gebunden ist. Da die LUWOGÉ mit Dorsch&Kobler Wohnbau (D&K) einen Bauträger hat, der das gesamte Gebiet sukzessive entwickeln möchte, soll begleitend zum Bebauungsplan ein städtebaulicher Vertrag geschlossen werden, der die Umsetzung des Konzeptes von D&K verbindlich regelt.

Die Modalitäten zur Veräußerung werden in Grundstückskaufverträgen mit LUWOGÉ und GAG (Stellplatznachweis Gesundheitszentrum) geregelt. Zur Sicherung der Erschließung wird ein Erschließungsvertrag zwischen Stadt und LUWOGÉ geschlossen. Beide Verträge können nach Satzungsbeschluss gefasst werden.

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b><u>VERFAHREN</u></b> .....	<b>5</b>
1.1	<u>Übersicht der Verfahrensschritte</u> .....	5
1.2	<u>Anmerkungen zum Verfahren</u> .....	5
<b>2</b>	<b><u>ALLGEMEINES</u></b> .....	<b>6</b>
2.1	<u>Rechtsgrundlagen</u> .....	6
2.2	<u>Geltungsbereich</u> .....	7
2.3	<u>Quellenverzeichnis</u> .....	7
<b>3</b>	<b><u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</u></b> .....	<b>8</b>
3.1	<u>Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u> .....	8
3.2	<u>Planungsziele und –grundsätze</u> .....	8
<b>4</b>	<b><u>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</u></b> .....	<b>8</b>
4.1	<u>Regional- und Landesplanung</u> .....	8
4.2	<u>Flächennutzungsplanung</u> .....	9
4.3	<u>Informelle Planungen</u> .....	9
4.4	<u>Rechtskräftige Bebauungspläne</u> .....	9
<b>5</b>	<b><u>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u></b> .....	<b>9</b>
5.1	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> .....	9
5.2	<u>Örtliche Bauvorschriften</u> .....	15
5.3	<u>Kennzeichnungen</u> .....	17
5.4	<u>Hinweise</u> .....	17
<b>6</b>	<b><u>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u></b> .....	<b>17</b>
6.1	<u>Einzelhandel</u> .....	17
6.2	<u>Wohnungsmarkt</u> .....	17
6.3	<u>Verkehr</u> .....	18
6.4	<u>Naturschutzrechtliche Belange</u> .....	18
6.5	<u>Ver- und Entsorgung</u> .....	18
6.6	<u>Belange des Klimaschutzes</u> .....	20
<b>7</b>	<b><u>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</u></b> .....	<b>20</b>
7.1	<u>Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB</u> .....	20
7.2	<u>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</u> .....	20
7.3	<u>Öffentliche Auslegung</u> .....	22
7.4	<u>Zusammenfassung der Abwägung</u> .....	23
<b>8</b>	<b><u>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u></b> .....	<b>24</b>
8.1	<u>Bodenordnung</u> .....	24
8.2	<u>Altlasten</u> .....	24
8.3	<u>Begleitende Verträge</u> .....	24
8.4	<u>Flächen und Kosten</u> .....	25
<b>9</b>	<b><u>ANLAGEN</u></b> .....	<b>26</b>
9.1	<u>Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB</u> .....	26
9.2	<u>Flächenbilanz</u> .....	37
9.3	<u>Bebauungsplanentwurf</u> .....	39

### VERFAHREN

#### Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. §75 (2) GemO am	04.06.2007 23.01.2012
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	02.07.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 49/2007 am	11.07.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	06.02.2012
Offenlagebeschluss am	05.03.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 25/2012 am	28.03.2012
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	05.04. bis 07.05.2012
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	25.06.2012

#### Anmerkungen zum Verfahren

Das Verfahren wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 20.000 m<sup>2</sup>.

Voraussetzung für die Anwendung des §13a ist, dass es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche von 20.000m<sup>2</sup> gemäß §19 (2) BauNVO nicht überschritten wird. Es werden also nur tatsächlich bebaubare Flächen angerechnet. Beide Kriterien treffen auf den Bebauungsplan zu, da es sich um eine Überplanung des bestehenden Zentrums handelt und sich die überbaubare Grundfläche über 0,6 der Gesamtfläche nicht hinausbewegen wird.

In einem ersten Teilabschnitt wurde 2008 bereits der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 616a „Gesundheitszentrum Pfungstweide“ mit einer Gesamtfläche von ca. 2300 m<sup>2</sup> zur Rechtskraft gebracht.

Im nächsten Schritt soll nun die verbleibende Fläche überplant werden. Dementsprechend reduziert sich der Geltungsbereich um das Teilstück des Gesundheitszentrums. An anderer Stelle muss der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss etwas erweitert werden, um alle von der Überplanung betroffenen Verkehrsflächen einzubinden.

Das Verfahren beschränkt sich auf die regulären Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §3(2) und §4(2) BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird auf frühzeitige Unterrichtungen der Öffentlichkeit und Behörden ebenso wie auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

## ALLGEMEINES

### Rechtsgrundlagen

Stand 02.11.2011

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

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

#### **Planzeichenverordnung 1990**

(PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),  
zuletzt geändert durch Art. 3 G 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. 16 G vom 31.07.2009  
(BGBl. I S. 2585)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 6.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.07.2011 (BGBl. I S. 1475)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011  
(BGBl. I S. 1509)

#### **Gesetz über die**

#### **Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94)  
zuletzt geändert durch Art. 6 G v 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)  
zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 11 G vom 28.09.2010  
(GVBl. S. 280)

#### **Landesabfallwirtschaftsgesetz**

(LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009  
(GVBl. S. 358)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
§§ 64, 66, 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom  
09.03.2011 (GVBl. S. 47)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
§ 110 geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09.03.2011  
(GVBl. S. 47)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 27.10.2009  
(GVBl. S. 358)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

## Geltungsbereich

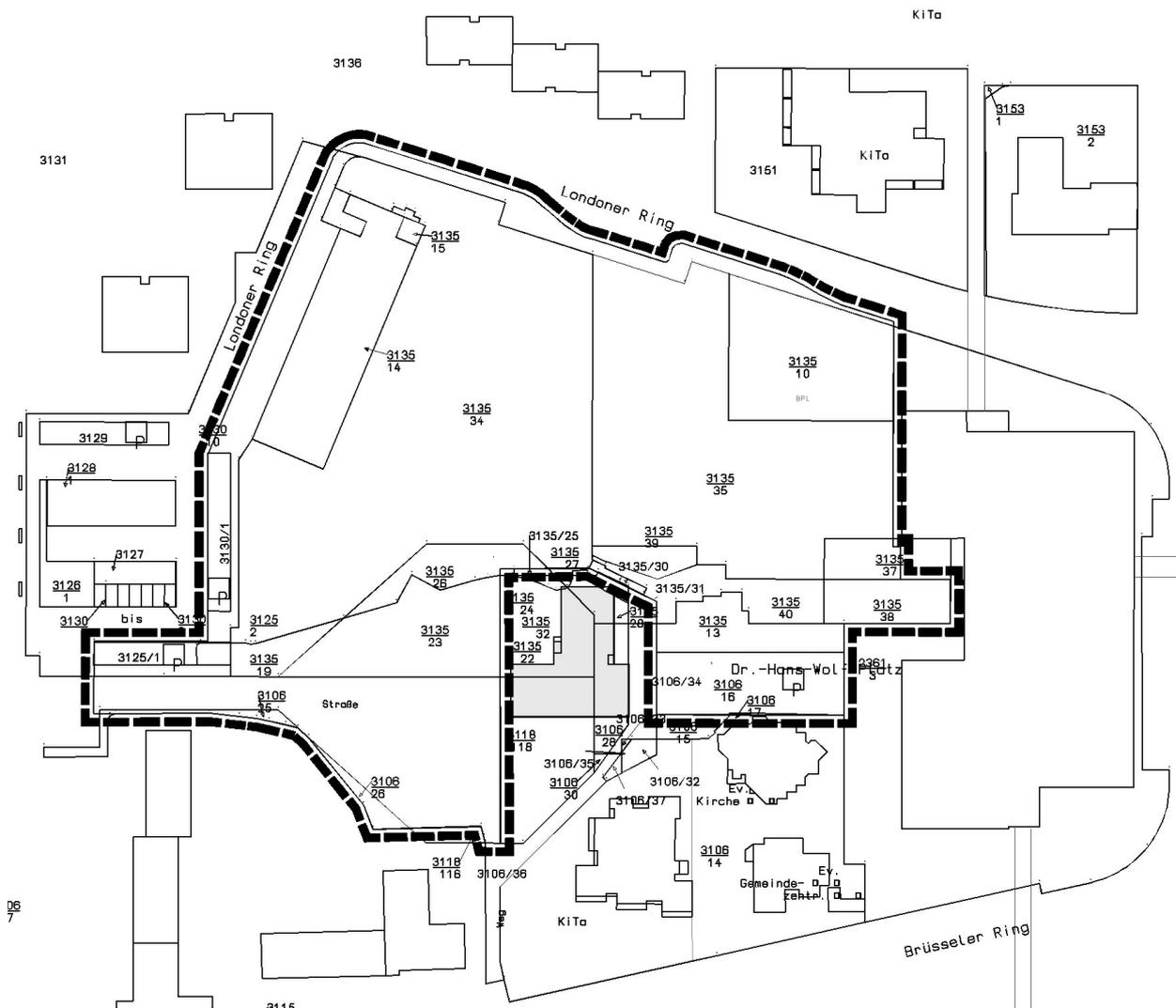
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

im Norden durch eine Teilfläche des Londoner Rings

im Osten durch das Einkaufszentrum, bzw. das Gesundheitszentrum

im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Dr.-Hans-Wolf-Platzes bzw. der ehemaligen Wendeschleife

im Westen durch den westlichen Rand der Parkstände am Londoner Ring



## Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen 1999
- [2] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004, Mannheim 2004
- [3] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004, 1. Teilfortschreibung Plankapitel 4.2.2 Dienstleistungen, Handel, Mannheim 2004
- [4] Konzepte zur Stadtentwicklung K1/03 Einzelhandelskonzeption, Ludwigshafen 2003
- [5] Entwurf Städtisches Einzelhandelskonzept

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

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

Die Wohnungsbaugesellschaft der BASF (LUWOGÉ) hat ihren Wohnungsbestand Londoner Ring 7-17 vollständig abgerissen und die Flächen zur Wiederbebauung vorbereitet.

Damit verbunden ist ein erheblicher Eingriff in das vorhandene städtische Gefüge mit zahlreichen Auswirkungen auf räumliche und funktionale Zusammenhänge auch über die Grundstücke der LUWOGÉ hinaus.

Die Überlegungen zur angestrebten Nachnutzung schließen außerdem städtische Grundstücksteile in den Randbereichen ein, so z.B. am Londoner Ring und im Bereich der Buswendeschleife und an Teilen des Dr.-Hans-Wolf-Platzes.

Insofern es sich bei einigen dieser Flächen um öffentlich gewidmete Verkehrsflächen handelt, ist eine förmliche Entwidmung anhand des Bebauungsplanverfahrens Voraussetzung für eine anderweitige Nutzung. Andererseits ist eine abschließende Entscheidung zu treffen, welche der durch den Abriss frei gewordenen privaten Flächen künftig einer Widmung als öffentlicher Verkehrsfläche zu unterziehen sind.

Zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses wurde ein Teil der Fläche auf der Rechtsgrundlage des §34 BauGB mit einem Lebensmittelmarkt bebaut. Dies erfolgte im Vorgriff auf eine abschließende Überplanung und wurde durch einen städtebaulichen Vertrag flankiert.

Ein Bebauungsplan ist vor dem Hintergrund der Steuerung der zukünftigen Nutzungsart und -dichte im Zentrum der Pflingstweide das sinnvollste Instrument. Das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung ergibt sich aus den verflochtenen Sachzusammenhängen und der hohen gebietsübergreifenden Bedeutung.

#### **Planungsziele und –grundsätze**

Es ist beabsichtigt, die durch den Abriss frei geräumten Flächen, soweit nicht bereits geschehen, einer neuen Bebauung zuzuführen, die zur Aufwertung des Zentrums beitragen soll.

Im Kern geht es um ein Mischkonzept von Einfamilienhausbebauung, Mehrfamilienhausbebauung und einem kompakten Lebensmittelmarkt, der der Versorgung des Stadtteils dient.

Zu den Zielen gehört im Einzelnen:

Einbindung der Bebauung in die vorhandenen topographischen Verhältnisse

Wahrung der Fußwegebeziehungen und Einbindung in das Fußwegenetz der Pflingstweide

Fassung und Gliederung des Dr.-Hans-Wolf-Platzes

Stärkung der Nahversorgungsfunktion des bestehenden Einkaufszentrums

Schaffung eines neuen attraktiven und zeitgemäßen Wohnraumangebotes

Schaffung sensibler Übergänge zwischen Wohnnutzung, Gesundheitszentrum und Einzelhandel

Berücksichtigung der Zukunftsoption Stadtbahn

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

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

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Die Planung widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

### **Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Ergänzt ist diese Darstellung durch eine geplante Straßenbahnlinie.

Da die Entwicklung einer Wohnbebauung als eines der Ziele des Bebauungsplanes, die Erhaltung der Option Straßenbahnhaltestelle als ein weiteres benannt wird, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Informelle Planungen**

In der Einzelhandelskonzeption 2003 der Stadt Ludwigshafen ist der Bereich als Stadtteilzentrum im Bestand ausgewiesen. Ziel der Stadt ist es die Stadtteilzentren zu stabilisieren und dabei das Nebeneinander von Einkaufen, Dienstleistung, Kultur, Freizeit und Wohnen zu fördern.

Die im Kapitel 3.2. formulierten Planungsziele folgen den Empfehlungen der städtischen Einzelhandelskonzeption und sollen zu deren Umsetzung beitragen.

### **Rechtskräftige Bebauungspläne**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den gesamten Geltungsbereich nicht vor. Das Gebiet ist nach §34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen.

## **BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Festgesetzt wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA), da im Zentrum ein neues Wohnquartier entstehen soll. Dabei wird von den Möglichkeiten der inneren Gliederung des WA-Gebietes Gebrauch gemacht. Während nach Westen zu den benachbarten Wohnquartieren hin die Wohnfunktion dominieren soll (WA1, WA2 und WA4), gibt es nach Osten hin (WA3), im Anschluss zum Hans-Wolf-Platz und dem benachbarten Einkaufszentrum die Möglichkeit, Einzelhandel auch ohne eine dominierende Wohnnutzung umzusetzen. Die Zulässigkeit steht unter dem Vorbehalt, dass der Einzelhandel der Nahversorgung des Stadtteils dient und 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche im Sinne der Großflächigkeit nicht überschreitet.

Mit dieser Festsetzung wird ein bereits vorab genehmigter und errichteter Lebensmittelmarkt überplant. Sie erlaubt eine Stärkung der Nahversorgungsfunktion im Zentrum und stellt zugleich einen Puffer zwischen der dominierenden Wohnbebauung im Westen und dem Einkaufszentrum im Osten dar. Auch Wohnbebauung ist in diesem Bereich zulässig, dann aber nur in den Obergeschossen. Der Hans-Wolf-Platz soll durch die öffentliche Nutzung der Erdgeschosszone zusätzlich belebt und als Stadtteilzentrum gestärkt werden.

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist mit dieser Festsetzung in seinem Bestand gesichert.

In den Gebieten WA2 und WA4 sind ergänzende Nutzungen wie kleinere Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich dem Wohnen unterordnen und der Versorgung des Gebietes dienen. Die zentrale Lage und höhere bauliche Ausnutzbarkeit in diesen WA-Gebieten rechtfertigen ergänzende Nutzungen zum Wohnen. An zentralen Fußgängerachsen gelegen könnten solche Nutzungen den Zentralitätscharakter des Wohngebietes unterstreichen ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Vorrangiges Ziel bleibt aber das Angebot von Wohnraum und die Stärkung der Nahversorgungssituation im Sinne des städtischen Einzelhandelskonzeptes.

### Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ und GFZ richtet sich nach den vorgegebenen Obergrenzen der BauNVO. Ein hohes Maß an Dichte lässt sich durch die zentrale Lage des Gebietes nachvollziehbar begründen. Weil ein ausreichender Stellplatznachweis gerade in verdichteten Quartieren unabdingbar ist, um Stellplatzprobleme im öffentlichen Verkehrsraum zu vermeiden, werden für Wohnnutzungen Stellplätze, Garagen und Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ ausgenommen.

Die Festsetzung maximaler First- und Traufhöhen soll sicherstellen, dass sich die Höhenentwicklung ins Umfeld einfügt, bzw. eine vermittelnde Wirkung entfaltet, da die Höhen im näheren Umfeld variieren zwischen eingeschossig im Bereich der Einfamilienhäuser an der Amsterdamer Straße und achtgeschossig bei den Punkthäusern der GAG am Londoner Ring. Dies erklärt auch, warum in WA4 vier Vollgeschosse zulässig sind, in WA1 und WA2 nur drei Vollgeschosse.

Im WA3 richtet sich die maximale Firsthöhe in der Erdgeschosszone an den Höhen des benachbarten Einkaufszentrums aus. Zurückgesetzt ist eine höhere Bebauung bis 15m zulässig. Damit soll die Möglichkeit eingeräumt werden über einer Geschäftszone im Erdgeschoss noch weitere Nutzungen anzusiedeln.

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Damit bietet sich eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten. Lage und Zuschnitt der Baufenster schränken diese Gestaltungsspielräume wieder etwas ein. Sie flankieren das zugrunde gelegte Erschließungskonzept, sorgen für raumbildende Gebäudeausrichtungen und sichern Abstände zwischen den Baufeldern.

Vergleichsweise gestaltungsoffen ist das durchgängige Baufenster zwischen WA1 und WA2. Zwar sieht die städtebauliche Grundkonzeption dort eine innere Erschließung und MFH-Bebauung im Osten kombiniert mit einer Doppelhausbebauung im Westen vor. Allerdings wären auch andere Lösungsansätze ohne innere Erschließung, z.B. mit Tiefgarage grundsätzlich denkbar.

In WA3 zwingt eine Baulinie zum Bau auf die Grenze. Daran schließt der Geltungsbereich des BP Nr.629 „Einkaufszentrum Pfingstweide“ an, der ebenso Grenzbebauung vorgibt. Dadurch wird sichergestellt, dass die heute noch vorhandene Lücke zwischen Lebensmittelmarkt und Einkaufszentrum baulich geschlossen werden kann.

Das Baufenster in WA3 ist an das Einkaufszentrum herangerückt und überdeckt im Wesentlichen den vorhandenen Lebensmittelmarkt. Für potenzielle zukünftige Anforderungen sind kleinere bauliche Erweiterungsspielräume vorhanden. Der große Anteil nicht überbaubarer Freifläche sichert den Abstand zu den Wohnschwerpunkten im WA und bietet Raum für Stellplätze.

### Grundstücksgrößen; Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für die Grundstücke wird eine Mindestgröße von 170 m<sup>2</sup> und eine Mindestbreite von 6m festgelegt. Damit ist sichergestellt, dass für Reihenmittelhäuser ein Mindestachsmaß von 6m eingehalten werden muss. Zudem ist gewährleistet, dass die Grundstückstiefe in einem gebundenen Verhältnis zur Hausbreite steht und unabhängig von der GRZ-Gesamtbilanz immer ein angemessener Freiflächenanteil umgesetzt wird.

In WA1 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf eine WE je Gebäude beschränkt, da es dort vordringliches Ziel ist Einfamilienhäuser zu errichten. Andererseits ist die Wohnlage in hohem Maße für Bewohner mit eingeschränkter Mobilität geeignet. Ein weiteres Ziel des BP ist es darum barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Ausnahmsweise können darum zusätzliche Wohneinheiten zugelassen werden, wenn diese barrierefrei sind. Dies könnte z.B. für eine Einliegerwohnung als Altenteiler interessant sein.

### Verkehrsflächen

Zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes müssen Anpassungen an der vorhandenen Erschließung vorgenommen werden.

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über den Londoner Ring und die Amsterdamer Straße.

### Zufahrtsstraßen

Als öffentliche Zufahrt zum Gebiet dienen die verlängerte Amsterdamer Straße und eine Stichstraße vom Londoner Ring. Sollten in Abhängigkeit vom Konzept weitere Erschließungsstraßen notwendig werden, so sind diese als Privatwege herzustellen.

Die restlichen Fragmente der Wendeschleife sind zurückzubauen. Stattdessen wird die Amsterdamer Straße mit einem Fahrbahnquerschnitt von 6m fortgeführt. Zusätzliche Verkehrsfläche ergibt sich dort aus der Optionsfläche für die Straßenbahnhaltestelle (siehe dort).

Über die Amsterdamer Straße wird auch die Anbindung an das Gesundheitszentrum mit seinen Stellplätzen gewährleistet.

Eine weitere Erschließungsachse stellt die Planstraße A dar. Sie hat als Mischverkehrsfläche die Doppelfunktion eines barrierefreien Zuweges (siehe unten) und einer Wohnstraße für die angrenzende Bebauung. Die Breite von sechs Metern ergibt sich aus der Notwendigkeit über diesen Zuweg senkrechte Stellplätze anzufahren. Außerdem schafft sie Komfort für Begegnungsfälle und Distanz zur Stellplatzanlage des Lebensmittelmarktes. Obwohl es eine Stichstraße ist, also keine Durchfahrtmöglichkeit zum Hans Wolf-Platz oder zur Amsterdamer Straße besteht, wird auf eine Wendeanlage verzichtet. LKW-Anfahrten werden die Ausnahme darstellen (z.B. Möbeltransport) und können durch Rückwärtsfahrten erfolgen. PKW-Anlieger können auf den eigenen Stellplätzen zurückstoßen. Eine PKW-Wendeanlage hätte den Nachteil, dass Sie Wohnbaufläche verbraucht und Fremdverkehre zur Einfahrt und zu ungeordnetem Parken verleitet.

Das Müllfahrzeug muss in die Straße nicht einfahren, da der Müll an zentraler Stelle zur Abholung aufgestellt wird.

### Fuß- und Radwegeverbindungen

Der Hans-Wolf-Platz ist mit seinen angrenzenden Funktionen der zentrale Stadtteilplatz. Eine besondere Qualität ist die gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer. Mit dem Erschließungskonzept soll die Funktion des Platzes als Knotenpunkt für Fußgänger und Radfahrer im ganzen Stadtteil weiterhin erhalten und gestärkt werden.

Einerseits wird der Hans-Wolf-Platz gegenüber der ursprünglichen Fläche größer. Die neue Platzrandbebauung rückt von der Platzmitte ab, die ehemals private Baufläche wird zur öffentlichen Verkehrsfläche, die sich breitflächig zum Einkaufszentrum hin öffnet. Andererseits werden alte Grundstückszuschnitte bereinigt. So befindet sich bislang eine Teilfläche des Platzes und der öffentlich zugänglichen Grünanlagen im Eigentum der LUWOGÉ.

Über eine barrierefreie Rampe nördlich des Gesundheitszentrums (bereits hergestellt) gelangt man vom Hans-Wolf-Platz in das neue Gebiet. Über die Stichstraße A – eine Mischverkehrsfläche - gelangt man nach Norden.

Mit dem Fußweg B wird eine gewachsene Fußwegebeziehung nach Westen erneut aufgegriffen. Sie bindet die neue Einfamilienhausbebauung optimal ans Zentrum an.

Ein weiterer Zugang für Fußgänger und Radfahrer bietet sich mit der Verlängerung der Amsterdamer Straße an, die ebenfalls als Mischverkehrsanlage hergestellt wird. Von dort ist eine Weiterführung nach Süden möglich.

Allen genannten Wegen kommt eine wichtige öffentliche Erschließungsfunktion zu. Sie werden daher als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Entlang dem Londoner Ring 37 und 39 wird der Bürgersteig angepasst. Die Lage des Bürgersteiges wird begradigt und auf einen Querschnitt von 2,10m reduziert. Dies ist im Hinblick auf die dortige Fußgängerfrequenz angemessen.

### Ruhender Verkehr

Verringerter Bedarf – Durch den Rückbau der Hochhäuser sind 250 WE entfallen. Künftig sollen ca. 45 WE neu entstehen. Das entspricht einer Verringerung der baulichen Dichte um ca. 80% die auch eine entsprechende Verringerung im Bedarf für Besucherparkplätze erwarten lässt.

Erhöhter Stellplatzschlüssel – Der Stellplatzschlüssel für Wohnhäuser wird von vorher 0,6 je WE auf ca. 1,8 je WE erhöht. Damit können künftig mehr PKW auf dem eigenen Stellplatz abgestellt werden.

Parken am Nettomarkt – Für den Nettomarkt wären ca. 40 notwendige Stellplätze herzustellen gewesen. Ca. 60 neue Stellplätze wurden geschaffen. Das Angebot entlastet den öffentlichen Parkraum von den Besuchern des Einkaufszentrums.

Gesundheitszentrum – Gemäß städtebaulichem Vertrag mit der GAG sind noch öffentlich zugänglich zu haltende Besucherstellplätze herzustellen. Während die Wendeschleife ursprünglich keine Stellplätze beherbergte, bietet ihr Torso heute vorläufig Platz für ca. 18 Besucher-PKW. Durch die Planung wird ein dauerhaftes Angebot von ca. 20 Besucherstellplätzen geschaffen.

Öffentlich gewidmetes Angebot – Ca. fünf neue öffentlich gewidmete Stellplätze werden vor dem Gesundheitszentrum geschaffen. 21 öffentliche Stellplätze entstehen temporär, könnten aber beim Bau einer Endhaltestelle ganz oder teilweise verloren gehen. Im fußläufigen Umfeld befinden sich weitere Parkplatzangebote im öffentlichen Raum. Bei Bedarf könnten in der Amsterdamer Straße aufgrund der geänderten Busverkehrsführung zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

Parkhaus Londoner Ring 19 - Das Parkhaus blieb nach dem Abriss vorläufig stehen. In dem bis zum Brand vermieteten Parkhaus waren zuletzt noch 40% der Plätze belegt (38 Stellplätze). Die Mieter stammten jedoch nicht aus dem nahen Umfeld, sondern überwiegend aus der Wohnanlage Brüsseler Ring, südlich des Einkaufszentrums, ansonsten verteilt aus der gesamten Pflingstweide. Die wohnortferne Nachfrage lässt sich mit dem besonderen Angebot von Einzelgaragenboxen erklären.

Für einen partiellen Ausgleich dieses verlorenen gegangenen Angebotes tragen ca. 50 Garagen bei, die von privater Seite zum Zwecke der Vermietung in der Athener Straße neu errichtet wurden.

Aktuelle Beobachtungen – Nach dem Abriss der Hochhäuser ist die Parkplatzbelegung in der Sackgasse des Londoner Ringes signifikant gesunken. Eine gehäufte Belegung der Stellplätze im Bereich der Sackgassenzufahrt in den frühen Morgenstunden legt den Schluss

nahe, dass hier eine Benutzung durch Anwohner erfolgt. Zugleich bleiben die Stellplatzangebote der GAG im benachbarten Edinburger Weg unausgelastet. Auch das Parkhaus Dubliner Straße 19 (LUWOG) ist nach Auskunft der LUWOG nur zu ca. 50% ausgelastet.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Planung zwar weniger öffentlich gewidmete Stellplätze vorsieht als zuvor vorhanden waren. Kompensiert wird diese Differenz allerdings durch einen erheblich gesunkenen Bedarf, einen deutlich erhöhten Stellplatzschlüssel und zahlreiche öffentlich zugängliche Besucherstellplätze. Ein Stellplatzmangel ist darum nicht zu erwarten. Hinzu kommen 21 „temporäre“ Stellplätze bis zur Nutzung der Endhaltestelle. Sollte der Bedarf künftig noch steigen, könnte im öffentlichen Raum noch zusätzlicher Parkraum geschaffen werden.

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. "Dokumentvorlage RTF-Texte"

Stellplatzbilanz innerhalb des Geltungsbereichs BP Nr. 616:

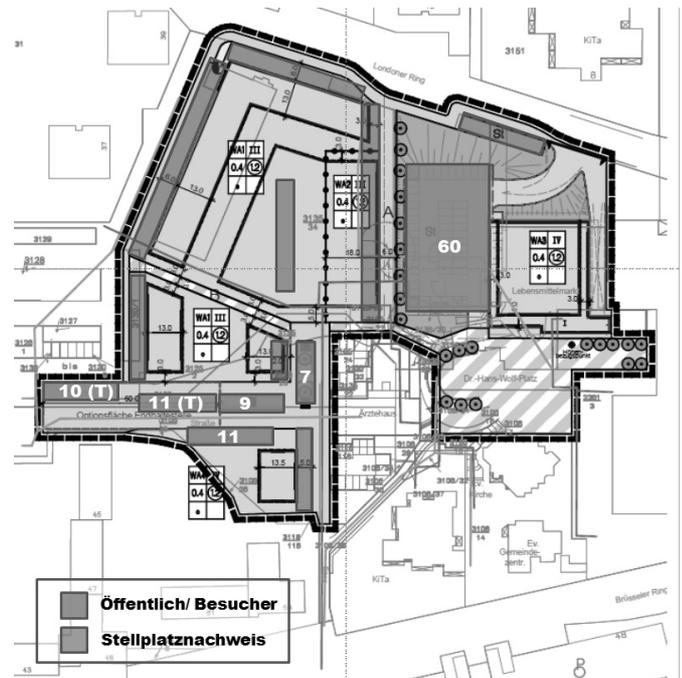
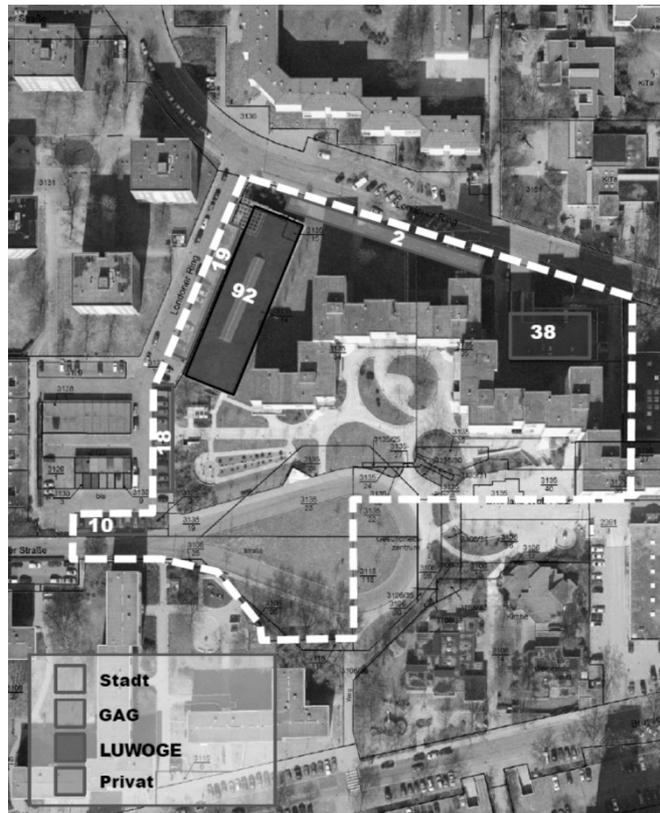
	Wohnhäuser			Gesundheitszentrum		Nettomarkt	Stadt	Gesamt	
	WE	ST	P	ST	P	P	P	ST	P
<b>Vorher</b>	ca.250	130	28	--	--	--	21	130 = 0,6/WE	49
<b>Nachher</b>	ca.45	ca.80	--		20	60	7+21T	80 = 1,8/WE	87+21T

ST = privat zugeordnet oder vermietet

P = öffentlich oder privat, aber öffentlich zugänglich

T = Temporär bis zum Wegfall durch Bau einer Endhaltestelle

Stellplatzsituation Vorher/Nachher



Optionsfläche Straßenbahndaltestelle

Die ehemalige Wendeschleife wurde bereits bei der Umsetzung des Bebauungsplan Nr.616 „Ärztelhaus Pflingstweide“ teilweise zurückgebaut. Ihre Funktion als potenzielle Wendeschleife für Straßenbahnen hatte sie damit eingebüßt. Busse werden auf anderem Wege durch die Pflingstweide geführt.

Von dem langfristigen Ziel die Pfingstweide an das Straßenbahnnetz anzuschließen wird gleichwohl nicht abgerückt. Die im FNP'99 dargestellte Trasse hat weiterhin Bestand. Um sich die Möglichkeiten einer Endhaltestelle im Zentrum Pfingstweide offen zu halten wird im Baukonzept und im Bebauungsplan eine Optionsfläche freigehalten und informell dargestellt. Als Maß werden hierfür 16x60m für eine Straßenbahn mit Doppeltraktion im Zweirichtungsverkehr zugrunde gelegt.

Eine planungsrechtliche Festsetzung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht sinnvoll, da sowohl der Zeitpunkt als auch die tatsächliche Streckenführung heute noch offen ist.

### Flächen für Versorgungsanlagen

Im Parkhaus der LUWOGÉ war eine Trafostation integriert. Mit dem Abriss des Parkhauses musste ein Ersatzstandort gefunden werden. Um in die bestehende Leitungssituation nicht eingreifen zu müssen und einen nahtlosen Übergang schon während der Abrissphase zu ermöglichen, bot sich ein Standort unmittelbar neben dem Abbruchgebäude an. Die Fläche wird als Versorgungsfläche ausgewiesen und soll in das Eigentum des Versorgers übergehen, der auch für eine angemessene Eingrünung sorgt.

### Hauptversorgungsleitungen

Im Gebiet befindet sich eine Hauptleitung der Nahwärmeversorgung die überwiegend unter dem künftigen öffentlichen Weg B verläuft.

Ver- und Entsorgungsleitungen die außerhalb öffentlich gewidmeter Verkehrsflächen bestehen oder verlegt werden müssen, sind durch ein Leitungsrecht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen gesichert.

### Grünflächen und Baumpflanzungen

Öffentliche Grünflächen sind keine festgesetzt. Die Festsetzung der privaten Grünfläche im Umgriff von WA3 ergänzt als planungsrechtliche Absicherung die Regelungen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer des Lebensmittelmarktes. Die private Grünfläche dient der Eingrünung und optischen Abschirmung der Parkplatzanlage zu den angrenzenden WA und dem Londoner Ring. Gleiches gilt für die Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche.

Weitere Baumpflanzungen sichern das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum.

## **Örtliche Bauvorschriften**

### Dachgestaltung und Gebäudeharmonisierung

Das bauliche Umfeld ist von Flachdächern geprägt. Um die Neubebauung gestalterisch in den Bestand einzubetten sind darum nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig. Entsprechend sind Gauben und Zwerchhäuser ausgeschlossen.

Um harte gestalterische Brüche zwischen aneinander angrenzenden Gebäuden zu vermeiden, sind zusammenhängende Doppelhäuser und Hausgruppen in ihrer Höhenentwicklung und Dachform aufeinander abzustimmen. Dies dürfte regelmäßig unproblematisch sein, da die Herstellung der Gebäude voraussichtlich immer in zusammenhängenden Einheiten durch Bauträger erfolgt. Kleinere Höhenschwankungen um maximal bis zu 50cm sind dabei als unproblematisch zu beurteilen.

### Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücke

Die hohe bauliche Dichte führt erfahrungsgemäß zu erhöhtem Parkdruck und zu Nutzungskonflikten auf unbebauten Grundstücksteilen. Um ein ansehnliches Straßenbild zu gewährleisten, sind Regelungen insbesondere für die Schnittstelle zwischen Privatgrundstück und öffentliche Fläche erforderlich. Dies geschieht mit den Regelungen zur Vorgartengestaltung. Einerseits sollen je Wohneinheit im Einfamilienhaus zwei Stellplätze nachgewiesen werden, andererseits ist es nicht gewünscht, dass die Vorgartenzone auf eine voll versiegelte und mit Garagen überbaute Sammelstellplatzzone reduziert wird. Die getroffenen Regelungen stellen sicher, dass von zwei Stellplätzen nur einer durch einen Carport überdacht werden kann. Damit bleibt ausreichend Platz für eine Pflanzfläche von mind. 4m<sup>2</sup> und einen kleinkronigen Laubbaum.

Im seitlichen Bauwich und 5m abgerückt von der öffentlichen Verkehrsfläche sind auch Garagen möglich.

### Einfriedungen, Müllabstellplätze

Die Festsetzungen dienen primär der Festlegung einer geordneten Vorgartennutzung und –gestaltung.

Grundstücke mit einem Gartenanteil unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen zum Zwecke des Schutzes der Privatsphäre und dem Einbruchschutz errichten. Die Höhe der Einfriedung wird auf max. 1,80m begrenzt, um die Massivität zu begrenzen. Dem gleichen Zweck dient die Vorgabe der Eingrünung. Eine Eingrünung kann z.B. durch einen in Hecken integrierten Zaun erfolgen, oder z.B. durch eine Mauer oder einen Sichtschutzzaun, der zum öffentlichen Raum hin berankt ist. Die Begrünung muss allerdings auf dem Privatgrundstück wurzeln. Dies kann beispielsweise dadurch erfolgen, dass die Einfriedung geringfügig von der Grundstücksgrenze abrückt.

Ebenfalls dem Schutz der Privatsphäre dient die Festsetzung, dass Sichtblenden auf der Grundstücksgrenze bis zu 4,50m Länge auch außerhalb des Baufensters zulässig sind. Zugleich wird die Höhe begrenzt, um nachbarliche Belange zu wahren.

### Begrünung baulicher Anlagen

Aufgrund der Höhenentwicklung im Umfeld sind die Dachlandschaften von Nebenanlagen wahrnehmbar. Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern auf Nebenanlagen trägt, neben ökologischer und klimatischer Vorzüge, damit auch zu einer attraktiveren Wahrnehmung des Gesamtgebietes bei.

### Notwendige Stellplätze

Zwar ist die Pflingstweide mit dem Bus gut angebunden, die Wohnform Einfamilienhaus richtet sich allerdings an eine Zielgruppe die erfahrungsgemäß mehr als einen PKW je Haushalt führt. Der Parkraum im öffentlichen Verkehrsraum im Umfeld ist begrenzt. Die Planung reagiert darauf mit einem Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit im Einfamilienhausbereich.

Etwas anders stellt sich die Situation für Mehrfamilienhäuser und barrierefreie Einliegerwohnungen dar. Hier kann von kleineren Wohnungsgrößen und eine vorrangige Nutzung von Singles und älteren Menschen ausgegangen werden, deren Stellplatzbedarf geringer ist.

Die Pflingstweide ist aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit hervorragend für den Radverkehr geeignet. Um bei erhöhter baulicher Dichte barrierefreie Abstellflächen für Fahrräder zu sichern sind diese schon mit dem Bauantrag nachzuweisen.

### **Nebengebäude**

Der Bedarf an ebenerdigen und von außen zugänglichen Abstellräumen ist gerade im Einfamilienhausbereich erfahrungsgemäß groß. Aus gestalterischen Gründen sollen diese nicht in Vorgärten errichtet werden. In Gartengrundstücken, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen ist aus gleichem Grund eine Eingrünung der Nebengebäude vorzunehmen.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen im Wohnumfeld sollen auf die Schwerpunktfunktion Wohnen und deren Bedürfnisse Rücksicht nehmen. Insbesondere in WA3 ergibt sich durch die Geschäftsnutzung im Erdgeschoss ein erhöhter Werbebedarf. Die Festsetzung für diesen Bereich flankiert einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer des Lebensmittelmarktes.

### **Kennzeichnungen**

Bestehende Nahwärmeleitungen wurden als Kennzeichnung in den Bebauungsplan übernommen. Ihre Sicherung erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, sowie über Grunddienstbarkeiten.

### **Hinweise**

Hinweise wurden aufgenommen zu barrierefreiem Bauen, wasserrechtlichen Belangen, Hochwasserschutz, Schutz vor Grundwasser, Baumschutz und zu DIN-Regelwerken.

## **WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **Einzelhandel**

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigshafen sind zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen in den Stadtteilzentren zu bündeln. Im Fortschreibungsentwurf des Einzelhandelskonzeptes wird das Zentrum der Pfingstweide als zentraler Versorgungsbereich eingestuft. Durch die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes im Zentrum der Pfingstweide wird das Stadtteilzentrum insgesamt gestärkt und attraktiviert. Zumal mit dem zusätzlichen Einkaufsangebot auch zeitgemäße Stellplätze in einer Ebene mit dem Einkaufsmarkt und dem Einkaufszentrum angeboten werden. Dies wirkt einer schleichenden Entleerung des Zentrums entgegen.

Zugleich können sich durch das Angebot Änderungen der Einkaufsströme und Kaufkraftverlagerungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ergeben. Im Einzelfall können diese auch erheblich sein, sind aber im Sinne eines marktüblichen Wettbewerbes nicht zu vermeiden, will man das Zentrum insgesamt stärken.

### **Wohnungsmarkt**

Obwohl es in der Pfingstweide vor allem in den Randbereichen zahlreiche Einfamilienhäuser gibt, dominiert doch der Geschosswohnungsbau. Mit dem neuen Wohnraumangebot im Einfamilienhaussegment sollen vor allem junge Familien angesprochen werden. Zwar ist abzusehen, dass durch einen Generationswechsel in den kommenden Jahren auch vermehrt Einfamilienhäuser aus den Randbereichen auf den Markt gelangen werden, dies kann zu Angebotsüberschneidungen führen. Allerdings bietet eine gebündelte Neubautätigkeit im Zentrum auch die Chance, die durch Geschosswohnungsbau dominierte

Außenwahrnehmung der Pfingstweide gezielt auf die Potenziale im Einfamilienhausbereich zu lenken.

Zudem hat es sich in der Vergangenheit stets als sinnvoll erwiesen die Angebotspalette möglichst vielseitig zu gestalten, um so unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden.

Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum als ergänzendes Ziel des Bebauungsplans richtet sich gerade auch an die Einwohner der Pfingstweide, die sich für den letzten Lebensabschnitt gerne von der Einfamilienhausbebauung auf eine altersgerechte Wohnung verkleinern möchten. Die zentrale Lage im Stadtteil und die weitreichende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum bieten sich für ein solches Angebot in besonderem Maße. Es grenzt sich damit von der Masse des Geschosswohnungsbaus ab und wirkt sich ergänzend auf das Wohnraumangebot in der Pfingstweide aus.

### **Verkehr**

Zusätzliche Verkehre aufgrund der Planung sind in der Pfingstweide nicht zu erwarten, zumal durch den Rückbau bereits Verkehre entfallen sind. Kleinere Veränderungen kann es im Bereich des Londoner Rings geben, wo durch die neue Zufahrtstraße eine zusätzliche Einmündung entsteht.

### **Naturschutzrechtliche Belange**

Bei der Fläche handelt es sich um bereits bebaute Fläche oder durch Rückbau geprägte Baustellenfläche. Es sind keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten.

Der größte Teil noch vorhandener Straßenbäume wird aufgrund der geänderten Verkehrsanlagen entfallen müssen. Sie werden jedoch durch Neupflanzungen im Straßenraum ersetzt.

### **Ver- und Entsorgung**

Das Baugebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits an den Abwasserkanal der Stadt und die Versorgungsanlagen der TWL (darunter auch Nahwärme) angebunden. Zudem befinden sich Leitungen der Telekom und von Kabel Deutschland im Boden.

### **Abwasserbeseitigung**

In der Pfingstweide gibt es keine Trennung von Schmutzwasser und Oberflächenwasser. Die Planung des Wohngebietes und der neuen Verkehrserschließung wird gegenüber dem Bestand zu einer Reduzierung der versiegelten Fläche führen.

Die nachfolgenden Zahlen geben das Vorher/Nachher- Verhältnis wieder. Die Kennzahlen für den Bestand beruhen auf der Auswertung eines Luftbildes von 2000, da 1999 ein Umbau der Wendeschleife und des Umfeldes erfolgte. Bei diesem Umbau gab es bereits in Teilen eine Entsiegelung gegenüber der Anlage aus den 1960er Jahren.

Bei der tabellarischen Aufstellung bleiben der Hans-Wolf-Platz und der Lebensmittelmarkt außen vor (also alles östlich der Planstraße A), da diese Flächen bereits im Bestand sind. Die Bauleitplanung dient hier im Kern lediglich der Steuerung von Art der baulichen Nutzung und der Gestaltung. Der Zulässigkeitsmaßstab für Versiegelungen wird gegenüber dem Bestand nicht erweitert.

Bei den Verkehrsflächen wird nicht die öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesene Fläche zu Grunde gelegt, sondern die tatsächlich versiegelte Fläche. Große, zusammenhängende Grünanlagen innerhalb öffentlicher Verkehrsflächen fließen also als unversiegelt in die

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. "Dokumentvorlage RTF-Texte"

---

Betrachtung ein. Kleinere Grünflächen, Baumscheiben und Pflanzbeete werden als versiegelte Flächen behandelt.

Bei den Bauflächen (Nachher) wird die neue Wohnbaufläche (8266m<sup>2</sup>) mit der maximalen Versiegelung gemäß zulässiger GRZ (also 0,6) multipliziert. Im Bebauungsplan ausgewiesene Private Stellplatzflächen werden ohne Abzug hinzugerechnet (296m<sup>2</sup>).

	Flächenversiegelung		
	Vorher	Nachher	Differenz
Verkehrsflächen (Straßen, Wege, öffentliche Parkplätze)	Ca. 2950 m <sup>2</sup>	Ca. 2450 m <sup>2</sup>	-500 m <sup>2</sup>
Bauflächen	Ca.5400 m <sup>2</sup>	Ca. 5300 m <sup>2</sup> *	-100m <sup>2</sup>

Bei der Gegenüberstellung handelt es sich um eine Worst-Case-Betrachtung. Damit ist sichergestellt, dass die Kapazitäten der vorhandenen Mischwasserkanäle ausreichend sind, um das gesamte Oberflächenwasser aufzunehmen. Daraus ergibt sich ferner, dass die Abschlagsmengen im Regenwetterfall an der Einleitestelle in die Isenach tendenziell eher sinken werden.

Der Grundsatz des §55 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) gibt vor, dass Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Eine ortsnah, dezentrale Versickerung wäre im Bereich der Einfamilienhausbebauung aufgrund der baulichen Dichte wenn überhaupt, dann nur unter sehr erschwerten Bedingungen möglich. Diese Dichte begründet sich vorrangig in der zentralen Lage als Stadtteilzentrum. Darüber hinaus spielen wirtschaftliche Rahmenbedingungen eine wesentliche Rolle. So muss für ein bereits verkehrlich erschlossenes Gebiet eine neue Erschließung hergestellt und finanziert werden. Diese Kosten belasten das Projekt finanziell ebenso, wie der Rückbau der Hochhäuser und der bestehenden Verkehrsinfrastruktur. Zudem müsste bei einer Versickerung trotz bereits hergestellter Entsorgungsanlagen ein neues System auf privaten Grundstücken installiert werden – dies wäre eine Doppelbelastung. Der Grundstücksmarkt in der Pflingstweide lässt es allerdings nicht zu, diese erhöhten Kosten an die Kunden weiterzugeben. Eine Verringerung der Dichten zu Gunsten größerer Grundstücke oder dezentraler Versickerungsanlagen wäre aus diesem Grund nicht zu realisieren. Hinzu kommt, dass im Gebiet der Höhenunterschied vom Hans-Wolf-Platz zum Londoner Ring ausgeglichen werden muss.

Für die Mehrfamilienhausbebauung könnte aufgrund der größeren Grundstücksanteile eine Versickerung ggf. realisierbar sein. Eine entsprechende Prüfung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens. Eine Untersuchung auf der übergeordneten Ebene des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich. Eine Abwasserbeseitigung über den Mischwasserkanal wäre jederzeit möglich.

Davon unabhängig setzt der Bebauungsplan fest, dass Stellplätze, Zufahrten, Zuwege und Terrassen in versickerungsfähigem Material hergestellt werden müssen. Dies trägt dazu bei den Abfluss von Oberflächenwasser selbst bei den für die GRZ anzurechnenden Flächen zu minimieren.

### Wasser-, Strom- und Nahwärmeversorgung

Durch die Änderung der Verkehrserschließung sind Versorgungsleitungen der Technischen Werke Ludwigshafen betroffen. Eine Verlegung dieser Leitung ist zumindest partiell erforderlich. Grundsätzlich ist die Versorgung aller Wohngebäude möglich. Die zukünftige Leitungsführung ist im Rahmen der Straßenausbauplanung festzulegen.

### Telekommunikationsleitungen

Verteilungsleitungen von Telekom und Kabel Deutschland sind im Gebiet vorhanden, von der Umplanung aber nicht betroffen. Bestehende Hausanschlussleitungen sind nach dem Rückbau verzichtbar. Zur Vollversorgung aller neuen Wohngebäude ist die Verlegung zusätzlicher Leitungen erforderlich.

### Kosten

Die Kosten für die Verlegung bestehender Leitung und die Neuerschließung können nicht über den Gebührenhaushalt gedeckt werden, sondern sind in den Erschließungsaufwand einzurechnen.

### **Belange des Klimaschutzes**

Die Wiedernutzung im Innenbereich führt zu Flächeneinsparungen an der Peripherie und im unverbauten Außenbereich und leistet somit einen Beitrag zum Klimaschutz. Durch die zentrale Lage des Grundstücks werden erforderliche Wege möglichst kurz gehalten, die Infrastruktur ist auch ohne individuelle Motorisierung gut erreichbar.

Gegenüber der Ursprungsbebauung (Hochhausbebauung) ergeben sich die Vorteile einer geringeren Verschattung und höheren Durchlässigkeit von Kaltluftströmungen. Insgesamt dürfte dies aber bestenfalls von lokalklimatischer Bedeutung sein.

Die Ausrichtung der Gebäude orientiert sich an den rahmengebenden Erschließungserfordernissen, insbesondere den vorhandenen Erschließungsstraßen.

Wenngleich auch die zulässige Dachform auf Flachdächer oder flach geneigte Pultdächer beschränkt wird, so stehen die Festsetzungen des Bebauungsplanes einer Ausnutzung solarer Energien (Fotovoltaik) dennoch nicht entgegen.

Vorrangiges Ziel sollte es sein, zur Wärmeversorgung im Gebiet das vorhandene Nahwärmeangebot zu nutzen. Dies kann im Bebauungsplan nicht festgesetzt werden. Allerdings besteht für den überwiegenden Teil der Grundstücke eine Grunddienstbarkeit mit einem Wärmeerzeugungsverbot, das indirekt einem Anschluss- und Benutzungszwang für die im Gebiet vorhandene Nahwärme gleichkommt. Es ist beabsichtigt eine vergleichbare Regelung für die zu Bauland umgewandelten ehemaligen Verkehrsflächen zu treffen.

Weiterführende Maßnahmen im Hinblick auf die Klimaanpassung sind nicht vorgesehen.

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

### **Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB**

Entfällt im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung

### **Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB**

Die Beteiligung erfolgte mit Schreiben vom 06.02.2012. Die vorgebrachten Belange sind dem Anhang 9.1. ff. zu entnehmen.

### Stellungnahmen der Verwaltung

#### Zu 9.1.1 Kabel Deutschland

Soweit ein Eingriff in die Bestände vermeidbar ist wurde dieser durch die Planung vermieden. Durch die Änderung der Erschließungsanlagen kann es dennoch zu Eingriffen kommen. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Die Informationen wurden an den Erschließungsträger weitergegeben.

Leitungsrechte innerhalb privater Grundstücke und Erschließungswege wurden durch eine Festsetzung gemäß §9(1) Nr.21 BauGB gesichert.

### Zu 9.1.2 Regionalstelle Gewerbeaufsicht

Der Bebauungsplan lässt in WA3 Wohnnutzung in den Geschossen über dem Lebensmittelmarkt zu. Ein Ausschluss der Nachtanlieferung im Bebauungsplan erfolgt entgegen dem Vorschlag der Gewerbeaufsicht nicht. Vorrangiges Ziel der Planung ist in diesem Bereich die Sicherung und Entwicklung der wohnortnahen Nahversorgung. Dieses Ziel soll nicht durch zusätzliche Auflagen erschwert werden. Um mögliche künftige Konflikte auszuschließen wird statt dessen die Genehmigung der Wohnnutzung unter den Vorbehalt gestellt, dass diese die genehmigte Nutzung des Lebensmittelmarktes nicht einschränken darf (z.B. durch Grundrissorientierung und technische Maßnahmen). Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis ist im Rahmen eines Bauantragsverfahrens zu erbringen. Die textlichen Festsetzungen wurden dahingehend geändert. Standortverträgliche Büro- und Verwaltungsnutzungen werden ebenfalls zugelassen.

### Zu 9.1.3 und 9.1.4 Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Es ist nicht vorgesehen im Rahmen der Planung ein hydrogeologisches Gutachten und eine Entwässerungsplanung zu erstellen. In der Pfingstweide liegt ein genehmigtes Mischwasserkanalsystem vor, das über ausreichend Kapazität verfügt, um das anfallende Oberflächenwasser ordnungsgemäß abzuleiten. Insofern dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes anfallendes Niederschlagswasser ortsnah zu versickern nicht gefolgt werden kann, wird auf die diesbezüglich ergänzten Ausführungen in Kapitel 6.5 Abwasserbeseitigung verwiesen.

Die Hinweise auf die temporäre Grundwasserabsenkung, die wasserdichte Unterkellerung und den Hochwasserschutz wurden als Hinweise zum Bebauungsplan hinzugefügt.

### Zu 9.1.5 Telekom Deutschland GmbH

Soweit ein Eingriff in die Bestände vermeidbar ist wurde dieser durch die Planung vermieden. Durch die Änderung der Erschließungsanlagen kann es dennoch zu Eingriffen kommen. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Die Informationen wurden an den Erschließungsträger weitergegeben.

Leitungsrechte innerhalb privater Grundstücke und Erschließungswege wurden durch eine Festsetzung gemäß §9(1) Nr.21 BauGB gesichert.

### Zu 9.1.6 Technische Werke Ludwigshafen (TWL)

Soweit ein Eingriff in die Bestände vermeidbar ist wurde dieser durch die Planung vermieden. Durch die Änderung der Erschließungsanlagen kann es dennoch zu Eingriffen kommen. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Die Informationen wurden an den Erschließungsträger weitergegeben.

Leitungsrechte innerhalb privater Grundstücke und Erschließungswege wurden durch eine Festsetzung gemäß §9(1) Nr.21 BauGB gesichert.

Die neue TWL-Trafostation wurde zeichnerisch ausgewiesen.

Es bestehen im Plangebiet zahlreiche grundbuchlich erfasste Rechte zu Gunsten der TWL. Diese stehen der Planung nicht entgegen. Im Einzelfall kann es sinnvoll sein, im Rahmen der nachfolgenden privaten Grundstücksneuordnung die Regelungen an die veränderte Situation anzupassen.

**Öffentliche Auslegung**

Die Offenlage gem. §3(2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.04.2012 bis einschließlich 07.05.2012.

Nach Abschluss der Offenlage wurde auf Wunsch der Leitungsträger der Planteil um das Geh- und Leitungsrecht Nr.2 ergänzt. Es soll vorhandene Leitungstrassen absichern und Kosten für eine Verlagerung einsparen. Dies erfolgte in Absprache mit den betroffenen Leitungsträgern und Grundstückseigentümern. Die Festsetzung ist im Weiteren ggf. durch einen entsprechenden Eintrag im Grundbuch zu vollziehen. Die Grundzüge der Planung werden durch die Ergänzung nicht berührt. Für die Öffentlichkeit entsteht keine zusätzliche Betroffenheit. Auf eine erneute Auslegung der Pläne kann darum verzichtet werden.

### Zusammenfassung der Abwägung

Belange die für die Planung sprechen:

- Schaffung von Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen
- Aufwertung des Stadtteilzentrums
- Sicherung der Nahversorgung
- Verringerung von Erschließungsfläche
- Zusätzliche barrierefreie Fuß- und Radanbindung an den Hans-Wolf-Platz
- Schaffung zusätzlicher Besucherparkplätze
- Erhöhung des privaten Stellplatzangebotes
- Erhalt der Option Straßenbahn-Endhaltestelle

Belange die gegen die Planung sprechen:

- Rückbau vorhandener Erschließungsinfrastruktur
- Einschränkung der Baufreiheit
- Einleitung von Niederschlagswasser in Mischwasserkanal
- Verlust öffentlich gewidmeter Parkplätze
- Wechselseitige Störung von Wohnen und Einkaufen

### Abwägung der Belange

Der Rückbau der Hochhausanlage einschließlich der Parkdecks ist bereits abgeschlossen. Die Wiederbebauung der Fläche bietet die Chance ein attraktives Wohnraumangebot für junge Familien und Senioren in einer infrastrukturell voll erschlossenen zentralen und dennoch ruhigen Lage zu realisieren. Damit könnte eine Entwicklung abgeschlossen werden, die mit der Errichtung des Gesundheitszentrums begonnen wurde und die maßgeblich dazu beitragen kann die Wahrnehmung der Pfingstweide als attraktiven und lebenswerten Stadtteil zu stärken. Zugleich wird mit dem Lebensmittelmarkt und seinen zeitgemäßen Besucherstellplätzen die Nahversorgung im Stadtteilzentrum dauerhaft gesichert.

Um dieses Ziel zu erreichen ist ein Rückbau vorhandener Erschließungsinfrastruktur erforderlich, die eigentlich noch intakt ist. Dies belastet auch die Wertschöpfung des Gesamtprojektes. Davon betroffen sind insbesondere die Amsterdamer Straße und Stellplatzanlagen im Londoner Ring, aber vereinzelt auch unterirdische Leitungen. Nur durch den Rückbau und die Neuerschließung lässt sich ein schlüssiges und sparsames Gesamtkonzept realisieren. So wird in der Gesamtbilanz am Ende weniger öffentliche Verkehrsfläche entstehen als rückgebaut wurde.

Der Verlust öffentlicher Parkplätze stellt kein ernsthaftes Problem dar, denn es stehen zuletzt mehr öffentlich zugängliche Parkplätze zur Verfügung als vorher – es fehlt ihnen lediglich an öffentlicher Widmung.

Die Zukunftsoption einer Endhaltestelle für die Straßenbahn bleibt erhalten.

Die barrierefreie Anbindung an den Hans-Wolf-Platz wird durch neue Wegeangebote weiter verbessert.

Die Nachbarschaft von Wohnnutzung und Einzelhandel kann erfahrungsgemäß zu Konflikten führen. Bei der Realisierung des Lebensmittelmarktes wurde darauf geachtet, dass die Anlieferung abseits des neuen Wohngebietes zwischen Markt und Einkaufszentrum erfolgt.

Die Stellplatzanlage des Marktes ist eingegrünt und durch einen öffentlichen Weg von der künftigen Wohnbebauung getrennt. Die Wohnbebauung ist so exponiert, dass die empfindlichen Freibereiche vom Parkplatz abgewendet sind.

Der Bebauungsplan lässt zudem Wohnbebauung auch auf dem Lebensmittelmarkt zu. Erfahrungsgemäß lehnen Marktbetreiber eine solche Doppelnutzung ab, um Lärmkonflikte zu vermeiden. Der Bebauungsplan stellt klar, dass die Nahversorgung Vorrang vor der Wohnnutzung hat. Letztere ist nur genehmigungsfähig, wenn sie nachweislich zu keinen Einschränkungen für die genehmigte Lebensmittelmarktnutzung führt.

Entgegen dem Grundsatz des Wasserhaushaltsgesetzes wird Niederschlagswasser in einen Mischwasserkanal eingeleitet. Der Mischwasserkanal ist im Gebiet vorhanden. Zentrale oder dezentrale Versickerung wären im Bereich der Einfamilienhausbebauung nicht mit den sonstigen Zielen der Planung und den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu vereinbaren. Eine ordnungsgemäße Beseitigung der Abwässer in ein bereits seit langem genehmigtes Ableitungssystem bleibt in jedem Fall sichergestellt.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß §1(7) BauGB kommt der Stadtrat zu dem Ergebnis, dass die Vorteile der Planung überwiegen.

### **UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **Bodenordnung**

Alle benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt und der LUWOGÉ. Die Bodenordnung kann auf privatrechtlichem Wege über Grundstücksverträge gestaltet werden. Eine öffentliche Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

#### **Altlasten**

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

#### **Begleitende Verträge**

Der Bebauungsplan muss durch eine Reihe von Verträgen flankiert werden:

Letter of Intent LUWOGÉ/Stadt Ludwigshafen

Darin erklären die Grundstücksinhaber, wie die Umsetzung der Neuordnung geplant ist. Im Kern ist folgende Vorgehensweise vorgesehen:

Die Stadt erstellt einen Bebauungsplan und definiert die künftigen Bauflächen und öffentlichen Verkehrsflächen

Die LUWOGÉ erstellt die neue Erschließung für das Gesamtgebiet und überträgt die öffentlichen Verkehrsflächen nach Herstellung an die Stadt.

LUWOGÉ erwirbt die neu gewonnenen Nettobauflächen der Stadt zum tatsächlichen Bodenwert, abzüglich des tatsächlichen Erschließungskostenanteils.

LUWOGÉ veräußert die Bauflächen in Abschnitten an den Bauträger mit Fristbindung

Grundstücksverträge, Erschließungsvertrag

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. "Dokumentvorlage RTF-Texte"

---

Zum Zwecke der Umsetzung des Letter of Intent sind zwischen Stadt und LUWOGÉ bzw. GAG noch Grundstücksverträge und ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Dies kann nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen.

### Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt schließt mit dem Bauträger Dorsch&Kobler flankierend zum Bebauungsplan einen städtebaulichen Vertrag, mit städtebaulichem Konzept als Grundlage, und Umsetzungsbestimmungen.

### Flächen und Kosten

Durch die Planung und die vereinbarte Vorgehensweise entstehen dem städtischen Haushalt keine Kosten.

Der Anteil an öffentlichen Verkehrsflächen verringert sich um ca. 320 m<sup>2</sup>. Buchhalterisch ergibt sich daraus allerdings kein Defizit. Zu berücksichtigen ist, dass in Teilen bereits abgeschriebene und geringer bewertete Flächen durch neue und z.T. höher bewertete Verkehrsinfrastruktur ersetzt wird.

Demgegenüber stehen Einnahmen für hinzugewonnenes Nettobauland von ca. 1800 m<sup>2</sup>. Wie hoch diese ausfallen, hängt von dem Aufwand für die Erschließung ab, und der Frage, ob der Bauträger die Grundstücke wie vorgesehen vermarkten kann. Steigen die Erschließungskosten, oder sinkt der Bodenpreis verringern sich damit auch die Einnahmen der LUWOGÉ und der Stadt.

Bilanz Stadt Ludwigshafen	Fläche (m <sup>2</sup> )
Öff. Verkehrsfläche (Einwurf)	4259
Öff. Verkehrsfläche (Zuteilung)	3937
Differenz	322
Wohnbaufläche (Einwurf)	0
Wohnbaufläche (Zuteilung)	1813
Differenz	1813
Priv. Stellplatzfläche Gesundheitszentrum	296

Eine ausführliche Flächenbilanz findet sich bei den Anlagen im Kapitel 9.2.

---

Bereich Stadtplanung

## **ANLAGEN**

### **Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB**

#### **9.1. 1 Kabel Deutschland**

Zeichnungsname 2013/21/2012, Bebauungsplan

Seite 2 von 2

PC-Fax: 089 - 923342 1187, email: Planung\_NE3\_Trier@kabeldeutschland.de  
Datum: 09. Februar 2012  
Ludwigshafen, BBP - Nr. 616 -Zentrum Pflingstweide-  
Vorhabenart: Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 06.02.12.  
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage aus den beiliegenden Bestandsplänen ersichtlich ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

Mit freundlichen Grüßen  
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig  
Anlagen  
5 Lageplan(-pläne)  
<<Ludwigshafen, BBP Nr. 616-Zentrum Pflingstweide- LAP 5.pdf>> <<Ludwigshafen, BBP Nr. 616-Zentrum Pflingstweide- LAP 1.pdf>> <<Ludwigshafen, BBP Nr. 616-Zentrum Pflingstweide- LAP 2.pdf>>  
<<Ludwigshafen, BBP Nr. 616-Zentrum Pflingstweide- LAP 3.pdf>> <<Ludwigshafen, BBP Nr. 616-Zentrum Pflingstweide- LAP 4.pdf>>

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter [www.kabeldeutschland.de](http://www.kabeldeutschland.de)

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 35a GmbHG, §§ 177a, 125a HGB), zu einzelnen Gesellschaften der Kabel Deutschland Gruppe finden Sie unter [www.kabeldeutschland.com/de/info.com/pflichtangaben.html](http://www.kabeldeutschland.com/de/info.com/pflichtangaben.html)

Diese E-Mail und etwaige Anhaenge enthalten vertrauliche und/oder rechtlich geschuetzte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, benachrichtigen Sie bitte den Absender und vernichten Sie anschliessend diese Mail und die Anlagen.

**9.1.2 Regionalstelle Gewerbeaufsicht**

Bereich Stadtplanung			
Eing. 09. März 2012			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 05 65 |  
67405 Neustadt a.d. Weinstr.

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
- Stadtplanung -  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen am Rhein

**REGIONALSTELLE  
GEWERBEAUF SICHT**

Karl-Heffenich-Straße 2  
67433 Neustadt an der  
Weinstraße  
Telefon 06321 99-0  
Telefax 06321 33398  
referst23@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

05.03.2012

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
23-5/60,0/12/Wa.26	06.02.2012	Martin Wallenberger	06321 / 99-1140
Bitte immer angeben!	4-121F.Schl	martin.wallenberger@sgdsued.rlp.de	06321 / 33398

**Bauleitplanung der Stadt Ludwigshafen**

Flächennutzungsplan	<input type="checkbox"/> Aufstellung	<input type="checkbox"/> Änderung
Bebauungsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Aufstellung	<input type="checkbox"/> Änderung

**Bebauungsplan 616 Zentrum Pfingstweide**

<input checked="" type="checkbox"/> Anhörung	gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
<input type="checkbox"/> Offenlegung	gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:

1. Einwendungen: Insbesondere durch baulich miteinander verbundene Einheiten von Wohnungen und Lebensmittelmärkten, kann es zu Lärmbeeinträchtigungen kommen. Des Weiteren kann die Anlieferung zu Lärmbelastigungen führen.



2. Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG

3. Möglichkeiten der Überwindung:

- Die Nachtanlieferung (22.00 bis 6.00 Uhr) sollte komplett ausgeschlossen werden.
- Spätestens mit Einreichung der gewerblichen Bauanträge sind schalltechnische Gutachten vorzulegen.
- Es wird empfohlen, direkt neben oder über Lebensmittelmärkten eine gewerbliche, nichtstörende Büronutzung einzuplanen.

4. Hinweise: Es wird empfohlen das Nachtanlieferungsverbot bereits im Bebauungsplan festzuschreiben.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Martin Waltenberger

**9.1. 3 Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

Bereich Stadtplanung			
Eing. 06. März 2012			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND  
GENEHMIGUNGSDIREKTION  
SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 10 23 |  
67410 Neustadt an der Weinstraße

Stadt Ludwigshafen  
z. Hd. v. Fr. Schlien  
Postfach 211225  
67012 Ludwigshafen

REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ

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

01.03.2012

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.00.03	06.02.2012	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
39Bebpl-12		Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

**Bebauungsplan Nr. 616 „Zentrum Pfingstweide“**  
hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB  
Bezug: Unsere Stellungnahme vom 02.08.2007 (175Bebpl07)

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Schlien,

die aktuelle Planung zu dem o.g. Bebauungsplan haben wir zur Kenntnis genommen.

Aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen die jetzige Planung.

Die Unterlagen enthalten m. E. keine Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Es ist eine Entwässerungsplanung aufzustellen und diese mit unserem Hause frühzeitig abzustimmen.

Auf unser bisheriges Schreiben vom 02.08.2007; Az.: 34/2-31.00.03; 175-Bebpl-07 wird hingewiesen.

Sollte im Zuge der Bauvorhaben (auch die Verlegung einzelner Leitungen) eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist die Erlaubnis hierfür bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

**9.1. 4 Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (2007)**

**RheinlandPfalz**

---

SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft  
und Bodenschutz  
Postfach 10 10 25, 67410 Neustadt a.d.Weinstr.



**Struktur- und  
Genehmigungsdirektion Süd**

Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft  
und Bodenschutz  
Karl-Helffenich-Str. 22  
67433 Neustadt an der Weinstraße

Telefon: 06321/99-40  
Telefax: 06321/99-4222  
Homepage: [www.sgdsued.rlp.de](http://www.sgdsued.rlp.de)

Stadtverwaltung  
z.Hd. Frau Jeannette Schmidt  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Erweit. Sit.planung

Empf. 18. Aug. 2007

Datum und Zeichen Ihres Schreibens	Mein Zeichen Meine Nachricht vom	Auskunft erteilt: Telefon/Fax E-Mail	Dienstgebäude Zimmer	Datum
16.07.2007 4-121 Fr.S.	34/2-31.00.03 175-Bebpl-07	Herr Maisch ☎ -4171 / ☎ -4222 Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	27	02.08.07

**Bebauungsplan Nr. 616 „Zentrum Pfingstweide“  
hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrte Frau Schmidt,

Planungsanlass des zu beurteilenden Bebauungsplanentwurf ist der vollständige Abriss des Wohnungsbestandes Londoner Ring 7-17 und diese Flächen als Bauflächen zu vermarkten.

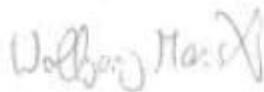
Aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Einwände zum o.g. Bebauungsplanentwurf Nr. 616 „Zentrum Pfingstweide“, bei Beachtung des Nachfolgenden.

1. Die bei den Bauarbeiten anfallenden Abbruchmaterialien sind ordnungsgemäß zu entsorgen.
2. Das anfallende Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit breitflächig vor Ort über die belebte Bodenzone als Zwischenspeicher zu versickern.  
Ggfs. ist ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen.  
Für das Plangebiet ist eine Entwässerungsplanung aufzustellen und dieses (Entwässerungskonzept) ist mit unserem Hause frühzeitig abzustimmen.
3. Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Infrastruktureinrichtungen sicherzustellen, die Kanalsatzung ist zu beachten.

- 2 -

4. Sollte eine Unterkellerung (z.B. Tiefgarage, Wohnbebauung, etc.) vorgesehen sein, so empfehlen wir diese (Unterkellerung) wasserdicht auszuführen. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht vertretbar.
5. 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 Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



(Wolfgang Maisch)

9.1. 5 Telekom



Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH  
Postfach 10 13 00, 68173 Mannheim

Stadtverwaltung  
FB Stadtplanung  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 01. März 2012			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Ihre Referenzen: Fr. Schlien; Az: 4-121F.Schl  
Ansprechpartner: Bernd Kittlaus  
Durchwahl: +49 0621 294-6123  
Datum: 24.02.2012  
Betrifft: 208445 - BPL Nr.616 "Zentrum Pfingstweide" in Ludwigshafen, OT Pfingstweide; Ihr Schreiben vom 6. Februar 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.

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

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

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

Zur Versorgung des Baugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationsanlagen erforderlich.

Im Plangebiet sollen zum einen Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, die eventuell zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen.

Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH



Datum 24.02.2012  
Empfänger Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Blatt 2

Zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung bitten wir deshalb entsprechende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB vorzusehen, die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen sind. Des Weiteren bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch zu veranlassen.

Zum anderen sollen im Plangebiet öffentliche Verkehrsflächen entwidmet werden. Sollten davon die im Lageplan rot markierten Telekommunikationsanlagen betroffen sein, so bitten wir zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung die betroffenen Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen. Des Weiteren bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch zu veranlassen.

Zudem bitten wir darum, uns rechtzeitig vor anderen geplanten Entwidmungen von öffentlichen Verkehrsflächen zu informieren, damit gegebenenfalls weitere dingliche Sicherungen von Telekommunikationsanlagen, die zur Aufrechterhaltung der Telekommunikationsversorgung unbedingt benötigt werden, beantragt werden können.

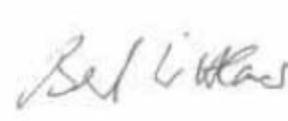
Um rechtzeitig vor den Straßenbau- und Erschließungsmaßnahmen Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen zu können, bitten wir Sie, den Bauträger anzuhalten, sich mit unserem Planungsbüro PTI 21 Mannheim (Ansprechpartner: Herr Miltner, Tel. 0621/2 94 - 61 44 oder Email: volker.miltner@telekom.de) so früh wie möglich, spätestens jedoch 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn, in Verbindung zu setzen. Des Weiteren bitten wir um die Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-Autocad 2000-Format).

Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989, siehe hier u. a. Abschnitt 3, zu beachten.

Ihre zukünftigen Schreiben können Sie auch an die folgende Email-Adresse senden: TI-NI-Sw-Pti-21.Bauleitplanungen@telekom.de.

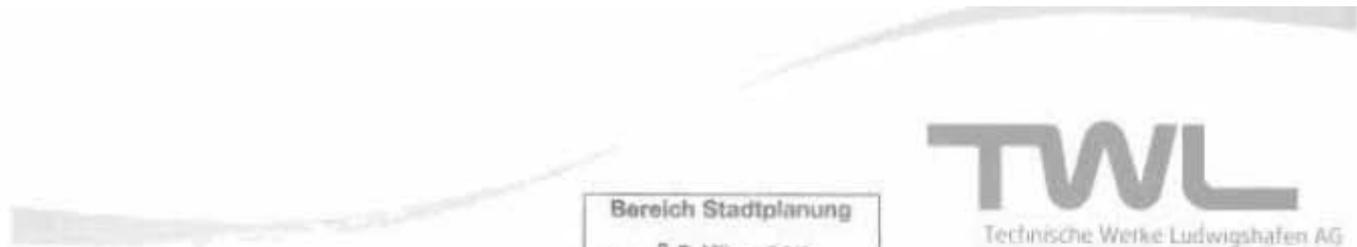
Mit freundlichen Grüßen

i. V.   
Michael Mayer

i. A.   
Bernd Kittlaus

Anlage:  
Lageplan

**9.1. 6 Technische Werke Ludwigshafen**



TWL AG - Postfach 21 12 25 - 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
**Frau Petra SCHLIEN**  
4-12 Stadtplanung  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

<b>Bereich Stadtplanung</b>			
Eing: <b>05. März 2012</b>			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

**TWL**  
Technische Werke Ludwigshafen AG

NDT 2 Martin Vogel-Wellemeyer Vw-Kor  
fon 0621-805 2887  
fax 0621-805 2840  
martin.vogel-wellemeyer@twl.de

**Bebauungsplan Nr. 616 „Zentrum Pfingstweide“  
in LU-Pfingstweide**

28. Februar 2012  
Seite 1 / 3

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

**1. Netzdienste  
Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung**

**NDT2 Vw 2887**

Das ausgewiesene Gebiet verfügt über eine ausreichende Strom-, Wasser- und Fernwärmeversorgung über das vorhandene Netz. Eine Gasversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Das Versetzen der Stromstation Op27 aus dem ehemaligen Parkhaus am Londoner Ring ist bereits umgesetzt. Durch das Abreißen der Wohnhochhäuser und durch Umgestalten von Verkehrsflächen sind im Laufe der letzten Jahre auch verschiedene Versorgungsleitungen um- und totgelegt worden. Daher ist im ausgewiesenen Gebiet vermehrt mit außer Betrieb genommenen Leitungen zu rechnen. Derzeit werden intensive Gespräche zwischen Stadtverwaltung, LUWOG, künftigen Bauträgen und TWL geführt. Welcher Umfang zum künftigen Versorgungsaufwand notwendig sein wird, kann erst nach Abschluss der gemeinsamen Gespräche und einer verbindlichen Festlegung der Rahmenbedingungen ermittelt werden.

Bei der geplanten Begrünung des Baugebietes sind im Bereich unserer Versorgungsleitungen die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten im Erdbereich“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, dem DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und W 380 „Einflüsse und Schutzmaßnahmen“ sowie die Unfallverhütungsvor-





Flächenbilanz

Abbildung 1: Einwurfsflächen

Einwurfsflächen	Stadt	LUWOGE	Insgesamt
<b>Einwurfsfläche insgesamt</b>	4259	8292	12551
Anteilig in %	34%	66%	
<b>davon Wohnbauflächen Bestand</b>	3725	3725	3725
Hochhausfläche	2	0	3725
<b>davon Funktionsflächen Bestand</b>	4259	4566	8826
Private Verkehrsfläche	1	134	134
Private Verkehrsfläche	3	1211	1211
Grünfläche/Wendeschleife	4	2180	2180
Private Verkehrsfläche	5	209	209
Private Verkehrsfläche	6	66	66
öffentl. Verkehrsfläche	7	3290	3290
öffentl. Verkehrsfläche	8	40	40
öffentl. Verkehrsfläche	9	261	261
öffentl. Verkehrsfläche	10	669	669
priv. Platzfläche Dr.-Hans-Wolf-Platz	11	767	767

Einwurfsflächen

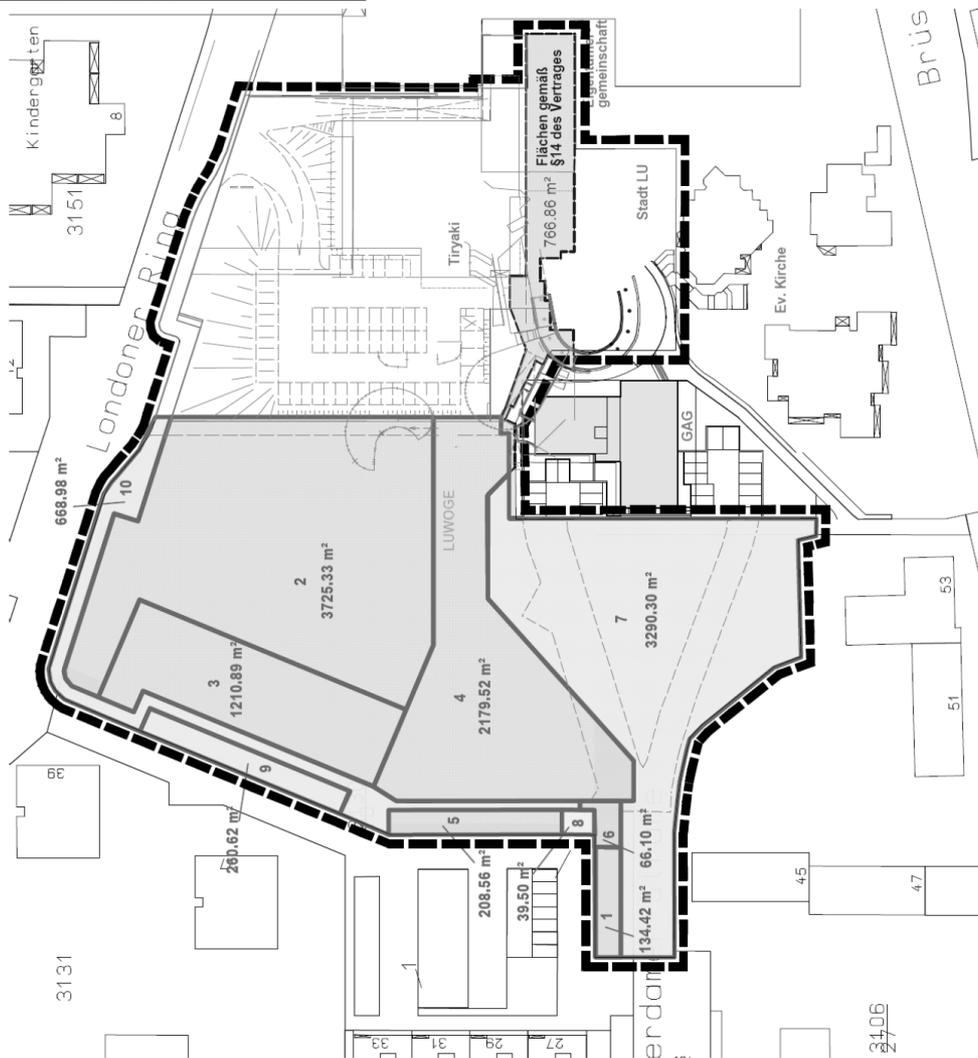
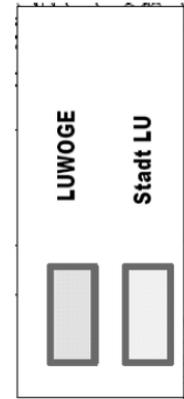
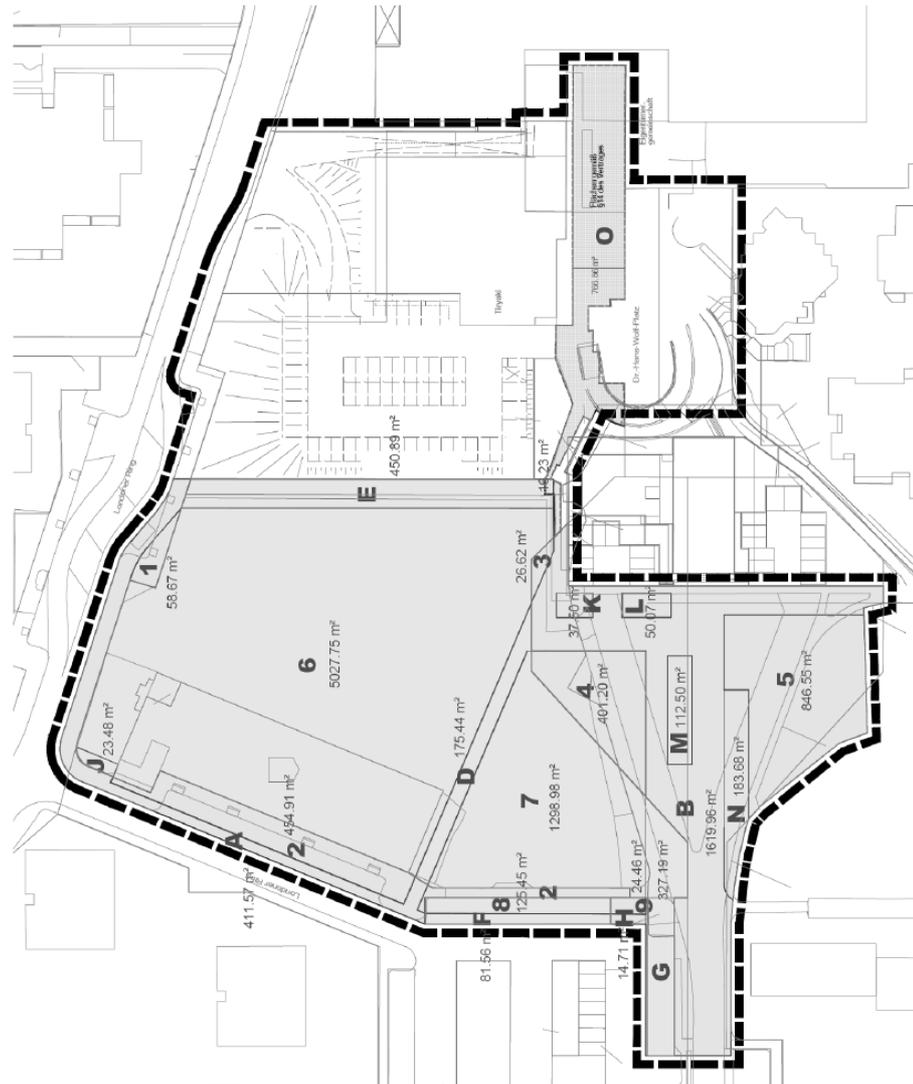


Abbildung 2: Zuteilungsflächen

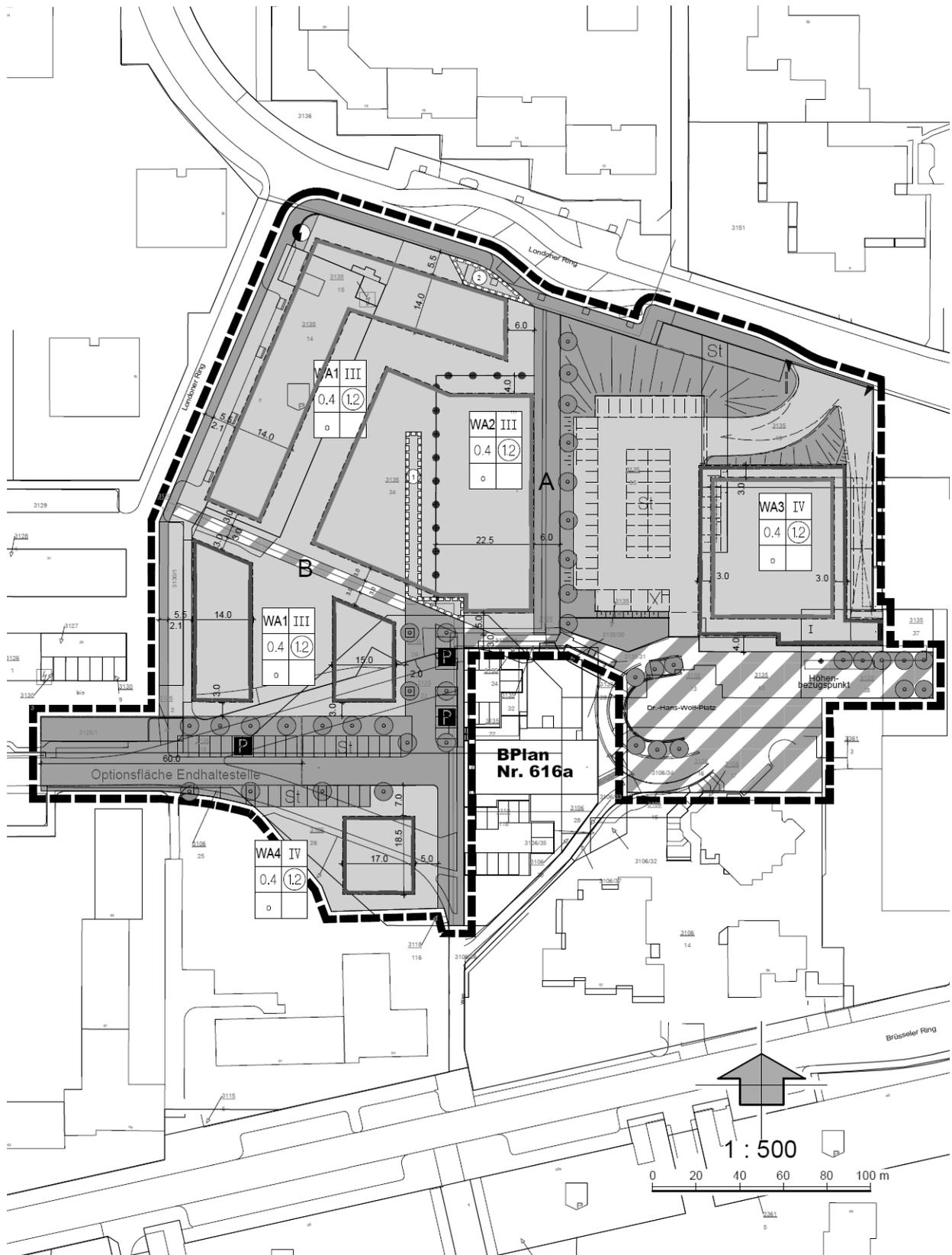
Zuteilungsflächen	Stadt	LUWOG	Insgesamt
Funktionsflächen neu	2416	1840	4256
Öff. Verkehrsfläche (an Stadt)			
Zufahrt Londoner Ring	E	451	451
Zufahrt Amsterdamer Straße	B	1620	1620
Fußweg im Quartier	D	175	327
Gehweg neu	A	412	175
	F	82	412
	H	15	82
Parkplatz	K	38	15
	L	50	38
Hans-Wolf-Platz+ Rampe (neu)	O	767	50
ÖV insgesamt (an Stadt)	2120	1817	3937
Traffohaushaus (an TWL)	J	23	23
Priv. Stellplatzfläche (an GAG)	M	113	113
Private Stellplatzfläche insgesamt	N	183	183
		296	296
Wohnbauflächen neu	1813	6453	8266
Wohnbauflächen neu	5	847	847
	2	455	455
	3	27	27
	1	59	59
	4	401	401
	9	24	24
	6	5028	5028
	7	1300	1300
	8	125	125



Zuteilungsflächen



Bebauungsplan Nr. 616 „Zentrum Pfingstweide“



# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, i.V. m. § 4 BauNVO)

 Allgemeine Wohngebiete

## 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

 Baulinie

 Baugrenze

## 6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsflächen

 Priv. Verkehrsfläche

 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Fuß- Radweg, Platzfläche

 Einfahrtbereich  
A  
B  
Zuordnungsbezeichnung  
geplante Verkehrswege

## 7. Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung

 Flächen für Versorgungsanlagen

 Elektrizität

## 9. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

 Grünflächen

## 13. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

 Anpflanzen: Bäume

## 15. Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

 öffentl. Parkfläche  
St  
Stellplätze privat

 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der TWL, Telekom, Kabel Deutschland und der WBL

 Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der TWL, Telekom, Kabel Deutschland und der WBL

 Optionsfläche Endhaltestelle

 Höhenbezugspunkt

 Kennzeichnung Fernwärmeleitung Bestand

## Belegung der Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	WAA	VI	Geschosszahl (Höchstgrenze)
Grundflächenzahl	0,4	3,0	Geschossflächenzahl
Bauweise	g	gD	Dachform

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1(6) BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) In allen WA zulässig ist Wohnen.

(2) In allen WA nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO.

(3) In den WA2 und WA4 ausnahmsweise zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, wenn sie sich jeweils der Wohnnutzung im Gebäude unterordnen.

(4) In WA3 sind Läden bis zu einer Geschossfläche von 1200m<sup>2</sup>, sowie Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungen auch ohne übergeordnete Wohnnutzung zulässig, wenn sie der Nahversorgung im Stadtteil dienen. Wohnen und Anlagen der Verwaltung sind dort ab dem ersten Obergeschoss zulässig. Die Grundrissausschnitt und die technische Ausstattung von Wohnungen müssen sicherstellen, dass sich für die genehmigte Erdgeschossnutzung keine Einschränkungen ergeben. Die Verträglichkeit ist nachzuweisen.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 10 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO)

(1) Die zulässige Wand- und Firsthöhe beträgt in WA1 bis WA2 max. 9,00 m zuzüglich max. 1,00 m Sockel, in WA 3 max. 6m für das Erdgeschoss und max. 15m für zurückgesetzte Obergeschosse und in WA 4 max. 15m.

(2) Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die obere, hintere Kante der gebäudeerschließenden Verkehrsfläche (senkrecht zur Gebäudemitte). In WA3 liegt der Bezugspunkt an markierter Stelle auf dem Dr.-Hans-Wolff-Platz.

(3) Bei Wohnnutzungen sind bauordnungsrechtlich nachzuweisende Stellplätze, Garagen und Carports einschließlich deren Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ nicht einzubeziehen.

(4) Bei Hausgruppen kann die Ermittlung der GRZ innerhalb eines Baufensters auf das Gesamtprojekt bezogen werden.

#### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 u. 23 BauNVO)

(1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

(2) In WA3 darf die Baugrenze in der Erdgeschosszone zur Errichtung eines Vordaches bis zur Begrenzungslinie der öffentlichen Platzfläche, maximal jedoch bis zu 4m überschritten werden.

#### 4. Mindestgröße und Breite von Grundstücken

(§ 9(1) Nr. 3 BauGB)

(1) Die Mindestgröße von Grundstücken einer Hausgruppe beträgt einschließlich der Fläche zum Nachweis der notwendigen Stellplätze im Mittel 200 m<sup>2</sup>. Einzelgrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 170m<sup>2</sup> nicht unterschreiten.

(2) Die Mindestbreite von Grundstücken beträgt 6m

#### 5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

(1) In WA 1 ist je Gebäude eine Wohneinheit zulässig. Zusätzliche Wohneinheiten können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn es sich um barrierefreien Wohnraum handelt.

#### 6. Begrünungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Nicht überbaute Freiflächen der Wohnbauflächen sind gärtnerisch zu gestalten.

(2) Je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, dreifach verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen.

(3) Private Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### 7. Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Strauchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden. Verkehrsflächen sind zulässig.

### II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

(1) Dachform - Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einem Neigungswinkel von max. 10 Grad.

(2) Dachausbauten - Gauben und Zwerchhäuser sind nicht zulässig.

(3) Harmonisierung von Hausgruppen - Doppelhäuser und Hausgruppen müssen innerhalb eines Baufensters in ihrer Höhenentwicklung, und Dachform aufeinander abgestimmt sein. Von dem Harmonisierungsgebot kann abgesehen werden, wenn sich zwischen den Häusern ein Abstand von mindestens 6m befindet.

#### 2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

(1) In der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden (Vorgarten) ist eine Fläche von mind. 4m<sup>2</sup> als unversiegelte Pflanzfläche anzulegen und mit einem kleinkronigen Laubbaum zu bepflanzen.

(2) In der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudevorderseite sind je Wohneinheit jeweils nur ein Einzelcarport und ein Stellplatz zulässig.

(3) Im seitlichen Bauwerk von Reihenhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern sind Stellplätze, Carports und Garagen einschließlich deren Zufahrten zulässig.

(4) Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Fußwege sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen.

(5) Bei den ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in einer Baumscheibe oder Pflanzfläche von mindestens 2x2 Metern so zu pflanzen, dass er in die Stellplatzfläche hineinwirkt.

#### 3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung, Nebengebäude

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

(1) Bei Reihenhäusern sind Abstellplätze für Mülltonnen und Wertstoffe im Zugangsbereich des Hauptgebäudes baulich zu integrieren und vor unmittelbarer Einsicht zu schützen.

(2) In der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudevorderseite sind Einfriedungen unzulässig.

(3) Sonstige Einfriedungen von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig und mit Wirkung zum öffentlichen Raum hin einzugrünen.

(4) Zwischen Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind Sichtblenden z.B. aus Mauerwerk, Holz oder Beton zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,40 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten. Die Länge darf 4,50 m, gemessen von der Außenkante Gebäudewand, nicht überschreiten.

(5) Nebengebäude, insbesondere Gartenhäuser und Kellersatzräume sind in der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudevorderseite (Vorgarten) nicht zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist im Übrigen ein Abstand von mind. 1m einzuhalten und eine Eingrünung vorzunehmen.

#### 4. Begrünung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

Werden Carports, Garagen oder sonstige Nebenanlagen mit einem Flachdach ausgebildet, ist die Dachfläche extensiv zu begrünen. Dachteile die der solaren Energiegewinnung dienen bleiben hiervon ausgenommen.

#### 5. Notwendige Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

(1) Für Einfamilienhäuser sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Mehrfamilienhäuser und barrierefreie Einlieger ist je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen.

(2) Pro Wohneinheit ist ein barrierefreier Abstellplatz für mind. 2 Fahrräder nachzuweisen.

#### 7. Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Stark strahlende, blinkende oder bewegte Werbeanlagen sind ausgeschlossen.

(2) In WA3 ist ein Werbeplakat im Bereich der Grundstückszufahrt zulässig. Sonstige Werbeanlagen sind in WA3 nur als Firmenschild im Bereich der Attika des Gebäudes zulässig.

### III. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

#### Barrierefreies Bauen

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

#### Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist nach Möglichkeit auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwenden. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Sollte im Zuge der Bauvorhaben (auch die Verlegung der Leitungen) eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist die Erlaubnis hierfür bei der zuständigen Wasserbehörde zu beantragen.

#### Hochwasserschutz

Der gegebene Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein definiertes Hochwasserereignis ausgelegt. Bei einem selteneren Ereignis bzw. bei einem Versagen des Hochwasserschutzes kann aufgrund der geografischen Lage in den Rhenniederungen eine weiträumige Überflutung nicht ausgeschlossen werden.

#### Schutz vor Grundwasser

Sollte eine Unterkerlerung vorgesehen sein, so wird empfohlen diese wasserdicht auszuführen.

#### Baumschutz

Befinden sich im Bereich eines Bauvorhabens als "zu erhalten" festgesetzte Bäume, so ist der Baubeginn über die Bauaufsicht auch dem Bereich Umwelt anzuzeigen. Die einschlägigen DIN-Normen zum Baumschutz bei Baumaßnahmen sind zu beachten.

#### DIN Regelwerke

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

## RECHTSGRUNDLAGE

#### Baumzustandverordnung

(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 19.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

#### Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 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 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

#### Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 06.12.2011 (BGBl. I S. 2587)

#### Bundesimmissionschutzgesetz

(BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3930), zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178)

#### Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

#### Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neufassung durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 84), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

#### Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2011 (BGBl. I S. 3044)

#### Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

#### Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)

#### Landesabfallwirtschaftsgesetz

(LAbfWVG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)

#### Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 345, Bz 213-1), zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

#### Landeswassergesetz

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. S. 54), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

#### Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 28.09.2010 (GVBl. S. 280)

#### Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 25.09.2005 (GVBl. S. 387)

