
Bebauungsplan Nr. 554 f "Melm, Georg-Heieck-Straße" - Satzungsbeschluss

KSD 20124488

A N T R A G

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 19.11.2012:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Anregungen werden, soweit sie in der Planung keine Berücksichtigung gefunden haben, zurückgewiesen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 554 f „Melm, Georg-Heieck-Straße“ mit Datum/Stand vom 24.10.2012 wird gemäß §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß §88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB
Stand: Oktober 2012

INHALT

1	VERFAHREN	4
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren	4
2	ALLGEMEINES	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Geltungsbereich	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB	6
3.2	Planungsziele und –grundsätze	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	7
4.1	Regional- und Landesplanung	7
4.2	Flächennutzungsplanung	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	7
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	8
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften	9
5.3	Hinweise	10
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
6.1	Belange des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung	12
6.2	Wohnungsmarkt	12
6.3	Landespflege	12
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	12
7.1	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	12
7.2	Öffentliche Auslegung	13
7.3	Zusammenfassung der Abwägung	13
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	15
8.1	Bodenordnung	15
8.2	Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge	15
8.3	Flächen und Kosten	15
9	ANLAGEN	16
9.1	Städtebauliches Konzept	16
9.2	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB	17

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	15.03.12
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	07.05.12
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr.35 am	16.05.12
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	07.09.12
Offenlagebeschluss am	27.08.12
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 60 am	07.09.12
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	17.09.12 bis 22.10.12
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO voraussichtlich am	06.12.12
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) voraussichtlich am	10.12.12

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erstellt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige Grundfläche unterhalb der in § 13a (1) Nr. 1 definierten Schwelle von 20.000 m² bewegen.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. § 13 Abs. 3 BauGB findet Anwendung.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
(PlanZV)

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. 5 Abs. 30 G vom 24.02.2012
(BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G vom 24.2.2012
(BGBl. I S. 212)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 6.02.2012 (BGBl. I S. 148)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)

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. 2 G v 17.08.2012 (BGBl. I S. 1726)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 9 G v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

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),
mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010
(GVBl. S. 319)

Landesabfallwirtschaftsgesetz (LABfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
§§ 8, 9 und 32 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012
(GVBl. S. 163)

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),
§ 89 geändert durch Art. 2 G v. 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
§§ 8 und 11 geändert durch Art. 22 G v. 28.09.2010 (GVBl. S. 280),
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 G v. 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücksnummern 5077/1-5077/11, teilweise 5078 und 5079/1-5079/8 der Gemarkung Oppau. Das Plangebiet mit ca. 0,9 ha wird begrenzt:

- im Norden: durch den Wendehammer der Robert-Lauth-Straße
- im Osten: durch die im Bebauungsplan 554 „Melm“ festgesetzte öffentliche Grünfläche
- im Süden: durch die Wohnbebauung der Georg-Heieck-Straße Hausnr. 40-44
- im Westen: durch die Georg-Heieck-Straße

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.



3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Eigentümer der überplanten Fläche ist die BASF SE, die auf Anfrage eines Bauträgers die Grundstücke zur Entwicklung und Bebauung zur Verfügung stellen will.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan 554 „Melm“, der überwiegend Baufenster mit einer Bautiefe von ca. 15 m vorsieht, die von der angrenzenden Georg-Heieck-Straße ca. 11 m abgerückt sind. Damit sollte eine Süd-West-Ausrichtung der Gärten ermöglicht werden; die Erschließung der Gebäude sollte im Nord-Osten erfolgen. Dies hatte jedoch u.a. lange Zuwege zu den Wohngebäuden oder unvorteilhafte Wohnraumaufteilungen zur Folge. Eine Bebauung gestaltete sich somit sehr schwierig, da die Baufenster wenig Spielraum für eine alternative und zugleich wirtschaftliche Nutzung lassen.

Ein Bauträger beabsichtigt nun eine vollständige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern im Plangebiet zu realisieren, d.h. eine Gesamtkonzeption der Fläche zu entwickeln.

Ohne eine Änderung des Planungsrechts ist die seitens des Bauträgers vorgetragene städtebauliche Konzeption jedoch nicht realisierbar und widerspricht dem gültigen Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche. Zur Schaffung von Baurecht und zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wird somit ein Bebauungsverfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Um aber eine Flexibilität in der Grundstücksvermarktung und eine Vielfältigkeit von Gebäudestrukturen auch durch andere Bauträger zu ermöglichen, soll auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verzichtet und ein Angebotsbebauungsplan erstellt werden. Sämtliche Kosten für das Verfahren werden von der BASF SE übernommen.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

- **Städtebauliche Konzeption**

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung mit ca. 25 freistehenden Häusern oder Doppelhäusern (die Häuser werden individuell geplant, somit kann die Anzahl der Häuser variieren) sowie entsprechenden privaten Erschließungsanlagen (Wege sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) entstehen. Die Häuser sollen 2-geschossig und mit geneigten Dächern errichtet werden. Durch die Gruppierung der Wohngebäude an die privaten Stichstraßen, lässt sich das Plangebiet in verschiedene Bauabschnitte unterteilen und somit besser realisieren und vermarkten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 554 „Melm“ sollen überwiegend in das Planverfahren übernommen werden. Die wesentlichen Planänderungen betreffen

- Anordnung und Größe der Baufenster
- Erhöhung des Stellplatzschlüssels
- Festsetzungen zur Vorgartengestaltung

- **Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist über die öffentliche Straße „Georg-Heieck-Straße“ sichergestellt. Notwendige innere und private Erschließungsflächen werden durch die Fa. Reisch bzw. dem jeweiligen Bauträger errichtet.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden vom Bauträger hergestellt. Die Hausanschlusskosten gehen zu Lasten der jeweiligen Bauherren.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

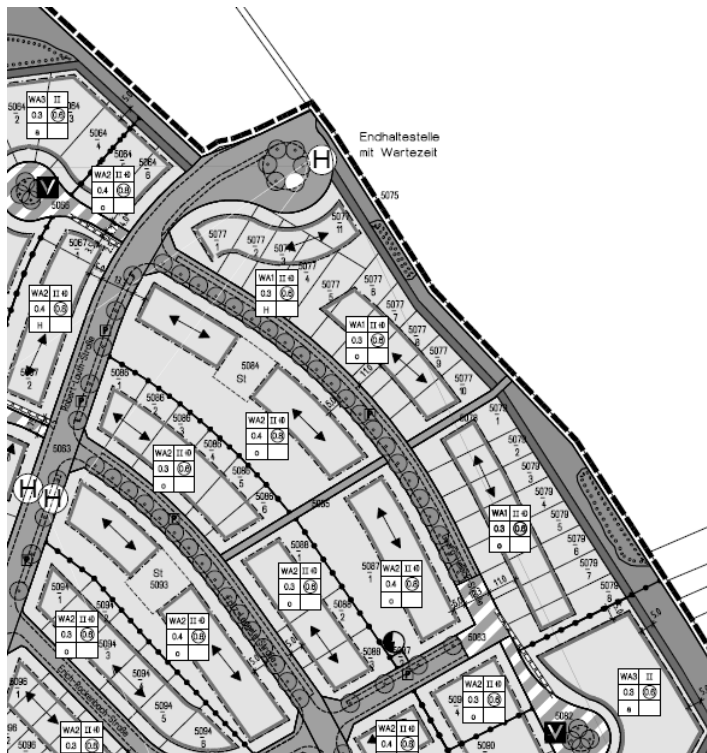
Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 (1) ist der Planbereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnnutzung dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 (4) Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan`99 der Stadt Ludwigshafen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Bislang gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 554 „Melm“ mit dem Baugebiet WA 1. Der Bebauungsplan 554 f „Melm, Georg-Heieck-Straße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan 554 „Melm“.



Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes 554 „Melm“

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen beruhen überwiegend auf den bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes 554 „Melm“.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Es wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da diese planungsrechtliche Eingruppierung der vorhandenen Nutzung im Plangebiet gerecht wird und dieser entspricht. Gartenbaubetriebe und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da sich diese Nutzungen nicht in die Umgebung einfügen. Tankstellen werden aufgrund ihres Störpotentials ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ galt bisher eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,6. Diese Regelfestsetzungen bleiben erhalten. Somit bleibt das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) unverändert bestehen und tastet die Maßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht an.

Im Hinblick auf die Nachbarbebauung wurde die Höhe und die Geschossigkeit der baulichen Anlagen gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen des WA1 (B-Plan 554 „Melm“) geringfügig reduziert. Somit wird eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude garantiert und die zukünftige Bebauung in die Umgebung eingefügt.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Durch die Vergrößerung der Baufenster lassen sich verschiedene Baukonzeptionen realisieren und größere Handlungsspielräume für Gestaltungskonzepte eventuell mehrerer Bauträger eröffnen.

Die gegenüber dem Plangebiet liegende Reihenhausbebauung wird von der Georg-Heieck-Straße direkt erschlossen. Zur Herstellung von Stellplätzen im Vorgartenbereich wurde somit

das Baufenster 5 m von der Straßenbegrenzungslinie abgerückt. Da im Plangebiet die Erschließung der Stellplätze und Garagen von den jeweiligen privaten Stichstraßen vorgesehen ist, wird zwischen Baufenster und Straßenbegrenzungslinie ein Mindestabstand von 3 m zugelassen.

Die festgesetzte offene Bauweise sieht nur Einzel- und Doppelhäuser vor. Damit soll eine aufgelockerte und weniger verdichtete Bebauung zur offenen Landschaft hin geschaffen werden.

Um bei der Errichtung von einzelnen Teilgebäuden (Doppelhaushälfte) das Anbauen sicherzustellen, wird im Rahmen von Genehmigungsverfahren eine Anbaubaulast nach Landesbauordnung eingefordert. Dies soll die zügige und vollständige Umsetzung von Doppelhäusern unterstützen und somit auch auf die bauliche Gesamtstruktur des Gebietes positiv Einfluss nehmen.

Mindestmaße für Baugrundstücke

Die Mindestgröße für Baugrundstücke wird auf 300 m² festgesetzt, um eine aufgelockerte Bebauung mit großzügigeren geschnittenen Grundstücken als Abrundung des Baugebiets Melm zu sichern und unverträgliche städtebauliche Verdichtungen zu vermeiden.

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Um eine zu starke Verdichtung und daraus resultierende Konflikte hinsichtlich Verkehr, Parkraumbedarf sowie mangelnder Wohn- und Freiraumqualität zu vermeiden, wird die zulässige Zahl der Wohnungen auf maximal eine pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte begrenzt. Entstehen größere Grundstücke mit mehr als 450 m², sind auch zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen sind prinzipiell in einem Abstand von weniger als 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Gebäudeflucht nicht zulässig. Diese Regelung erwies sich in der Genehmigungspraxis bei einigen Eckgrundstücken, die an zwei Grundstücksseiten an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, als unverhältnismäßig. Es wurden deshalb in bestimmten Einzelfällen Befreiungen ausgesprochen, wenn sichergestellt werden konnte, dass die Garagenwand zum öffentlichen Raum hin angemessen begrünt wird. Dem trägt ein Mindestabstand von 1 m Rechnung. Um künftig auf solche Befreiungen verzichten zu können, wird eine Ausnahmeregelung in den Festsetzungen aufgenommen.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die für das Plangebiet maßgeblichen Festsetzungen zur Begrünung und Freiflächengestaltung aus dem Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ wurden vollständig übernommen und gewährleisten weiterhin eine starke Durchgrünung des Gebietes als wesentlich prägendes Merkmal der Siedlungsstruktur. Es sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen oder Flächenfestsetzungen erforderlich.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Dach und Gebäude

Die Regelungen zu Dachflächen und Dachneigungen werden überwiegend aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen.

Bezüglich der Dachformen sind keine Festsetzungen getroffen worden, um einen gestalterischen Spielraum für Bauherren und Architekten zu ermöglichen. Lediglich Regelungen zur Dachneigung sowie zur Harmonisierung von Doppelhäusern werden festgesetzt, dass eine homogene Baustruktur und in ihren wesentlichen Elementen wiederkehrende Dachlandschaft gewährleistet wird.

Um ein städtebaulich einheitliches Straßenbild entlang der Georg-Heieck-Straße zu erreichen werden Festsetzungen zum obersten Geschoss getroffen. Demnach sind Staffelgeschosse, die nicht als Vollgeschoss zählen, nur als oberstes und abschließendes Geschoss eines Gebäudes zugelassen. Dabei ist das oberste Geschoss mit einem bis max. 10° flach geneigten Dach abzuschließen.

Gauben sind zulässig, werden aber in gewissem Umfang reguliert, um Auswüchsen entgegenzuwirken. Die Beschränkung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Nebengiebeln soll somit ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft sowie übermäßige Dachausbauten (Verdichtungen im Dachraum) verhindern.

Gestaltung der Stellplätze und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Diese Gestaltungsregelungen werden überwiegend aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Durch die Festsetzung zur Gestaltung von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen soll sichergestellt werden, dass das hier anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert und so dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die Begrünung der Flachdächer von Garagen und der nicht befestigten Grundstücksflächen dient neben gestalterischen Zwecken der Wasserrückhaltung und Verdunstung, wodurch das Klima verbessert und der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert wird.

Die getroffene Festsetzung und Definition zu Vorgartenbereichen soll einerseits eine einheitliche Gestaltung und Bepflanzung der Vorgartenflächen gewährleisten, andererseits eine übermäßige Versiegelung verhindern.

Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen von Nebenanlagen sollen das Gebiet durchgrünen und für Sichtschutz sorgen.

Einfriedungen

Einfriedungen in den Vorgartenbereichen sind bis zu einer Höhe von 1 m bzw. zum öffentlichen Raum hin bis 1,8 m beschränkt. In der Vergangenheit hat sich erwiesen, dass es ein Bedürfnis nach Einfriedung des Vorgartenbereiches gibt. Die neue Festsetzung soll diesem Bedürfnis entgegen kommen. Auch die alte Festsetzung wonach nur Hecke oder in Hecken integrierte Zäune zulässig waren, erwies sich als problematisch. Die neue Regelung erlaubt somit alle Arten von Einfriedungen. Lediglich zum öffentlichen Raum hin, sind Einfriedungen mit mehr als 1 m Höhe wirksam einzugrünen.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Der Motorisierungsgrad im Baugebiet ist relativ hoch, dem ein begrenztes öffentliches Parkraumangebot gegenübersteht. Somit herrscht schon heute ein erhöhter Parkraumdruck im öffentlichen Verkehrsraum, der mit zunehmender Befüllung des Baugebietes zu massiven Spannungen führen könnte. Bei EFH- Bauungen ist es daher sinnvoll, zwingend mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

Fahrradabstellplätze

Die Regelungen zu Fahrradabstellplätzen werden aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Um die Voraussetzungen für den komfortablen Gebrauch von Fahrrädern sicherzustellen, ist je Wohnung mindestens 1 Fahrradabstellplatz frei zugänglich anzulegen.

5.3 Hinweise

Zur Sicherstellung der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie zur Information der künftigen Bauherren werden ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Hinweise gegeben:

Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde (Bereich Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen) zu informieren.

Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Bei Baumaßnahmen, die ggfs. eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig (in der Regel 3 Monate) vor Baubeginn bei den Unternehmen zu beauftragen.

Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr / Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein bestimmtes maximales Ereignis definiert. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei einem sehr seltenen Ereignis oder bei dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen trotz aller Vorkehrungen zu einem Hochwasserereignis kommt. Aus der Darstellung dieser Tatsachen lassen sich keine Schadensersatzansprüche

oder auch kein Anspruch auf zusätzliche Sicherungseinrichtungen ableiten. Auf eine Minderung der Schadensrisiken bei extremen Hochwasserereignissen ist durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

Grundwasser

Bei starken Regenfällen sind grundstücksbezogen zeitweise erhöhte Grundwasserstände oder stauendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Um Nässeschäden vorzubeugen, werden deshalb vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser liegt in privater Verantwortung.

Rückstauenebene ist Oberkante Straße (Hinterkante Gehweg).

Wasserrechtliche Belange

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist ortsnahe zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit wasserrechtliche, öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Im Plangebiet steht eine entsprechende Regenwasserkanalisation zur Verfügung. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Natürliches Radonpotenzial

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Ver- und Entsorgung

Verbindungswege zwischen Straßen sowie zwischen Straßen und Grünflächen sind keine mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestatteten Erschließungsstraßen.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, so ist der Fund unverzüglich der zuständigen Denkmalpflegebehörde zu melden, die Fundstelle so weit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.

Verdacht auf Kampfmittel

Es ist nicht ausgeschlossen, dass sich im Plangebiet Kampfmittel befinden. Bei Erschließungs- und Bodenarbeiten ist darauf zu achten, dass alle entsprechenden Funde dem zuständigen Kampfmittelräumdienst zu melden sind.

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.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Belange des Klimaschutzes bzw. der Klimaanpassung

Der klimatische Ausgleich durch Bepflanzung und Begrünung ist weiterhin gegeben; geringe Versiegelung und geringe Baudichten vermeiden Wärmeinseln. Durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen werden Strömungsbehinderungen vermieden.

6.2 Wohnungsmarkt

Durch den Bebauungsplan wird die planerische Voraussetzung für eine Einfamilien- und Doppelhausbebauung geschaffen, die der für diesen Standort überwiegenden aktuellen Wohnungsnachfrage entspricht.

6.3 Landespflege

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wäre gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 nicht erforderlich; ist aber bereits in den vorangegangenen Bebauungsplanverfahren voll umgänglich erfolgt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 554 „Melm“ ist ein erweiterter landespflegerischer Beitrag aufgestellt und erarbeitet worden. Da durch die Vergrößerung der Bauflächen zwar mehr Flächen für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch genommen werden können, die GRZ/GFZ jedoch beibehalten und zu keinem geänderten Zulässigkeitsmaßstab bezogen auf den Freiflächenanteil führen wird, ist auf den bestehenden landespflegerischen Beitrag zu verweisen.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

In der Zeit vom 17.09.12 bis 22.10.12 fand die Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 554 f „Melm, Georg-Heieck-Straße“ statt.

- *Leitungsträger (siehe 9.2.1 Deutsche Telekom Technik GmbH vom 25.09.12, 9.2.2 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH vom 10.09.12, 9.2.3 Technische Werke Ludwigshafen AG vom 08.10.12)*

Verschiedene Leitungsträger (Telekom, TWL und Kabel Deutschland) weisen auf die im Plangebiet vorhandene Leitungsinfrastruktur hin, die im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend zu sichern bzw. zu beachten sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Dem Vorhabenträger werden die entsprechenden Stellungnahmen zur Beachtung in der Bauphase weitergereicht. Entsprechende Hinweise sind bereits in die Begründung übernommen worden.

- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - vom 17.10.2012 (siehe 9.2.4)*

Die Regionalstelle weist darauf hin, das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit breitflächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern, die entsprechende Entwässerungsplanung abzustimmen und Abflussbeeinträchtigungen möglichst zu vermeiden. Weiterhin wird auf die Lage in der durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung sowie auf bauliche Vorkehrungen gegen die im Plangebiet nicht auszuschließenden erhöhten Grundwasserstände hingewiesen. Des Weiteren wird dargelegt, dass keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt sind.

Stellungnahme der Verwaltung

Das Niederschlagswasser ist grundsätzlich über die Regenwasserkanalisation abzuleiten. In Bezug auf die Gefahren durch Grundwasser und Hochwasser ist dem Bebauungsplan bereits ein entsprechender Hinweis beigefügt. In Bezug auf die notwendige Abstimmung der Niederschlagswasserbewirtschaftung (wasserrechtliche Belange) sowie auf den Umgang mit Altlasten ist bereits ein entsprechender Hinweis in die Begründung übernommen worden. Auf eine möglicherweise einzuholende wasserrechtliche Erlaubnis wird der Vorhabenträger hingewiesen.

- *Landesamt für Geologie und Bergbau - vom 24.10.2012 (siehe 9.2.5)*

Die Stellungnahme enthält eine Radonprognose. Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es werden daher orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen, um Informationen darüber zu erhalten, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Ein entsprechender Hinweis ist bereits in die Begründung übernommen worden. Ebenso wird die Empfehlung direkt an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme weitergegeben.

7.2 Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 17.09.2012 bis zum 22.10.2012 fand die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 554 f „Melm, Georg-Heieck-Straße“ statt.

Im Zuge der Offenlage gingen keine Stellungnahmen ein.

7.3 Zusammenfassung der Abwägung

- Belange die für die Planung sprechen

- Durch die Planung und Änderung des Baurechts im Hinblick auf Größe und Anordnung der Baufenster kann der Gestaltungsspielraum für die Bauträger vergrößert werden und eine Vielfältigkeit von Gebäudestrukturen entstehen. Darüber hinaus kann eine städtebaulich ausgewogene Lösung im Rahmen einer Gesamtkonzeption realisiert und somit die bislang brach liegenden Baugrundstücke mobilisiert und entwickelt werden.
 - Es wird der überwiegenden Nachfrage entsprechendes Angebot für Einfamilien- und Doppelhäusern mit angemessenen Grundstücken geschaffen.
 - Der Motorisierungsgrad im Baugebiet ist relativ hoch, dem Gegenüber steht ein begrenztes öffentliches Parkraumangebot. Somit herrscht schon heute ein erhöhter Parkraumdruck im öffentlichen Verkehrsraum. Die Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze entlastet somit den öffentlichen Verkehrsraum.
- Belange die gegen die Planung sprechen
 - Der erhöhte Nachweis an Stellplätzen pro Wohneinheit bringt einen finanziellen Mehraufwand für Bauträger/Investoren und Grundstückseigentümer mit sich.
 - Weitere Einschränkung der Baufreiheit hinsichtlich der Gebäudehöhe, Mindestgröße von Baugrundstücken und der Anzahl der Wohneinheiten.
 - Die höhere flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Geländes führt zu einer intensiveren Inanspruchnahme von Grund und Boden und damit einem Verlust von Freiflächen.
 - Abwägung der Belange

Die bisherigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“ haben eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit und damit eine Vermarktung der Grundstücke im Plangebiet bislang erschwert. Die ca. 11 m von der Georg-Heieck-Straße abgerückten Baufenster verhindern eine optimale Ausrichtung der Grundstücke und beschränken deren Nutzbarkeit. Durch den Änderungsbebauungsplan gelingt es, mit einer städtebaulich angemessenen Gesamtkonzeption die Grundstücke zu entwickeln und damit auch der steigenden Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern mit angemessenen Grundstücken (hier Grundstücksgrößen ab 300 qm) nach zu kommen. Gerade in den Randbereichen des Baugebietes ist eine aufgelockerte Bebauung mit geringerer Dichte und Höhe zur Schaffung eines sanften Überganges zur Landschaft hin zu begrüßen. Die Festsetzung einer Mindestgröße von Baugrundstücken, einhergehend mit der Begrenzung von Wohneinheiten soll dazu beitragen und eine unverträgliche städtebauliche Verdichtung an dieser Stelle im Baugebiet Melm verhindern.

Durch die Vergrößerung der Baufenster wird die Anordnung der Baukörper (Hauptnutzung) auf dem Gelände flexibler gestaltet; die GRZ/GFZ bleibt jedoch erhalten und führt zu keinem geänderten Zulässigkeitsmaßstab bezogen auf den Freiflächenanteil.

Um den bereits schon heute erhöhten Parkraumdruck im öffentlichen Verkehrsraum entgegenzuwirken, wird der Nachweis von zwei Stellplätzen je Wohneinheit bei EFH- und Doppelhausbebauungen erforderlich. Gemäß der Gesamtkonzeption werden darüber hinaus die Gebäude von den Privatwegen erschlossen und die Anfahrbarkeit der Garagen und Stellplätze von der Georg-Heieck-Straße größtenteils vermieden. Somit wird der Verlust an öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum verhindert und der Parkraumdruck nicht weiter erhöht.

Im Hinblick auf den zunehmenden Verkehr und dem steigenden Parkraumbedarf ist somit auch die zulässige Zahl der Wohnungen auf maximal eine pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zu begrenzen. Ausnahmen davon bilden größere Grundstücke ab 450 m², auf denen zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus und Doppelhaushälfte zulässig sind. Darüber hinaus werden eine starke Verdichtung sowie mangelnde Wohn- und Freiraumqualitäten vermieden.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Die einzelnen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz der BASF SE. Die Änderung der Grundstückszuschnitte wird von dem Eigentümer geregelt. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8.2 Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge

Die anfallenden Planungskosten für die Bauleitplanung und die Kosten für mögliche Gutachten werden von der BASF SE getragen; ein entsprechender Kooperationsvertrag mit der BASF SE wird abgeschlossen.

8.3 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

9 ANLAGEN

9.1 Städtebauliches Konzept



Stand Mai 2012

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

9.2.1 Technische Werke Ludwigshafen AG



Technische Werke Ludwigshafen AG

TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

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

Bereich Stadtplanung			
Eing. 11. Okt. 2012			
Tgb./Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

NDT-2 Martin Vogel-Weitemeyer
fon 0621-505 2887
fax 0621-505 2840
panduskunth@twl.de

2. Oktober 2012/Kor

Seite 1 / 2

Bebauungsplan Nr. 554f „Melm, Georg-Heieck-Straße“
Stadtteil Oggersheim, Gemarkung Oppau

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

1. Netzdienste **NDT1 Vw 2887**
Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das Neubaugebiet Melm-Notwende versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 554f keine neue Infrastrukturmaßnahme geplant ist, besteht für den Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf. Doch um eine detaillierte Aussage zum notwendigen Versorgungsaufwand vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes treffen zu können, ist eine genaue Lage- und Leistungsangabe der geplanten Maßnahme notwendig.

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 Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 „Allgemeine Vorschriften“ und BGV D2 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

TWL AG
Industriestraße 3
67063 Ludwigshafen
www.twl.de

Rechtsform Aktiengesellschaft
Stz Ludwigshafen am Rhein
Registergericht Amtsgericht
Ludwigshafen, HRB 1562
USt-IdNr DE 149137982

Vorstand
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuker
Dr.-Ing. Rainer Lübke
Aufsichtsrat
Dr. Eva Lehse (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
Kto.-Nr. 133, BLZ 545 500 10
Gerichtskreis Ludwigshafen oder
anderweitiger Ort der Energieabnahme

11.10.2012

2. Grundstückswesen**FMG Rt 2663**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 554f nachfolgend liegenden Grundstücke bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten TWL.

Fl.St.Nr. 5077/1-5077/11, 5078, 5079/1-5079/8

In der im Geltungsbereich liegenden Straßenfläche Fl.St.Nr. 5078, Fahrweg, befinden sich Versorgungsleitungen der TWL, die durch den Konzessionsvertrag gesichert sind.

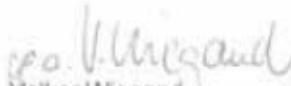
Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden.

3. Erzeugung**EZO Schöpp 2806**

Keine Anmerkung

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Volker Wiegand'.

Volker Wiegand
Abteilungsleiter Netzdienste

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jörg Grischy'.

Jörg Grischy
Leiter Technisches Netzmanagement

Anlage

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1:500 900x297

9.2.2 Deutsche Telekom Technik GmbH

.....T.....

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadtverwaltung
FB Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung
Eing: 01. Okt. 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 25.09.2012
Betrifft 2012B/40 - BPL Nr.554f "Melm, Georg-Heieck-Str" in Ludwigshafen, OT
Oggersheim-Oppau; Ihr Schreiben vom 7. September 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 Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und
Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter
entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen
abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

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

Bitte informieren Sie die Bauherren, dass sie sich bezüglich einer
telekommunikationstechnischen Anbindung neuer Gebäude rechtzeitig mit unserem
Bauherrenbüro PTI 21 Heilbronn in Verbindung setzen sollen (Tel.: 0800 330 1903
oder per E-Mail bbb-heilbronn@telekom.de).

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.

Hausanschrift Technische Infrastruktur Niederlassung Südwest, Seckauerheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim
Postanschrift Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim
Telefon Telefax +49 621 294-0, Telefax +49 621 294-5005, Internet www.telekom.de
Konto Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 656 656
IBAN: DE 1759010066 0024856666, SWIFT-BIC: PBNKDE33
Aufsichtsrat Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung Dr. Bruno Jacobbauerborn (Vorsitzender), Albert Mathies, Klaus Pieren
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr.: DE 814648262



Datum 25.09.2012
Empfänger Stadtverwaltung Ludwigshafen
Blatt 2

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

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

i. A.

Bernd Kittlaus

Anlage:
Lageplan

9.2.3 Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH

Stellungnahme S/17276/2012, Bebauungsplan Nr. 554f

Seite 1 von 2



Stellungnahme S/17276/2012, Bebauungsplan Nr. 554f

Planung_NE3_Trier

An:

petra.schlien

10.09.2012 10:54

Gesendet von:

"Schake,Hans-Jürgen" <Hans-Juergen.Schake@kabeldeutschland.de>

Details verbergen

Von: "Planung_NE3_Trier" <Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de>

An: <petra.schlien@ludwigshafen.de>

Gesendet von: "Schake,Hans-Jürgen" <Hans-Juergen.Schake@kabeldeutschland.de>

3 Attachments



Ludwigshafen, Georg-Heieck-Str. LAP 3.pdf



Ludwigshafen, Georg-Heieck-Str. LAP 1.pdf



Ludwigshafen, Georg-Heieck-Str. LAP 2.pdf

Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH
Zumaienerstr. 175 * 54292 Trier

Stadtverwaltung Ludwigshafen
z. Hd. Petra Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Referenz: 4-121F.Schl
Unser Zeichen: Planung NE 3, Stellungnahme Nr.: S17276
PC-Fax: 089 - 923342 1187, email: Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de
Datum: 10. September 2012
Ludwigshafen-Oggersheim, BBP - Georg-Heieck-Str.
Vorhabenart: Bebauungsplan Nr. 554f

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 07.09.12.

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. 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.

Mit freundlichen Grüßen
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig

Anlagen

3 Lageplan(-pläne)

<<Ludwigshafen, Georg-Heieck-Str. LAP 3.pdf>> <<Ludwigshafen, Georg-Heieck-Str. LAP 1.pdf>>

<<Ludwigshafen, Georg-Heieck-Str. LAP 2.pdf>>

Informationen zu Produkten und Services von Kabel Deutschland unter www.kabeldeutschland.de

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

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

9.2.4 Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 22. Okt. 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 12 23 |
67410 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung Ludwigshafen
z. Hd. v. Fr. Petra Schlien
Postfach 211225
67012 Ludwigshafen

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

17.10.2012

Mein Aktenzeichen: 34/2-31.05.03
Ihr Schreiben vom: 07.09.2012
307-Bebpl-12
4-121F.Schl
Bitte immer angeben!

Ansprechpartner/-in / E-Mail
Wolfgang Maisch
Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de

Telefon / Fax
06321 99-4171
06321 99-4222

**Bebauungsplan Nr. 554f „Melm, Georg-Heieck-Str.“ im Stadtteil Oggersheim, Gem.
Oppau**
hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

zu dem o.g. Bebauungsplan nehmen wir aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan 554 „Melm“.
Planungsanlass ist eine vollständige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern.
Durch den Änderungsplan Nr. 554f „Melm, Georg – Heieck-Str.“ wird eine Vergrößerung der Baufenster, eine optimale Ausrichtung der Grundstücke ermöglicht.

1. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicher zu stellen.

2. Rheinniederung / Grundwasser

Wir weisen darauf hin, dass das Gebiet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung befindet. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen 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 Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

1/3

Konten der Landesoberkassas:
Deutsche Bundesbank, Filiale LU
Sparkasse Rhein-Haardt
Postbank Ludwigshafen

545 015 05 (BLZ 545 000 00)
20 008 (BLZ 546 512 40)
926 678 (BLZ 545 100 67)

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





Schäden infolge Hochwasser oder dessen Folgeerscheinungen gehen zu Lasten des Genehmigungsinhabers oder dessen Rechtsnachfolger.

Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes Rheinland-Pfalz wird verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region, durch die Ausweisung von Vorranggebieten und Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprochen. Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorbehaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden.

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

Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

Im Sinne der Bauvorsorge hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen.

Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:

- Land unter – Ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg: Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage; www.wasser.rlp.de > Hochwasser)
- Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg: Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin 2006, 1. Auflage; www.bmvbs.de)

Im Plangebiet ist nach unseren Kenntnissen mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Daher ist die Bauweise auf die hohen Grundwasserstände anzupassen. Es wird empfohlen auf eine Unterkellerung zu verzichten. Sollte diese dennoch vorgesehen sein, so ist die Unterkellerung wasserdicht herzustellen.

Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.

3. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 WHG ortsnah nach Möglichkeit, über die belebte Bodenschicht zu versickern und so dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Für das Baugebiet ist eine Entwässerungsplanung aufzustellen und mit der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz in Neustadt a.d. Weinstraße rechtzeitig abzustimmen (ggf. wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).



4. Abfall / Altlasten

Für den angegebenen Bereich sind uns keine Altablagerungen oder Verdachtsflächen bekannt.

Sollten bei Ihnen jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen, wie z.B. Schadstoffverunreinigungen, Bodenverdichtungen oder -erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitten wir um Mitteilung.

Wir weisen darauf hin, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Auch Altstandorte unterliegen der bodenschutz- / altlastenrechtlichen Überwachung. Altstandorte werden z.Zt. noch nicht in einem Kataster erfasst.

5. Allgemeine Wasserwirtschaft

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsgebot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwasser) sind breitflächig zu versickern. Die Verwendung dieser v.g. Wässer, z.B. als Brauchwasser für Gartenbewässerung, sollte angeregt werden.

Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der Punkte 1-5 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände.

Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen. Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet „Nr. 554f Melm, Georg-Heieck-Str.“ ist mit uns abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

9.2.5 Landesamt für Geologie und Bergbau

+49 6131 9254123

Bereich Stadtplanung

Eing.: 24. Okt. 2012

Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

TELEFAX

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

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

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

24.10.2012

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 07.09.12
3240-1063-12/V1 4-121F.Schl
Dr. Ku/pb

Telefon

Bebauungsplan Nr. 554 f "Meim, Georg-Heieck-Straße" im Stadtteil Oggersheim, Gem. Oppenau

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 554f "Meim, Georg-Heieck-Straße" kein Altbergbau oder aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgte bzw. erfolgt.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.

– mineralische Rohstoffe:

Keine Einwände

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Haardt, Bad Dürkheim, BLZ 54651240, Kto.Nr. 20008
(BIC MALADE31DKH)
(IBAN DE7054651240000020008)
Ust.Nr. 26/673/0138/6





– Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde.

Orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes sind empfehlenswert. Sie können als Information dafür dienen, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

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

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

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

- *Begehung der Fläche und Auswahl der Messpunkte nach geologischen Kriterien;*
- *Radon-gerechte, ca. 1m tiefe Bohrungen zur Platzierung der Dosimeter, dabei bodenkundliche Aufnahme des Bohrgutes;*
- *Fachgerechter Einbau und Bergen der Dosimeter;*
- *Auswertung der Messergebnisse, der Bodenproben sowie der Wetterdaten zur Ermittlung der Radonkonzentration im Messzeitraum und der mittleren jährlichen Radonverfügbarkeit;*



- Kartierung der Ortsdosisleistung (gamma);
- Interpretation der Daten und schriftliches Gutachten mit Bauempfehlungen.

Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Weiterführende Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem „Radon-Handbuch“ des Bundesamtes für Strahlenschutz entnommen werden. Weiterhin stehen zu der Thematik Radon in Gebäuden bzw. in der Bodenluft die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



(Prof. Dr. Harald Ehse)
Direktor

G:\Kultur\241053121_504