**Sitzung des Stadtrates am 10.12.2012, öffentlich** **Nr. 16**

Bebauungsplan Nr. 554 g "Melm, Albert-Haueisen-Ring" - Satzungsbeschluss

KSD 20124489

# 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 g „Melm, Albert-Haueisen-Ring“ mit Datum/Stand vom 24.10.12 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 über die 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 Erforderniss gem. § 1 (3) BauGB ..... 6
3.2 Planungsziele und -grundsätze ..... 8
**4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG ..... 9**
4.1 Regionalplan ..... 9
4.2 Flächennutzungsplan ..... 9
4.3 Bisheriges Baurecht ..... 9
**5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN ..... 10**
5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen ..... 10
5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen ..... 13
5.3 Hinweise ..... 14
**6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG ..... 16**
**7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE ..... 17**
7.1 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB ..... 17
7.2 Öffentliche Auslegung ..... 18
7.3 Gründe, die für die Planung sprechen ..... 21
7.4 Gründe, die gegen die Planung sprechen ..... 22
7.5 Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander ..... 22
**8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES ..... 23**
8.1 Bodenordnung ..... 23
**9 ANLAGEN ..... 24**
9.1 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB ..... 24
9.2 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB ..... 24

## VERFAHREN

### Übersicht über die Verfahrensschritte

| Verfahrensschritt | Datum |
|---|---|
| Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gemäß § 75 (2) GemO am | 16.09.10 |
| Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am | 13.09.10 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 69/2010 am | 22.09.10 |
| Beteiligung des Ortsbeirates Oggersheim am | 03.05.12 |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom | 14.06.12 |
| Offenlagebeschluss am | 18.06.12 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 50 am | 18.07.12 |
| Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom | 09.08.12-10.09.12 |
| Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim am | 13.09.12 |
| Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) voraussichtlich am | 10.12.12 |

### Anmerkungen zum Verfahren

Im September 2006 wurde ein informelles Strukturkonzept beschlossen, das nicht nur reinen Geschosswohnungsbau (wie im Bebauungsplan 554 „Melm“ festgesetzt), sondern auch EFH-Bebauung am Albert-Haueisen-Ring ermöglichen sollte. Anschließend wurde der Bebauungsplan 554 „Melm-Anpassung“ gemäß § 1 (3) i.V.m. § 2 (1) BauGB zur Sicherung der Ziele des Strukturkonzeptes aufgestellt und ortsüblich bekanntgemacht (s. Kap. 1.1).
Die Grundstücke entlang des Albert-Haueisen-Rings werden nun aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes 554 „Melm-Anpassung“ herausgenommen und bilden einen neuen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 554 g „Melm, Albert-Haueisen-Ring“.

Für den Bebauungsplan 554 g „Melm, Albert-Haueisen-Ring“ wird das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ angewendet. Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 13 ha wird sich die zulässige Grundfläche zwar oberhalb der in § 13a (1) Nr. 1 definierten Schwelle von 20.000 $m^2$ bewegen; die im Bebauungsplan 554 „Melm“ festgesetzte Grundfläche wird jedoch nicht verändert bzw. erhöht (s. BauGB Kommentar, Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, 2009, Rn. 21,22). Auf eine allgemeine Vorprüfung nach § 13a (1) Nr. 2 BauGB wird somit verzichtet.

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 (Überwachung/Monitoring) ist ebenfalls nicht anzuwenden.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan 554 g „Melm, Albert-Haueisen-Ring“ wird gem. § 13a (3) BauGB mit Bekanntmachung der Offenlage gem.
§ 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

## ALLGEMEINES

### 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)

**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. 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. 5 Abs. 15 G v 24.2.2012 (BGBl. I S. 212)

**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)

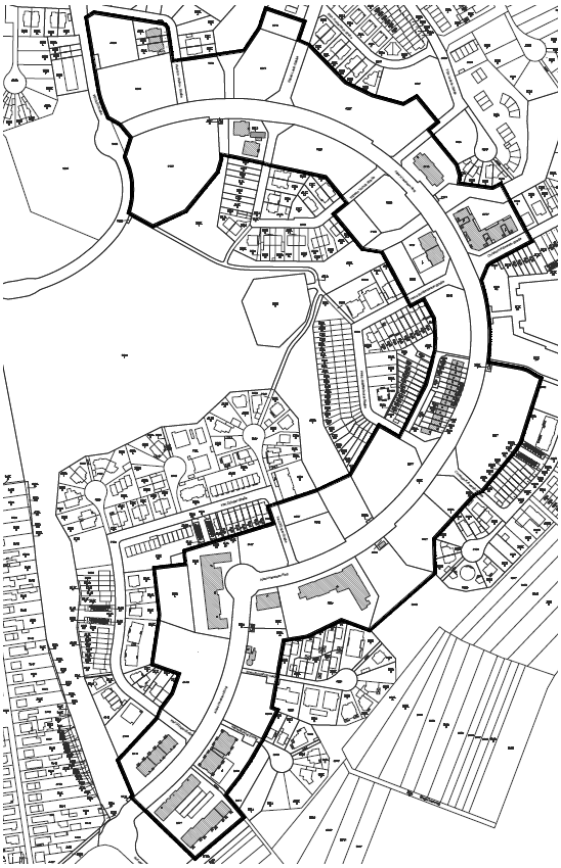
**Landesnaturschutzgesetz**
(LNatSchG)
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

**Geltungsbereich**

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

| | |
|---|---|
| im Nordwesten: | durch den angrenzenden Bebauungsplan 554d „Will-Sohl-Straße“ und dem öffentlichen Grünzug |
| im Nordosten: | durch die rückwärtige Bebauung bzw. Bebauung in 2. Reihe des Albert-Haueisen-Rings sowie des Bebauungsplanes 554c „Melm, Albert-Haueisen-Ring/Christoph-Kröwerath-Straße“ |
| im Südosten: | durch die Einmündung der Sudetenstraße in den Albert-Haueisen-Ring bzw. den Bebauungsplanentwurf 125a „Stadtteilverbindung Melm - Oggersheim“ |
| im Südwesten: | durch die rückwärtige Bebauung bzw. Bebauung in 2. Reihe des Albert-Haueisen-Rings |

Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 13 ha; der genaue Geltungsbereich ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung mit Datum vom 02.05.12.



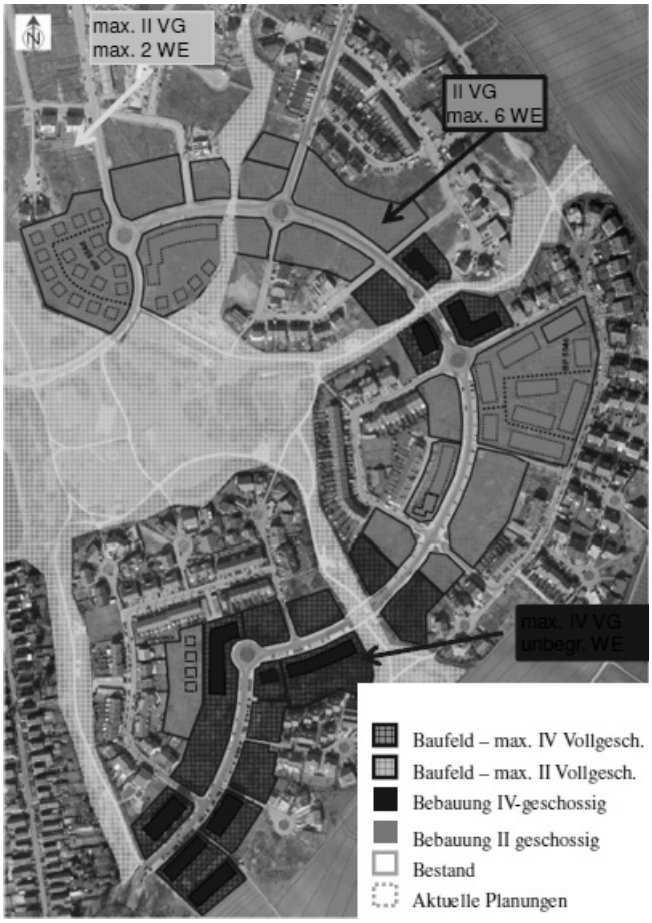
Geltungsbereich

## PLANUNGSANLASS, - ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Bereits im Oktober 2006 fanden Gespräche statt zwischen der GAG, BASF, Fa. Willersinn, HPE Hausbau, heute vertreten durch EPM Wohnen GmbH, und der Stadt Ludwigshafen be-

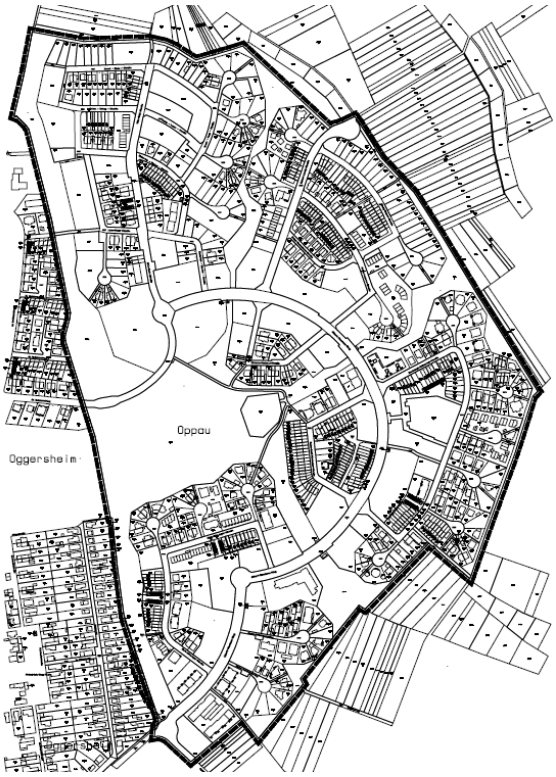
züglich der Bebauung am Albert-Haueisen-Ring in der Melm (B-Plangebiet 554 „Melm“). Ein großer Teil der Flächen war und ist heute noch unbebaut. Für Teilbereiche lagen Baugenehmigungen vor, die in Höhe der geplanten Bebauung und Ausnutzung der Grundstücke stark voneinander differierten, so dass eine heterogene und für das Image der Melm unvorteilhafte bauliche Entwicklung entlang des Rings zu befürchten war. Gleichzeit ist der Wunsch an die Verwaltung herangetragen worden, entgegen den Festsetzungen eine anderweitige Bebauung zu ermöglichen. Daraufhin wurde ein Strukturkonzept erarbeitet, das den Paradigmenwechsel weg vom reinen Geschosswohnungsbau hin zur Ein / Zweifamilienhausbebauung und zu kleineren Einheiten vorsieht. Die Flächen entlang des Albert Haueisen-Ringes sollen dabei in Bereiche mit max. IV-geschossiger Mehrfamilienhausbebauung und bis zu II-geschossiger Ein- bis Zweifamilienhausbebauung gegliedert werden.




Strukturkonzept

Auf dieser Grundlage wurden bislang einzelne Flächen der Eigentümer BASF und GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs,- Gewerbe- und Städtebau überplant.

Derzeit ist nun zu beobachten, dass der Geschosswohnungsbau für den Markt wieder attraktiv wird und sich damit auch der Vermarktungsdruck der Grundstückseigentümer erhöht. Darüber hinaus gab es zwischenzeitlich Änderungen der Rechtsnachfolger einzelner Grundstücke, so dass die Umsetzung des Strukturkonzeptes auf rein informeller Ebene nicht mehr gewährleistet ist. Dies machte den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm-Anpassung“ erforderlich, der die gegensätzlichen Entwicklungen steuern und in diesem Zuge auch dem Überplanungsbedarf für andere Teilbereiche nachkommen soll.




Geltungsbereich B-Plan 554 „Melm-Anpassung“

Um flexibler, zielorientierter und qualitätsvoller auf den Nachfragedruck im Wohnungsbau vor allem am Albert-Haueisen-Ring reagieren sowie das o.g. Strukturkonzept zeitnah umsetzen zu können, wird ein separater, eigenständiger Bebauungsplan Nr. **554 g „Albert-Haueisen-Ring, Melm“** aufgestellt (s. Kap. 2.2).

**Planungsziele und -grundsätze**

Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umsetzung des informellen Strukturkonzeptes entlang des Albert-Haueisen-Rings bilden. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Räumliche Fassung des Albert-Haueisen-Rings durch eine straßenbegleitende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung
- Geschosswohnungsbau bis max. IV Geschosse an nur noch städtebaulich markanten Stellen
- Durch Herabzonung auf II Geschosse, ist die Mindestwandhöhe (derzeit 8,00 m) anzupassen
- Parzellierung der Grundstücke in einzeln vermarktbare Teilgrundstücke. Einzelne Grundstückszufahrten sind denkbar, sofern diese nicht vom Albert-Hauseisen-Ring zugefahren werden
- Teilweise giebelständige Bebauung zulassen, so dass Ein- bis Zweifamilienhaus-Grundstücke anstatt vom Albert-Haueisen-Ring von den Seitenstraßen erschlossen wären
- Abgrenzung der Baufenster überprüfen, ob sie dem derzeitigen Bedarf entsprechen
- Standorte der Gemeinbedarfsflächen auf ihre Notwendigkeit überprüfen
- Festsetzungen zu Garagenflächen neu formulieren

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes 554 „Melm“ werden in das Planverfahren übernommen. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine mehrgeschossige Bauweise, aber auch für eine kleinere MFH-Bebauung oder Einzelhausbebauung schaffen. Bei dieser Gelegenheit sollen aber auch missverständliche Formulierungen des derzeitigen Bebauungsplanes klargestellt und Befreiungstatbestände als reguläre Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen werden.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die öffentliche Straße „Albert-Haueisen-Ring“ sichergestellt.

Ver- und Entsorgung

**Versorgung**

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie gegebenenfalls Gas erfolgt über die vorhandenen Leitungen im Albert-Haueisen-Ring. Ausbauerfordernisse an den bestehenden Netzen sind nicht zu erwarten.

Nach derzeitigem Stand ist das highspeed-Netz noch nicht vollständig ausgebaut; Internetzugänge können jedoch individuell beim jeweiligen Leitungsträger beantragt werden.

**Entsorgung Schmutzwasser**

Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgt an die vorhandene Kanalleitung im Albert-Haueisen-Ring.

**Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Gemäß Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, bei demjenigen, bei dem es anfällt, grundsätzlich verwertet oder versickert werden.

Im Plangebiet steht eine entsprechende Regenwasserkanalisation zur Verfügung.

## VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

**Regionalplan**

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt und entspricht somit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

**Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan 1999 (Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, 2000) stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

**Bisheriges Baurecht**

Für die Flächen des Plangebietes gilt bislang der Bebauungsplan 554 „Melm“.

## BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen beruhen größtenteils auf den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“. Es wurden die für die Umsetzung des vorliegenden Strukturkonzeptes maßgeblichen und relevanten Allgemeinen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften sowie die speziellen Festsetzungen entlang des Albert-Haueisen-Ringes größtenteils übernommen und teilweise den neuen Planungszielen angepasst bzw. modifiziert.

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.

Für das Baugebiet Melm waren insgesamt 6 Standorte als Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Lediglich die Gemeinbedarfsfläche in der Karl-Dillinger-Straße 7 wurde als Kindertagesstätte genutzt; die räumlichen Kapazitäten sowie das Betreuungsangebot sind noch ausreichend. Mit Ausnahme des Grundstückes 5160 (aufgrund der räumlichen Lage, wird dieser Kindergartenstättenstandort weiterhin gesichert) sind die Gemeinbedarfsflächen der Flurstücke 5119, 5137, 5061 und 5073 von ihrem Zuschnitt tendenziell zu klein, um aktuellen Flächenstandards zu genügen. In der Summe sind es mehr Standorte als benötigt werden. Mit der Umwidmung der Grundstücke von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche - Allgemeines Wohngebiet – erhöht sich die Flexibilität. Einerseits können die Flächen weiterhin für soziale Einrichtungen genützt werden. In Bedarfsfall können sie sogar leichter mit angrenzenden Nachbarflächen verschmolzen werden; andererseits können nicht benötigte Flächen andere Nutzungen zugeführt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ galt bisher entlang des Albert-Haueisen-Rings eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,2. Ausnahmen bilden kleinere Grundstücke mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8. Diese Regelfestsetzungen bleiben wie im Bebauungsplan 554 „Melm“ 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 WA 1 ist wie bisher eine Überschreitung der GRZ gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn max. 3 Vollgeschosse realisiert werden. Hinzu kommt, dass die Gebäudefassade (Vor- und Rücksprünge von Fassadenfluchten mit md. 1 m auf 1/3 der Gebäudelänge) gegliedert werden muss. Dieser Ausnahmefall gestattet eine Überschreitung der GRZ unter festumrissenen Bedingungen. Die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ dient nicht einer Verdichtung, sondern soll neue Qualitäten des Wohnungsbaus ermöglichen.

Bezüglich der Höhe und der Geschossigkeit der baulichen Anlagen sind neue Regelungen analog des Strukturkonzeptes getroffen worden. Daher sind nur noch an städtebaulich markanten Stellen bzw. als Fassung der fingerartigen Grünschneisen maximal 4 Vollgeschosse (Geschoßwohnungsbau) zulässig; im Planbereich – WA 2 – sind dagegen nur noch max. 2 Vollgeschosse (kleinere Mehrfamilienhäuser oder Einfamilien,- Doppel,- Reihenhäuser) zulässig. Damit wird das in Kap. 3.1 beschriebene Strukturkonzept umgesetzt. Es sichert städtebaulich geordnete Strukturen, bei gleichzeitiger Flexibilisierung der Bebauungsmöglichkeiten.
Im WA 2 ist folglich für die kleineren MFH sowie Einzelhäuser mit zwei Vollgeschossen die Mindesttraufhöhe von 8 m nicht mehr sinnvoll. Um dort jedoch den Spielraum für eine stärkere räumliche Fassung des Albert-Haueisen-Ringes und eine städtebauliche Akzentuierung

durch eine sich von dem übrigen Plangebiet abhebende Bebauung zu ermöglichen, wurden in diesem Bereich höhere maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.
Staffelgeschosse, die nicht als Vollgeschoss zählen, nur als oberstes und abschließendes Geschoss eines Gebäudes zuzulassen, führt zu einem strukturierten städtebaulich einheitlichem Straßenbild entlang des Albert-Haueisen-Rings.

Bauweise und Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzte offene Bauweise beruht weiterhin auf den vorgegebenen Baufluchten und Abständen zur Verkehrsfläche.

Die offene Bauweise ermöglicht einen großen Spielraum in der Bebaubarkeit und lässt im WA 1 auch abweichend von § 22 BauNVO Blocklängen über 50 m zu. Eine Verschlechterung in der Grundstücksverwertung ist damit nicht verbunden.

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

Es erfolgt eine zeichnerische Anpassung der Lage und Größe von Baufenstern im Sinne transparenter und durchgängiger Regelungen. Auf den genehmigten Bestand wird Rücksicht genommen. Darüber hinaus wird durch die Änderungen der Spielraum der Bebaubarkeit in der Lage der Baukörper gegenüber der derzeit noch geltenden Planung erhöht, nicht jedoch die Flächenbeanspruchung selbst (GRZ). Eine Verdichtung - Bodenversiegelung – kann deshalb durch diese Änderung nicht eintreten.

**Allgemeine Baufenstertiefe**

Die allgemeine Baufenstertiefe beträgt weiterhin regelmäßig 17 Meter. Hiervon ausgenommen sind Baufenster bei denen auf die besondere Grundstücksform reagiert werden muss, z.B. aufgrund von räumlicher Enge oder anderen ungünstigen Zuschnitten, die eine wirtschaftliche Bebauung erschweren würden.

**Bebauungsabstand zu Straße und Nachbargrundstücken**

Grundsätzlich beträgt der Mindestabstand zwischen Bebauung und Straßenbegrenzungslinie an der Längsseite des Straßenverlaufs 5 Meter. Dieses Maß ergibt sich auch aus der Erforderlichkeit heraus, im Zusammenhang mit Reihenhausbebauung eine ausreichende Vorgartentiefe für den Nachweis von Stellplätzen zu sichern.

Abweichungen gibt es dort, wo auf den genehmigten Bestand reagiert werden muss, oder wo der besondere Grundstückszuschnitt eine Abweichung rechtfertigt.

Der Abstand an der Schmalseite der Baufenster beträgt zur Grundstücksgrenze in der Regel beidseitig 3 Meter (Mindestabstand) bei aneinander angrenzenden Grundstücken und 5 Meter bei Angrenzung an Albert-Haueisen-Ring aufgrund der zulässigen Maximalhöhe. Bei Angrenzung an Fußwege genügen nur 3 Meter.

Die weitere Anpassung einzelner Baufenster ergibt sich aus der Notwendigkeit der Flexibilisierung bei ungünstigen Grundstückszuschnitten und der Umsetzung der Ziele und des Strukturkonzeptes. Das Strukturkonzept sieht vor, einen Paradigmenwechsel weg vom reinen Geschosswohnungsbau hin zur Ein / Zweifamilienhausbebauung und zu kleineren Einheiten vorzusehen. Die Flächen entlang des Albert-Haueisen-Ringes sollen dabei in Bereiche mit max. IV-geschossiger Mehrfamilienhausbebauung und bis zu II-geschossiger Ein- bis Zweifamilienhausbebauung gegliedert werden. Damit soll der zum Teil unvorteilhaften Entwicklung entlang des Rings entgegengewirkt werden. Darüber hinaus sind in der Vergangenheit einige Mehrfamilienhäuser nicht nur entlang des Albert-Haueisen-Ringes, sondern auch in den Stich- und Nebenstraßen entstanden, auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 554 „Melm“. Diese kleineren Mehrfamilienhäuser mit mehr als 3 Wohneinheiten haben die Einfamilienhausbebauung im Umfeld zunehmend verdrängt und

durch unharmonische Brüche in der Gebäudekubatur und einer zunehmenden städtebaulichen Dichte Nachbarschaftskonflikte ausgelöst. Durch diese Bebauung vorgeprägt, sind damit Baulücken entstanden, die für die gewünschten Ein- oder Zweifamilienhausbebauungen unattraktiv geworden sind. Diese Nachfrage für kleinere Mehrfamilieneinheiten soll nun auf den Albert-Haueisen-Ring gelenkt werden; Abseits des Ringes sollen dann nur noch EFH und DH mit max. 2 Wohneinheiten zulässig sein.

In jedem Fall wird auf einen angemessenen Abstand zur Nachbarbebauung geachtet.

**Abstand zu öffentlichen Grünflächen**

Entlang der öffentlichen Grünflächen und des Gebietsrandes ist wie bislang auch auf den privaten Grundstücken ein 3 Meter breiter Grünstreifen anzulegen. Dies stellt einen sanften Übergang zwischen Privatgrundstücken und öffentlichen Freibereichen sicher. Mit der Bebauung ist ein Mindestabstand von weiteren 2 Metern zum grundstückseigenen Grünstreifen einzuhalten. Daraus ergibt sich ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 5 Metern.

Mindestmaße für Baugrundstücke

Die Mindestbreite für Baugrundstücke beträgt 6 m. Diese Festsetzung von Mindestmaßen verfolgt das städtebauliche Ziel, die mit einer zu hohen Bebauungsdichte einhergehenden beengten Wohnverhältnisse zu vermeiden. Ziel ist es auch hier, die potentielle Wohndichte zu entzerren, die Wohnqualität zu verbessern und zusätzliche Gestaltungsspielräume für die Grundrissbildung offen zu halten. Außerdem ist bei einer Mindestgrundstücksbreite von 6 m sichergestellt, dass im Bedarfsfalle zwei Stellplätze in der Vorgartenzone nachgewiesen werden können.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

In der Vergangenheit sind einige Mehrfamilienhäuser nicht nur entlang des Albert-Haueisen-Ringes, sondern auch in den Stich- und Nebenstraßen entstanden, auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 554 „Melm“. Diese kleineren Mehrfamilienhäuser in Doppelhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte haben die Einfamilienhausbebauung im Umfeld zunehmend verdrängt und durch unharmonische Brüche in der Gebäudekubatur und einer zunehmenden städtebaulichen Dichte Nachbarschaftskonflikte ausgelöst. Darüber hinaus sind Baulücken entstanden, die durch diese Bebauung vorgeprägt und damit für die gewünschten Ein- oder Zweifamilienhausbebauung unattraktiv geworden sind. Andererseits gibt es eine Nachfrage für kleinere Mehrfamilieneinheiten. Ziel ist es, die Nachfrage nach kleineren MFH-Gebäuden auf den Albert-Haueisen-Ring zu lenken; Abseits des Ringes sollen dann nur noch EFH und DH mit max. 2 Wohneinheiten zulässig sein. Nur noch in Einzelfällen sind auf bestimmten Grundstücken Gebäude mit max. 3 Wohneinheiten zulässig, die durch nachbarliche Dreifamilienhausbebauungen vorgeprägt und damit für die gewünschten Ein-oder Zweifamilienhausbebauungen unattraktiv geworden sind.

Somit ist im WA 2 die Einschränkung der Wohnungszahl bei zweigeschossiger Bebauung auf max. 6 Wohneinheiten festgesetzt, um gezielt Ein-bis Zweifamilienhausbebauung sowie kleinere Mehrfamilienhäuser entlang des Albert-Haueisen-Ringes zu ermöglichen.

Leitungsrecht

Um Flächen, die außerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, von Bäumen und Sträuchern sowie jeglicher Bebauung frei zu halten, ist ein Leitungsrecht zugunsten der TWL eingetragen.

Lärmschutz

Die Lärmschutzregelungen werden aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Im Vergleich zu den Orientierungswerten der Din 18005 kann es am Albert-Haueisen-Ring zwischen Einmündung Sudentenstraße und dem 1. Grünzug zu Überschreitungen des Orientierungswertes bis zu 9 dB (A) kommen. Dort sind Schallschutzmaßnahmen vorgesehen. Dies

kann geschehen durch eine schalltechnisch günstige Wohnungsgrundrißgestaltung mit Orientierung der Wohn-, Schlaf-und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite der Gebäude. Bei Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume zur Straße ist festgesetzt, dass die straßenseitigen Umfassungswände einschließlich der Fenster ein Schalldämmmaß von 35 dB haben müssen.

In allen anderen Bereichen des Plangebietes werden die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten.

Flächen für Stellplätze und Garagen

Diese Flächenregelungen werden aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Durch die Festsetzung von Flächen für Nebenanlagen – Stellplätze und Garagen – wird die Anordnung von z.B. Parkdecks, Tiefgaragen oder Sammelgaragen auf den Grundstücken geordnet und strukturiert.

Garagen sind im 5m-Streifen zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und Gebäudeflucht nicht zulässig. Diese Regelung erwies sich in der Genehmigungspraxis allerdings bei einigen Eckgrundstücken, die an zwei Grundstücksseiten an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, (insbesondere im Fall von Reihenhäusern) 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.

Um angemessene Lärmschutzmaßnahmen bei Sammelgaragen und Tiefgaragenzufahrten zu ermöglichen, wird klargestellt, dass Mauern und Einhausungen an Grundstücksgrenzen zulässig sind.

Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Flächenregelungen werden aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Für weitere, noch nicht abgeschlossene Baumaßnahmen im Straßenraum, benötigt das Tiefbauamt eventuell noch zu beanspruchende private Grundstücksflächen.

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.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

Dachflächen

Die Regelungen zu Dachflächen werden aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Die Regelung am Albert-Haueisen-Ring Dachgauben nicht zu zulassen, unterstützt die städtebauliche Dominanz der Bebauung an markanten Stellen, da sie dazu auffordert, die Wände des Dachgeschosses soweit wie möglich hochzuführen. Auf den übrigen Grundstücken sind Gauben 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 verhindern.

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

Festlegung der Firstrichtung (traufständige Hauptfirstrichtung) wird eine homogene Dach- und Gebäudeausrichtung entlang des Albert-Haueisen-Rings bzw. ein einheitliches Erscheinungsbild zur Haupterschließung – Entree - geschaffen.

Gestaltung der Stellplätze und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Diese Gestaltungsregelungen werden 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 getroffenen Festsetzungen zur Gestaltung und Bepflanzung von Grundstücksfreiflächen sollen neben den gestalterischen Gesichtspunkten vor allem gewährleisten, dass die Eingriffe in den Naturhaushalt, insbesondere in den Wasserkreislauf, so gering wie möglich sind.

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

Einfriedungen

Einfriedungen in den Vorgartenbereichen bzw. zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind im WA 1, d.h. bei Geschosswohnungsbauten nicht zulässig, um den teilöffentlichen Charakter dieser Bebauung zu unterstreichen und für den Fußgänger erlebbar zu machen.

Im WA 2 ist die Höhe der Zäune auf 1 m bzw. ausnahmsweise auf 1,8 m beschränkt. In der Vergangenheit hat sich erwiesen, dass es ein Bedürfnis nach Einfriedung des Vorgartenbereiches gibt. Vielfach ist dies im Gebiet abweichend von den Festsetzungen des alten Bebauungsplanes 554 „Melm“ hergestellt worden. Die neue Festsetzung soll dem 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 alle Arten von Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1 m, an Eckgrundstücken von 1,80 m. Zur öffentlichen Seite muss dafür eine Eingrünung vorgenommen werden.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Der Motorisierungsgrad im Baugebiet ist relativ hoch, dem Gegenüber steht ein begrenztes öffentliches Parkraumangebot. Somit herrscht schon heute ein erhöhter Parkraumdruck im öffentlichen Verkehrsraum, der mit zunehmender Befüllung des Baugebietes zu massiven Spannungen führen könnte. Bei EFH- Bebauungen ist es daher sinnvoll, zwingend mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Auch bei Mehrfamilienhäusern muss darum der Stellplatzschlüssel von regulär 1 auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit angehoben werden.

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.

**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 ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. 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 mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützte Rheinniederungen. 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.

Rückstauebene ist Oberkante Straße (Hinterkante Gehweg).

Wasserrechtliche Belange

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist ortsnah 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. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde, Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. 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.

Bauliche Anlagen im Blockinnenbereich (2. Reihe) müssen über den Albert-Haueisen-Ring, bzw. sonstige öffentliche Straßen an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden.

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.

## WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

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.

Wohnungsmarkt

Ein großer Teil der Flächen entlang des Albert-Haueisen-Rings war und ist heute noch unbebaut. Durch den Bebauungsplan wird das Plangebiet in zwei Wohnbereiche untergliedert. Einmal der Geschosswohnungsbau an nur noch markanten Stellen und andererseits Standorte für jetzt auch kleinere Mehrfamilienhäuser, Einfamilien- und Doppelhäuser. Mit dieser neuen Bauvielfalt wird die Verwertbarkeit flexibilisiert, das Angebot vielseitiger.

Grünordnung und 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 Baufenster 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.

## ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

### Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 18.06.12 bis 18.07.12 fand die Behördenbeteiligung für den Bebauungsplan Nr. 554 g „Melm, Albert-Haueisen-Ring“ statt.

- *Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH vom 12.06.2012*

  Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Planbereich stellenweise Telekommunikationsanlagen des Unternehmens befinden, deren Lage aus den der Stellungnahme beigefügten Lageplänen zu entnehmen ist. Diese Anlagen sind bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern, sie dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden. Sollte eine Umverlegung dieser Anlagen erforderlich werden, ist dies der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH mindestens drei Monate vor Baubeginn mitzuteilen.

  *Stellungnahme der Verwaltung*

  Soweit ein Eingriff in die Bestände vermeidbar ist, wurde dieser durch die Planung vermieden. Durch die Änderung von Erschließungsanlagen kann es dennoch zu Eingriffen kommen. Dies ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten. Ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung übernommen.

- *Deutsche Telekom Technik GmbH vom 10.07.2012*
  Im Auftrag der Telekom Deutschland GmbH wird darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet Telekommunikationslinien des Unternehmens befinden, welche gegebenenfalls gesichert werden müssen. Bei der Bauausführung ist die Kabelschutzanweisung der Telekom und ein „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur erforderlich werden, hat sich der Bauherr mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

  *Stellungnahme der Verwaltung*

  Die der Stellungnahme beigefügten Lagepläne der Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH werden dem Bauherrn auf Anfrage mitgeteilt; ein entsprechender Hinweis wird in die Begründung übernommen. Auf einen Hinweis bezüglich des Merkblattes bzw. o.g. Anweisung wird verzichtet, da es sich um allgemeingültige Vorschriften des Trägers bzw. Behörde handelt.

- *Technische Werke Ludwigshafen AG (TWL) vom 04.07.2012*

  Die Technischen Werke Ludwigshafen AG TWL machen darauf aufmerksam, dass beim Neupflanzen von Bäumen ein Mindestabstand zu Strom,- Gas- und Wasserleitungen einzuhalten ist. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass sich auf einigen Grundstücken Trafo und Gasstationen im Eigentum der TWL befinden sowie auf Grundstücken Dienstbarkeiten zugunsten der TWL eingetragen sind. Diese sollen zusätzlich über ein Leitungsrecht abgesichert werden.

  *Stellungnahme der Verwaltung*

  An den im Plan als Baumpflanzung vorgesehenen Maßnahmen wird gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan 554 „Melm“ nichts geändert. Die Straßenbäume entlang des Albert-Haueisen-Rings sind bereits alle gepflanzt; Neupflanzungen sind nicht

vorgesehen. Die TWL-Trafostationen wurden in die Planzeichnung übernommen und als solche zeichnerisch ausgewiesen. Die Planung steht einer Sicherung der Versorgungsleitungen mit einer Dienstbarkeit nicht entgegen. Daher werden Leitungsrechte innerhalb privater Grundstücke und Erschließungswege durch eine Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB gesichert. Die im Plangebiet bestehende grundbuchlich erfassten Rechte zu Gunsten der TWL stehen der Planung somit nicht entgegen.

- *Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - vom 17.07.2012*

  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.

  *Stellungnahme der Verwaltung*

  Im Plangebiet steht eine entsprechende Regenwasserkanalisation zur Verfügung. 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) ist bereits ein entsprechender Hinweis in die Begründung übernommen worden.

**Öffentliche Auslegung**

*Anregungen aus der Nachbarschaft Heinrich-Halfen-Straße zu den vorgesehenen Änderungen vom 02.10.12. Im Tenor lassen sich die Anregungen wie folgt zusammenfassen:*

- Eine Erweiterung des Baufensters und damit ein Heranrücken der Bebauung an das eigene Grundstück wird abgelehnt, da sich daraus eine Verschlechterung der Belichtung und Aussicht ergäbe und mithin eine Wertminderung des Eigentums.
- Mit den geplanten Änderungen sei eine problematische Maximierung der baulichen Dichte verbunden und eine soziale Durchmischung zu Gunsten einer Gewinnmaximierung für Bauträger aufgegeben.
- Die Parkplatzsituation in der Heinrich-Halfen-Straße sei schon heute problematisch und würde durch die Planänderung noch verschärft. Daher wird dort eine Verbesserung der Parkplatzsituation und die Errichtung und Veräußerung von Sammelstellplatzanlagen durch die Stadt Ludwigshafen vorgeschlagen.
- Der Albert-Haueisen-Ring sei schon heute verkehrlich überlastet; die Planung führe zur Verschärfung dieser Situation.
- Für das Flurstück Nr. 5061 werden Bebauungsvorschläge formuliert und die Definition architektonischer Mindeststandards.

- Im Übrigen wird empfohlen, den derzeit gültigen Bebauungsplan beizubehalten.
- Um Diskussion und Beurteilung der Einwände sowie Informationen über Rechtsmittel wird gebeten.

*Stellungnahme der Verwaltung*

- Zur Erweiterung des Baufensters

Der Bebauungsplan 554 g „Melm, Albert-Haueisen-Ring“ sieht an einigen Stellen Änderungen der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der Baufenster vor. Hiervon sind auch die

an das Grundstück 5060/3 angrenzenden Flurstücke 5059 und 5061 betroffen. Damit kann die Bebauung zukünftig näher an die bestehende Bebauung der Einwender heranrücken, als dies nach altem Bebauungsplan der Fall war.

Das Flurstück 5061 war darüber hinaus im damaligen Bebauungsplan 554 „Melm“ noch als Gemeinbedarfsfläche vorgesehen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung sollte damit die Möglichkeit zur Errichtung eines Seniorenheims oder Pflegeheims bzw. eines Kindergartens eingeräumt werden. Diese Einrichtungen sind zwischenzeitlich an anderer Stelle im Gebiet entstanden. Der Standort wird darum voraussichtlich nicht mehr benötigt und wurde daher von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche - Allgemeines Wohngebiet – umgewidmet. Dies schließt eine Nutzung im ursprünglichen Sinne nicht aus – eröffnet darüber hinaus aber weitere Spielräume.

Hinzu kommt das Ziel des Bebauungsplanes, die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen entlang dem Albert-Haueisen-Ring umfassender zu regeln und gerade im letzten Teil des Rings zu beschränken. Statt bisher vier Vollgeschosse sollen künftig nur maximal zwei Vollgeschosse zulässig sein. Statt Geschosswohnungsbau sollen Einfamilienhäuser und kompakte Mehrfamilienhäuser mit maximal sechs Wohneinheiten entstehen können (vgl. Kapitel 3.1 und 5.1). Um dies zu erreichen und eine wirtschaftliche Bebaubarkeit zu gewährleisten, muss bei gegebener Grundstücksgröße die überbaubare Grundstücksfläche zwangsläufig angepasst werden.

Somit kann zwar in den betroffenen Fällen eine neue Bebauung näher an die bestehende heranrücken, dafür aber nur mit deutlich reduziertem Volumen. Die nach § 8 LBauO geforderten Abstandsflächen sind einzuhalten und stellen damit sicher, dass keine ungesunden Wohnverhältnisse entstehen. Insoweit sind Einschränkungen hinsichtlich der freien Belichtung und ihrer Aussicht hinzunehmen; die Kommentierung führt hierzu folgendes aus: Das öffentliche Recht gewährt somit keinen Schutz darauf, dass die freie Aussicht auf Landschaftsbilder oder Grünflächen nicht verbaut wird. „Die Minderung der Aussicht und damit des Verkehrswertes des Grundstücks ist kein Eingriff in das Eigentumsrecht, da die Aufrechterhaltung einer ungeschmälerten Aussicht lediglich eine Chance ist. Im Allgemeinen muss jedem Grundstückseigentümer mit Bautätigkeit auf den Nachbargrundstücken und der damit verbundenen Beschränkung seiner Aussicht rechnen“ (Dirnberger in Simon/Busse, BayBO Art. 66 Rn. 441-442, 108. Ergänzungslieferung 2012; siehe auch BVerwG, Beschl. v. 09.02.95 – 4 NB 17/94).

Wie einer der Einwender ferner in der Begründung zutreffend beschreibt, wurde bereits zum Zeitpunkt des Baus seines Anwesens die Änderung des Bebauungsplans seitens der Verwaltung angedeutet. Wenn seinerzeit, wie von den Einwendern beklagt, ihre gewünschte Überschreitung des Baufensters für ihre Balkone abgelehnt wurde, dann gerade auch um Ihnen einen angemessenen Abstand zu den Nachbargrundstücken zu bewahren. So werden es bis zur Bebauung nach Süden mindestens 7 Meter, nach Westen mindestens 14 Meter Abstand sein.

Zur Sicherung eines größeren Abstands zur potenziellen Neubebauung bzw. zur geringeren Beschränkung der freien Aussicht, bleibt es im konkreten Fall den Einwendern darüber hinaus unbenommen, sich um den Erwerb eines Teilgrundstückes des angrenzenden Grundstückes 5061 zu bemühen. Der Bebauungsplan würde solch einem Anliegen nicht widersprechen.

- Zur Maximierung der baulichen Dichte und sozialen Durchmischung und mutmaßlichen Gewinnmaximierung für Bauträger

Eine Maximierung der baulichen Dichte ist durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht zu befürchten. Die bislang vorgegebene GRZ muss in allen Fällen auch weiterhin eingehalten werden. Durch die Reduzierung der zulässigen Höhen, eine Mindestbreite von Grundstücken und die verringerte Höchstzahl zulässiger Wohneinheiten, wird die Zahl der möglichen Wohneinheiten gegenüber dem derzeit zulässigen Bestand reduziert. Die geplanten Festsetzungen sind gerade nicht an der Gewinnmaximierung ausgerichtet, sondern an einer Neuorganisation der Baustruktur im Gebiet. Nicht zuletzt die hochverdichtete Bebauungsstruktur

des Einwendergrundstücks selbst hat exemplarisch zu dem Planungsziel geführt, die Nachfrage an kompakten Mehrfamilienhäusern künftig am Albert-Haueisen-Ring zu bündeln und diese Baustruktur dafür in den äußeren Lagen des Baugebietes auszuschließen.

Im Sinne einer Gleichbehandlung erscheint es hingegen nicht zielführend, die hohe bauliche Ausnutzung auf dem eigenen Grundstück durch Reduzierung der Ausnutzbarkeit auf den angrenzenden Grundstücken kompensieren zu wollen.

Darüber hinaus leistet die Planänderung einer Gewinnmaximierung für Bauträger oder Grundstückseigentümer keinen Vorschub. Sie verbessert lediglich die Vermarktungsflexibilität für die Grundstücke am Albert-Haueisen-Ring und vermeidet dort gleichzeitig städtebauliche Brüche.

Während sich in den äußeren Lagen das Gebiet zunehmend füllt, liegen viele große Grundstücke am Albert-Haueisen-Ring bislang brach. Dies hängt auch mit der begrenzten Nachfrage nach Geschosswohnungsbau zusammen. Zuletzt waren es darum auch Grundstückseigentümer am Albert-Haueisen-Ring, die eine Flexibilisierung der Bebaubarkeit erbeten hatten.

Es liegt auf der Hand, dass eine Flexibilisierung einhergeht mit einer größeren Bebauungsvielfalt, die damit auch mehr Raum für die angestrebte soziale Durchmischung lässt. Allerdings erhöht sich dadurch auch das Erfordernis an Steuerung und Strukturierung – der Bebauungsplanentwurf vereint darum in seinen Festsetzungen die Flexibilisierung im Baufenster zugleich mit einer erhöhten Regelungsdichte z.B. hinsichtlich Grundstücksgrößen, Bauhöhen und Anzahl der Wohneinheiten.

- Zur Parkplatzsituation in der Heinrich-Halfen-Straße

Der Motorisierungsgrad im Baugebiet ist insgesamt relativ hoch, dem gegenüber steht ein begrenztes öffentliches Parkraumangebot. Verschärft wird die Situation auch dadurch, dass Anwohner nicht selten die öffentlichen Flächen benutzen, ohne die vorhandenen Privatstellplätze und –garagen voll auszulasten.
In der Heinrich-Halfen-Straße stehen im Gegensatz zu anderen Straßen vergleichsweise viele öffentliche Stellplätze zur Verfügung. So bietet der Parkstreifen im betroffenen Straßenabschnitt Raum für mindestens zehn PKW. Am Ende der Heinrich-Halfen-Straße stehen im Albert-Haueisen-Ring weitere ca. 22 Stellplätze zur Verfügung, die gegenwärtig weitgehend unbenutzt sind. Gedacht sind diese Stellplätze primär als Besucherstellplätze.

Da im Straßenraum keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können (Straßenräume sind zum Großteil fertiggestellt und lassen keinen Raum für neue Parkstände zu), wird im neuen Bebauungsplan 554 g „Melm, Albert-Haueisen-Ring“ bei Einfamilienhausbebauungen (auch Reihenhausbebauungen) der Stellplatzschlüssel erhöht. Es werden zwingend mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit eingefordert. Auch bei Mehrfamilienhäusern wird der Stellplatzschlüssel von bislang 1 auf 1,5 Stellplätze je Wohneinheit angehoben. Im konkreten Fall der Einwender wird der künftige Stellplatzschlüssel somit höher sein, als der der vorhandenen Bebauung.

Der Bebauungsplan trägt durch die Reduzierung der Höchstzahl zulässiger Wohneinheiten und die Erhöhung des Stellplatzschlüssels dazu bei, dass der Parkraumdruck im öffentlichen Raum, der durch die Neubebauung ausgelöst wird, deutlich geringer ausfällt als bislang.

Die Ausweisung zusätzlicher Parkbuchten auf der Westseite der Heinrich-Halfen-Straße (Vorschlag der Einwender) dürfte im Rahmen der vorhandenen Verkehrsfläche schwierig sein. Verkehrsrechtliche Anordnungen sind allerdings keine Aufgabe der Bauleitplanung. Sie können auf nachgeordneter Ebene erfolgen. Auch die ungenehmigte Umnutzung von Garagen und das Dauerabstellen von Wohnmobilen und Hängern, sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
Dem Verbesserungsvorschlag, auf einer Teilfläche des Grundstückes 5061 eine Sammelstellplatzanlage zu errichten und die Stellplätze oder Garagen privat zu veräußern, steht der Bebauungsplan nicht entgegen.

- Zur Verkehrsbelastung am Albert-Haueisen-Ring

Für das Baugebiet Melm ist der Albert-Haueisen-Ring als Sammelstraße und Haupterschließung angelegt worden. Gemäß den vorliegenden Verkehrswerten liegt die nach der RAS-RL vorgegebene durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke im Normalbereich. Aktuell gibt es allerdings eine beträchtliche Erhöhung der Verkehrsbelastung durch die Sanierung der Notwendestraße, die jedoch lediglich temporär ist.

Die geänderten Festsetzungen des Bebauungsplanes führen auf lange Sicht zu einer Verringerung der maximal möglichen Wohnungsdichte. Insofern stellt er keine Verschärfung dar, sondern trägt zu einer Verbesserung der Situation bei.

- Zu Bebauungsvorschlägen und architektonischen Mindeststandards

Für die städtischen Grundstück 5059 und 5061 gibt es verschiedene städtebauliche Überlegungen, die dem Bebauungsplan zu Grunde liegen. Diese sehen vorwiegend eine Reihen- oder Doppelhausbebauung vor, die entweder von der Will-Sohl-Straße oder der Heinrich-Halfen-Straße über eine Stichstraße erschlossen werden. Das setzt eine Erweiterung des Baufensters voraus. Aufgrund der Grundstücksgröße sollen die Grundstücke von einem Investor mit einem einheitlichen Bebauungs- und Erschließungskonzept entwickelt bzw. erschlossen werden.

Im Westen des Albert-Haueisen-Rings grenzt der Bebauungsplan 554 d „Will-Sohl-Straße“ an, der bereits eine „niedrigere“ Bebauung vorsieht, d.h. keinen Geschosswohnungsbau mehr zulässt. Somit kann eine große Vielfalt an Baustrukturen entstehen, sei es als Doppelhäuser,

Bungalows o.ä.. Angestrebt ist vor allem eine geringere Baudichte, die allerdings durch die von den Einwendern vorgeschlagenen Kettenbungalows als Reihenbungalow, also einer Bauweise, bei der von Bungalow zu Bungalow eine Art Atrium entsteht, so nicht erreicht werden kann.

Architektonische Mindeststandards werden u.a. durch verschärfte Höhenvorgaben, die Definition von Mindestgrundstücksbreiten von 6 Metern (auch für Reihenhäuser) oder die Harmonisierungsvorschriften der örtlichen Bauvorschriften und der Neuregelung von Einfriedungen (siehe Kapitel 5.1) definiert. Auch hier trägt der Bebauungsplan zur Verbesserung bei. Eine weiter reichende Regelung wäre mit zusätzlichen Eingriffen in die Baufreiheit verbunden.

- Zur Beibehaltung des gültigen Bebauungsplans

Die voranstehenden Ausführungen zeigen auf, dass der Bebauungsplan in wesentlichen Punkten zur Verbesserung im Sinne der Einwender führt bzw. nur eine Änderung des Bebauungsplans Verbesserungen ermöglicht. Insoweit erscheint eine Beibehaltung des bisherigen Bebauungsplans gerade auch im Sinne der Einwender kontraproduktiv.

- Zur Diskussion und Information über Rechtsmittel

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die eingebrachten Belange nach § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander abzuwägen. Alle eingegangenen Anregungen werden in die Abwägung eingestellt und vom Stadtrat beraten. Im Anschluss werden die Einwender schriftlich über das Ergebnis der Abwägung informiert. Als Rechtsmittel steht ihnen das Normenkontrollverfahren gemäß § 47 VwGO zur Verfügung.

## Gründe, die für die Planung sprechen

Durch die Planung und Änderung des Baurechts kann eine städtebaulich ausgewogene Lösung im Rahmen des bereits im Jahr 2009 erarbeiteten Strukturkonzeptes realisiert werden.

Die immer noch brachliegenden großen Grundstücke entlang des Albert-Haueisen-Rings können durch den Paradigmenwechsel weg vom reinen Geschosswohnungsbau hin zu kleineren Einheiten (Mehrfamilienhäuser, Einfamilien-/Doppelhäuser u.ä.) flexib-

ler vermarktet werden und bieten den Bauträgern und Investoren eine größere Vielfalt der Bebaubarkeit an. Insbesondere die im WA 2 zulässigen Mehrfamilienhäuser, Einfamilien-/Doppelhäuser gewähren eine größere Auswahl an Baustrukturen. Zugleich werden durch das Herabzonen der Geschossigkeit und der Anzahl der Wohneinheiten unharmonische Brüche in der Gebäudekubatur verhindert und Geschosswohnungsbau nur noch an markanten Stellen (Grünschneisen) zugelassen. Die Nachfrage nach kleineren MFH soll damit auf den Albert-Haueisen-Ring gelenkt werden. Ferner sollen in den Stich- und Nebenstraßen die durch nachbarliche Dreifamilienhausbebauungen geprägten und somit unattraktiven Baulücken verhindert werden.

Es erfolgt eine zeichnerische Anpassung der Lage und Größe von Baufenstern im Sinne transparenter und durchgängiger Regelungen. Auf den genehmigten Bestand wird Rücksicht genommen. Darüber hinaus wird durch das Planungsrecht die Lage der Baukörper auf dem Grundstück flexibilisiert, nicht jedoch die Flächenbeanspruchung selbst erhöht.

Der Motorisierungsgrad im Baugebiet ist relativ hoch, dem Gegenüber steht ein begrenztes öffentliches Parkraumangebot. Somit herrscht schon heute ein erhöhter Parkraumdruck im öffentlichen Verkehrsraum, der mit zunehmender Befüllung des Baugebietes zu weiteren Spannungen führen könnte. Die Erhöhung der Zahl der notwendigen Stellplätze sowie auch die Reduzierung der Höchstzahl zulässiger Wohneinheiten entlastet somit den öffentlichen Verkehrsraum.

Miteinhergehend ist auch das Mindestmaß für Baugrundstücke, das den Nachweis von zwei Stellplätzen in den Vorgartenzonen ermöglichen sowie die Wohnqualität verbessern und die mit einer zu hohen Bebauungsdichte einhergehenden beengten Wohnverhältnisse vermeiden soll.

Die Festsetzungen zur Einfriedung der Grundstücke wurden von den Grundstücksbesitzern in der Vergangenheit oftmals nicht eingehalten. Die Grundstücksbesitzer verwendeten die nicht im Bebauungsplan 554 „Melm“ zulässigen Materialien, um sich vor ungewollten Blicken in den Gärten zu schützen. Der Wunsch nach ausreichendem Sichtschutz ist jedoch gerade an Eckgrundstücken besonders hoch; vergleichbare Erfahrungen wurden auch im Zusammenhang mit der Vorgartenbegrünung gemacht. Um dem Bedürfnis nach ausreichender Privatsphäre Rechnung zu tragen und andererseits ein Minimum an Begrünung vor allem in den Vorgärtenbereichen zu gewährleisten, werden entsprechende Regelungen zu Einfriedungen getroffen.

### Gründe, die gegen die Planung sprechen

Die wirtschaftliche Ausnutzung mancher Grundstücke wird durch die Einschränkung des Geschosswohnungsbaus und der Anzahl der Wohneinheiten zusätzlich eingeschränkt.

Eigentümer müssen ihre Planungspraxis modifizieren und werden in ihrer Baufreiheit (z.B. durch das Herabzonen der Vollgeschossigkeit) z.T. weiter eingeschränkt.

Der erhöhte Nachweis an Stellplätzen pro Wohneinheit bringt einen finanziellen Mehraufwand für Bauträger/Investoren und Grundstückseigentümer mit sich.

Durch die zeichnerische Anpassung der Lage und Größe von Baufenstern, können zukünftig neue Gebäude näher an die Nachbargrenze herangerückt werden.

## 7.5 Abwägung der Belange untereinander und gegeneinander

Abzuwägen ist ein Teil der Baufreiheit gegen ein städtebauliches Strukturkonzept, das nur unter Herabzonen der Vollgeschossigkeit entlang des Albert-Haueisen-Rings realisierbar ist. Gleichzeitig wird jedoch der Geschosswohnungsbau an städtebaulich markanten Stellen bzw. als Fassung der Grünschneisen weiterhin zugelassen. Die Plan-

änderung verbessert damit lediglich die Vermarktungsflexibilität für die Grundstücke am Albert-Haueisen-Ring und vermeidet dort gleichzeitig städtebauliche Brüche.
Da das Maß der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) unverändert bestehen bleibt und insbesondere die Maßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft dadurch nicht angetastet werden, wird durch den Bebauungsplan die geordnete städtebauliche Entwicklung insgesamt nicht in Frage gestellt. Die verringerte bauliche Höhe ist somit städtebaulich vertretbar.

Zur Zielerfüllung muss in Kauf genommen werden, dass einzelne Eigentümer aufgrund früherer Rechtsgrundlagen eine andere Entwicklung der Bebauung erwartet hatten, wie dieses jedoch bei fast jeder Planänderung oder Planung im Bestand unvermeidlich ist. Der Wohnnachbarschaft erwächst hierdurch allerdings neben dem Nachteil der heranrückenden Bebauung auch der Vorteil einer allgemeinen Entdichtung.

Die Lage und Größe der Baufenster wird in der Hinsicht geändert, dass mehr Spielraum bzw. Flexibilität für die Bebaubarkeit und Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche entsteht. Unter Beachtung der Abstandflächenregelungen gemäß § 8 LBauO und des Herabsetzens der Geschossigkeit und der Gebäudehöhe im überwiegenden Plangebiet, ist daher ein stärkeres Heranrücken der Gebäude an die Nachbargrenzen städtebaulich zu vertreten.

Die schon seit längerem ehere schwierige Lage auf dem Geschosswohnungsmarkt in der Melm lässt die Entwicklung und Bebauung am Albert-Haueisen-Ring nur schleppend vorankommen. Die bisherigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes 554 „Melm“ haben eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit und damit eine Vermarktung der Grundstücke im Planungsbereich bislang erschwert. Durch die Planänderung wird beabsichtigt, mit einer städtebaulich angemessenen Gesamtlösung für Geschosswohnungsbau, aber auch für eine aufgelockerte Einfamilienhausbebauung und kleinere Mehrfamilienhäusern, die Grundstücke zu entwickeln und einer Bebauung zu zuführen. Damit kann ein Baufortschritt gerade auch auf den eher problematischen Grundstücken erwartet werden. Darüber hinaus wird durch das Herabzonen der Vollgeschossigkeit und der Anzahl der Wohneinheiten entlang des Albert-Haueisen-Ringes auf die unharmonische bauliche Entwicklung von Einfamilien- und Zweifamilienhausbebauung neben Dreifamilienhausbebauung in den Stich- und Nebenstraßen reagiert. Die Nachfrage nach kleineren MFH kann nun besser auf den Albert-Haueisen-Ring gelenkt werden und somit zu attraktiveren einheitlichen Bauformen abseits des Rings beitragen.

Darüber hinaus wird durch das Anheben des Stellplatzschlüssels nicht nur der erhöhte Parkraumdruck im öffentlichen Straßenraum reduziert, sondern auch die mit zunehmender Befüllung des Baugebietes entstehenden massiven Spannungen verringert.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB kommt der Stadtrat zu dem Ergebnis, dass die Vorteile der Planung überwiegen und diese wie mit Datum/Stand vom 24.10.12 vorgesehen, weitergeführt und als Satzung beschlossen wird.

## UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Ludwigshafen, .....

## ANLAGEN

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

Technische Werke Ludwigshafen AG

TWL
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

NDT-2 Martin Vogel-Weitemeyer
fon 0621-505 2887
fax 0621-505 2849
planauskunft@twl.de

4. Juli 2012/Kor
Seite 1 / 2

**Bebauungsplan Nr. 554g**
**„Melm, Albert-Haueisen-Ring" in Oggersheim**

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 den Albert-Haueisen-Ring versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.554g keine neue Infrastrukturmaßnahme geplant ist, besteht für den Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf. Die in dem Plan als Baumpflanzung vorgesehene Maßnahme wurde bereits in den letzten Jahren größtenteils ausgeführt. Trotzdem weisen wir darauf hin, dass beim Neupflanzen von Bäumen ein lichter Mindestabstand von 1,50 m zu unseren Stromleitungen bzw. 2,50 m zu unseren Gas- und Wasserleitungen einzuhalten ist. Beim Einbau von Leitungsschutzmaßnahmen kann der angegebene Mindestabstand bei Stromleitungen auf 1,0 m und bei Gas- und Wasserleitungen auf 1,20 m reduziert werden. Können diese Mindestabstände nicht eingehalten werden, müssen diese Bäume entfallen.

## 2. Grundstückswesen FMG Rt 2663

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 554g liegenden Grundstücke der Gemarkung Oppau bestehen folgende Grundstücksrechte zugunsten TWL:

Fl.St.Nr. 5107/2, 5187/1 und 5204/2, Trafostationen im Eigentum der TWL, bitte im Bebauungsplan zeichnerisch darstellen (◖)

Fl.St.Nr. 5202, Gasstation im Eigentum TWL

Fl.St.Nr.5204 und 5217, beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für Versorgungsleitungen (s. Anlagen)

Diese Grundstücksrechte müssen bestehen bleiben. Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind für die Dienstbarkeiten folgende Passagen sowie die hierfür erforderlichen Einzeichnungen aufzunehmen:

„Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 Bau GB)"

Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden.

## 3. Erzeugung EZD Schöpp 2806

Keine Anmerkungen

Freundliche Grüße

**Technische Werke Ludwigshafen AG**

Volker Wiegand
Abteilungsleiter Netzdienste

Jörg Grischy
Leiter Technisches Netzmanagement

**Anlagen**
Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 250 DIN A0
Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten

Deutsche Telekom Technik GmbH

Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadtverwaltung
FB Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

| | |
|---|---|
| Ihre Referenzen | Fr. Schilen; Az: 4-121F.Schl |
| Ansprechpartner | Annegret Kilian |
| Durchwahl | +49 0621 294-5632 |
| Datum | 10.07.02.2012 |
| Betreff | 211219 - BPL Nr.554g "Melm, Albert-Haueisen-Ring" in Ludwigshafen, OT Oggersheim; Ihr Schreiben vom 14. Juni 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:

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

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

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.

Sollte Interesse an einer Anbindung neuer Gebäude an die Telekommunikations-infrastruktur der Telekom bestehen, so bitten wir den Bauherren um Kontaktaufnahme mit unserem Bauherrenberatungsbüro (Tel.: 0800 330 1903 oder

Datum 10.07.2012
Empfänger Stadtverwaltung Ludwigshafen
Blatt 2

per E-Mail bbb-heilbronn@telekom.de).

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.
Bogdan Polke

i. A.
Annegret Kilian

Anlage:
2 Lagepläne

Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH



Stellungnahme S/16738/2012, Bebauungsplan
Planung_NE3_Trier
An:
petra.schlien
21.06.2012 10:05
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>

5 Attachments

Ludwigshafen, Melm - Albert-Haueisen-Ring LAP 1.pdf
Ludwigshafen, Melm - Albert-Haueisen-Ring LAP 2.pdf
Ludwigshafen, Melm - Albert-Haueisen-Ring LAP 3.pdf
Ludwigshafen, Melm - Albert-Haueisen-Ring LAP 4.pdf
Ludwigshafen, Melm - Albert-Haueisen-Ring LAP 5.pdf

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

Stadtverwaltung Ludwigshafen, Bereich Tiefbau
z. Hd. Frau Petra Schlien
Marienstr. 8
67065 Ludwigshafen

Referenz: 4-121F.Schl.
Unser Zeichen: Planung NE 3, Stellungnahme Nr.: S16738
PC-Fax: 089 - 923342 1187, email: Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de
Datum: 21. Juni 2012
Ludwigshafen, BBP 554g -Melm, Albert-Haueisen-Ring-
Vorhabenart: Bebauungsplan

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 14.06.12.
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, Melm - Allbert-Haueisen-Ring LAP 1.pdf>> <<Ludwigshafen, Melm - Allbert-Haueisen-Ring LAP 2.pdf>> <<Ludwigshafen, Melm - Allbert-Haueisen-Ring LAP 3.pdf>> <<Ludwigshafen, Melm - Allbert-Haueisen-Ring LAP 4.pdf>> <<Ludwigshafen, Melm - Allbert-Haueisen-Ring LAP 5.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 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.

SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

RheinlandPfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

Bereich
Eing.: 23. Juli 2012
Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein
Eing.: 23. Juli 2012
Fachbereich: Spalte 4-12

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

Stadt Ludwigshafen
Stadtplanung
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

17.07.2012

| Mein Aktenzeichen | Ihr Schreiben vom | Ansprechpartner/-in / E-Mail | Telefon / Fax |
|---|---|---|---|
| 34/2-31.04.03<br>178Bebpl12<br>Bitte immer angeben! | 14.06.2012<br>4-121F.Schl | Wolfgang Maisch<br>Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de | 06321 99-4171<br>06321 99-4222 |

**Bebauungsplan Nr. 554g „Melm, Albert – Haueisen – Ring" in Oggersheim**

Sehr geehrte Frau Schlien,

zu dem o.g Bebauungsplan (Wohnbebauung) nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung:

**1. Ver- und Entsorgung**
Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen und Kanalleitungen (Schmutzwasser) im Albert-Haueisen-Ring.

**2. Niederschlagswasserbewirtschaftung**
Das Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglichst in der Fläche zu halten.
Die Grundstücke sind in ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind.
Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist wie vorgesehen, nach Möglichkeit auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern; ggf ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen.
Eine Entwässerungsplanung ist frühzeitig aufzustellen und mit unserem Hause abzustimmen.

**3. Altablagerungen**
Das Plangebiet grenzt im Süden an die ALG 314 00 000 – 0226.
Dort lagern Industrieabfälle. Da die Altablagerung jedoch scharf abgegrenzt ist und zusätzlich noch eine Straße dazwischen liegt, bestehen aus Sicht des Bodenschutzes keine Einwände.



**Konten der Landesoberkasse:**
Deutsche Bundesbank, Filiale LU — 545 015 05 (BLZ 545 000 00)
Sparkasse Rhein-Haardt — 20 008 (BLZ 546 512 40)
Postbank Ludwigshafen — 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

**4. Hochwasserschutz / Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung . 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.

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

Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz 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)

Da hohe Grundwasserstände im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können, sind wie vorgesehen beim Bau Vorkehrungen zu treffen. (Verzicht auf Unterkellerung oder wasserdichte Ausführung).

**5. Ausgleich der Wasserführung**

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

Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen auszuweisen. Diese sind dann z.B. muldenförmig aunzulegen und können u.a. gleichzeitig als landespflegerische naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme oder sonstige Pflanzstreifen mit genutzt 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 für das Baugebiet Nr. 554g „Meim, Albert-Haueisen-Ring ist mit uns rechtzeitig abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

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

Anregungen aus der Nachbarschaft Heinrich-Halfen-Straße

Eigentümergemeinschaft
Heinrich-Halfen-Str. 9
67071 Ludwigshafen, den 2. September 2012

Stadt Ludwigshafen
z.H. Frau Anke Münzner
Rathausplatz 20
Postfach 211250
**67012 Ludwigshafen**

Stellungnahme/Einspruch – Bebauungsplan Melm (vorab per Mail)

Sehr geehrte Frau Münzner,

mit Interesse und Erstaunen haben wir die vorgesehenen Änderungen im Bebauungsplan zur Kenntnis genommen und möchten dazu Stellung nehmen. Wir gehen derzeit davon aus, dass die Planung nur vorläufig und nicht vollständig durchdacht ist.

Im Einzelnen möchten wir – ohne Anspruch auf Vollständigkeit – zunächst unsere Beweggründe für den Kauf unserer Wohnungen darlegen.

**Familie Hollenbach:**

Ausschlaggebend für den Kauf der EG-Wohnung mit Garten (preiserhöhend) war die Erwartung dass unser Garten an andere Gärten anschließt und somit ein großer innerer Gartenbereich entsteht. Das Bild der Außenanlagen der Palmenvillen war für unsere Erwartungen maßgebend. Aus diesem Grund haben wir auch bisher auf eine feste Umzäunung verzichtet. Außerdem wurde die Garage der Familie Schuld tiefer gesetzt (50 cm) um die Belichtung unserer Immobilie bzw. des Gartens zu verbessern.

**Familie Schuldt:**

Ausschlaggebend für den Kauf unserer ETW waren unter anderem folgende Kriterien:
- Der lt. Bebauungsplan große Abstand zu den nächsten Häusern, was für uns bedeutete, dass wir eine lichtdurchflutete, helle Wohnung bekommen würden. Daher haben wir auch verstärkten Wert auf große Fenster gelegt. Damit verbunden war auch die Aussicht auf die entstehenden Grünflächen/ Gärten und nicht auf eine Hauswand direkt gegenüber.
- Die gewünschte Nutzung und der Zuschnitt des Balkons. Durch die sehr kleinliche Auslegung des gültigen Bebauungsplanes, mussten die geplanten Balkone von der Westseite (ideal für unseren Feierabend) auf die Südseite verlegt werden. Dies haben wir akzeptiert, weil die Bebauungsgrenzen für die Nachbargrundstücke in ausreichender Entfernung lagen (damals war die Stadt nicht bereit, die Bebauungsgrenze und das Baufenster um nur „1 m" zu verändern).
- Hätten wir zum damaligen Zeitpunkt gewusst, dass hier eine Bebauungsplanänderung ohne weiteres möglich ist, hätten wir die Immobilie so nicht erworben.

**Fam. Dr. Berger:**

Die Wohnung wurde erst gekauft, als das Haus bereits im Baufortschritt so weit gediehen war, dass das Fußbodenniveau der künftigen Wohnung begehbar war. Von Seiten des Bauträgers wurden wir im Unklaren gelassen über die potentielle Nachbarbebauung. Vor Vertragsabschluss haben wir daher den Bebauungsplan studiert und waren auch im Rathauscenter um uns zu informieren. Uns wurde erklärt, dass das Grundstück für einen Kindergarten vorgesehen war, möglicherweise aber auch für ein Altersheim. (Bei späterer Nachfrage hieß es noch – falls es zu einer Änderung kommt – für eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern verwendet werden soll). Wichtig waren für uns die 30 bzw. 25 m Abstand zu den jeweils nächsten Baufenstern und die dadurch gegebene „freie" Lage der Wohnung, die Besonnung auch im Winter und der Balkon, der in Zuschnitt und Lage gut nutzbar ist. Aufgrund der Angaben im Bebauungsplan haben wir dann „sorglos" gekauft. Entscheidend war somit der „freie Süden und Westen" auch im Hinblick auf eine mögliche Vermietbarkeit der Wohnung und dem Werterhalt.

**Die derzeit geplante Veränderung der gültigen Baufenster ist als gravierend zu betrachten und daher für uns nicht tolerierbar.**

Folgende weitere Problematik sehen wir bereits heute, und sie wird durch die Neuplanung noch wesentlich und bis zu Untragbarkeit verschärft:

Parkplatzsituation in der Heinrich-Halfen-Straße: Durch die viel zu geringe Pflichtquote für Stellplätze ist bereits jetzt die Straße oft komplett zugeparkt. Zwangsweise parken viele Anwohner bzw. Besucher bereits auf der Westseite mit zwei Rädern auf dem Gehweg. Dadurch wird die ohnehin enge Straße noch enger. Die derzeit noch weitgehend freien städtischen Plätze entlang des Albert-Haueisen-Ringes werden bei der geplanten Neubebauung ohnehin nicht ausreichen, da auch der neue Bebauungsplan keine ausreichende Quote zur Verfügung stellt. Außerdem werden vorhandene Garagen nicht als Garage genutzt und viele städtische Parkplätze als Dauerabstellplätze für Hänger und Wohnmobile genutzt.

Das soziale Klientel im Wohngebiet Melm muss ausgewogen bleiben. Entgleisungen wie Einzäunung des Eckgrundstückes Heinz-Schifferdecker-Straße/ Albert-Haueisen-Ring sind sicher tolerierbar, wenn das Wohngebiet insgesamt ausgewogen bleibt. Durch die nun beabsichtigten Änderungen werden einerseits Bauträger, die die Belegungsdichte maximieren und andererseits die Bezieher niedriger Einkommen zum Bau bzw. Kauf von Wohnungen motiviert. Falls da keine ausreichende „höherwertige" Bebauung kompensierend wirkt, wird das Wohngebiet insgesamt leiden.

Insgesamt ist der Albert-Haueisen-Ring bereits jetzt verkehrsmäßig fast überlastet. Allein die viel zu schmalen Parkbuchten steht der ruhende Verkehr entweder auf der Fahrbahn (überwiegend zu beobachten) oder dem Gehweg. Maximierung der Bevölkerungsdichte führt zu (Verkehrs-)Chaos.

**Wir beanspruchen daher, dass der derzeit gültige Bebauungsplan beibehalten wird, weil der neue Bebauungsplan die bereits jetzt unbefriedigende Situation im Baugebiet nicht verbessert. Er führt eher dazu, dass die bestehende Situation weiter verschlechtert wird.**

Konstruktive Vorschläge zur Verbesserung der Situation - falls eine Änderung zwingend im öffentlichen Interesse nötig ist - haben wir dennoch:

Da die Stadt bisher das Grundstück 5061 für städtische Einrichtungen vorgesehen hat, die nicht zum Zuge kommen, sind neben der neuen Bauträger-Gewinnmaximierungs-Variante noch andere Modelle vorstellbar. Die Stadt hatte zwischenzeitlich dazu bereits eigene Ideen skizziert, die nachfraggerechte kleinere Baugrundstücke für Einzelhausbebauung mit Zwischenwegen auswiesen. Für den „auslaufenden" Bereich „Westende Albert-Haueisen-Ring" wäre eine insgesamt flachere

Bebauung, vom jetzt bestehenden „Kern" der architektonisch allmählich langweiligen Häuser ausgehend, sinnvoll.

Beispielsweise sind Bebauungen mit Kettenbungalows oder versetzten zweigeschossigen Doppel— oder Reihenhäusern mit architektonischen Mindeststandards denkbar, die das Gebiet sicher aufwerten würden.

Die Parkplatzsituation wäre zu verbessern, wenn auf der Westseite der Heinrich-Halfen-Straße Parkbuchten angelegt würden. Hier wäre auch eine Garagenreihe oder eine senkrecht zur Straße angeordnete Reihe von Abstellplätzen (6x3 m), die durch die Stadt direkt verkauft werden könnten, denkbar.

Wir verstehen die bekannt gegebenen Änderungsabsichten als Diskussionsvorschlag an die Bürger. Zunächst bitten wir um sorgfältige und wohlgeneigte Diskussion und Beurteilung unserer Einwände. Außerdem bitten wir Sie um Information über unsere rechtlichen Möglichkeiten, falls die aktuell vorgeschlagenen Änderungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden sollten.

**Vorsorglich und für den Fall, dass relevante Fristen bereits laufen, betrachten Sie diese Schreiben als Einspruch gegen die Änderung des aktuellen Bebauungsplanes.**

Wir sehen ihrer Antwort und weiteren konstruktiven Diskussionen entgegen.

Mit freundlichen Grüßen

Gez.

Hollenbach

Schuldt

Berger

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

**1.1** Gemäß § 4 (3) BauGB sind Gartenbaubetriebe, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der Baugrundstücke (§ 9 (1) 1 BauGB u. §§ 16 ff BauNVO, § 9 (2) BauGB))

### 2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Anzahl der Vollgeschosse sind aus der Nutzungsschablone zu entnehmen.

Bei Reihenhausanlagen und sonstigen Gruppierungen mehrerer selbständiger Hauseinheiten auf ungeteilten Grundstücken ist die GFZ und die GRZ im Rahmen der Baugenehmigung immer auf das Gesamtvorhaben zu beziehen.

Im WA 1 ist eine Überschreitung der GRZ gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise zulässig, wenn max. 3 Vollgeschosse und eine gegliederte Gebäudefassade (Vor- und Rücksprünge von Fassadenfluchten mit md. 1 m und 1/3 der Gebäudelänge) realisiert werden. In diesen Fällen ist eine Überschreitung ausnahmsweise zulässig:

- Für Gebäude 0,35 statt 0,3
- Für Gebäude, Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Gartenhäuschen, Fahrradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge zusammen bis 0,7.

Diese Überschreitungen sind auszugleichen durch

- Großkronige Obst-oder Laubbäume mit 30 qm/Baum
- Extensiv begrünte Garagendächer mit mindestens 10 cm Substratstärke: 0,3 qm/qm
- Intensiv begrünte Garagendächer mit mindestens 35 cm Substratstärke: 0,9 qm/qm
- Berankte Garagenwände mit 0,15 qm/qm,

so dass der „effektive Versiegelungsgrad“ die GRZ von 0,45 nicht überschreitet.

Gartenhäuschen, Fahrradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten werden nach §19(4) BauNVO auf die GRZ angerechnet.

### 2.2 Höhe baulicher Anlagen

Alle Höhenangaben für Gebäude beziehen sich jeweils auf Hinterkante Gehweg.

Die Traufhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante des Belages von Hinterkante Gehweg und Schnittpunkt zwischen Gebäudeaußenwand und OK Dachhaut; bei md. 1,50 m zurückgesetzten Geschossen bis Oberkante Brüstung.

Die Firsthöhe ist der Abstand zwischen OK des Belages von Hinterkante Gehweg und höchsten Punkt der Dachhaut.

**Im WA 1 gilt:**

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt md. 8,00 m, max. 14,50 m.

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt md. 14,50 m, max. 19,50 m.

**Im WA 2 gilt:**

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt max. 8,00 m.

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt max. 12,50 m.

**3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 (1) 2 BauGB u. §§ 22 ff BauNVO,)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt.

Im WA 1 sind Blocklängen über 50 m abweichend von § 22 BauNVO zulässig.

Innerhalb eines grundstücksübergreifenden Baufensters darf nur dann auf der Grundstücksgrenze gebaut werden, wenn entsprechend den landesrechtlichen Bauvorschriften sichergestellt ist, dass an der Grenzwand des Gebäudes ebenfalls ein Teilgebäude errichtet wird (Anbaubaulast). Die örtlichen Bauvorschriften zur Harmonisierung von Gebäudegruppen sind zu beachten.

**4 Mindestmaße für Baugrundstücke** (§ 9 (1) 3 BauGB)

Die Mindestbreite für Baugrundstücke beträgt 6 m.

**5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen** (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

**Im WA 2 gilt:**

Es sind pro Einzelhaus max. 6 Wohneinheiten und pro Doppelhaushälfte max. 3 Wohneinheiten zulässig.

Ansonsten siehe Nutzungsschablone !

**6 Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Mit Leitungsrecht zugunsten der TWL belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden.

**7 Lärmschutz** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Am Albert-Haueisen-Ring zwischen Einmündung Sudetenstraße und dem 1. Grünzug müssen Außenbauteile vor schutzwürdigen Räumen ein Schalldämm-Maß von mindestens 35 db aufweisen.

**8 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 (1) Nr. 4 u. Nr. 25 BauGB, § 22 BauNVO)

Der erforderliche Stellplatznachweis ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5 m eingehalten werden. Stellplätze sind innerhalb dieses 5 m Streifens zulässig.

Garagen/Carports an Eckgrundstücken dürfen mit ihrer Längsseite ausnahmsweise bis auf einen Meter an die öffentliche Verkehrsfläche heran-rücken, wenn

in der verbleibenden Abstandsfläche Maßnahmen zur Eingrünung (z.B. Sträucher, Kletterpflanzen u.ä.) getroffen werden.

Garagen, Stellplätze und deren Zufahrten dürfen nicht vom Albert-Haueisen-Ring erschlossen werden. Zufahrten zu Sammelgaragen (md. 4 Garagen) sind vom Albert-Haueisen-Ring aus in Abstimmung mit dem Tiefbauamt zulässig.

Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Mauern, Einhausungen) von Zufahrten zu Tiefgaragen und Sammelgaragen sind entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

**9 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers** (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Entlang der Straßenbegrenzungslinie kann eine Fläche von maximal 3 m Tiefe zur Herstellung von Straßen in Anspruch genommen werden.

**10 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Pflanzgebote und –bindungen** (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Je 4 Stellplätze ist ein Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 10 cm in einer Pflanzfläche von mindestens 4 qm im Stellplatzbereich zu pflanzen.

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die planerische Umsetzung der vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen nachvollziehbar darstellt.

## B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

**1 Dach und Gebäude** (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die zulässige Dachneigung beträgt 5° - 40°.

Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) ist mit einem flach geneigten Dach abzuschließen. Staffelgeschosse, die nicht als Vollgeschoss zählen, sind nur als oberstes und abschließendes Geschoss eines Gebäudes zulässig.

**1.2** Im WA 1 sind Dachgauben nicht zulässig.

Im Übrigen darf eine Gaube maximal ein Drittel der Dachlänge einer Hauseinheit betragen, alle Gauben einer Hauseinheit maximal 50% der zugehörigen Dachlänge (Abb.1).

Dachgauben müssen mindestens 50cm hinter der Außenkante des darunter liegenden Geschosses liegen (Abb.2).

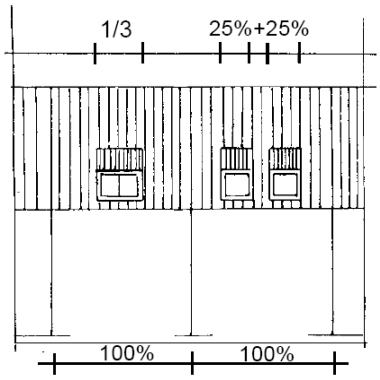


Abb.1

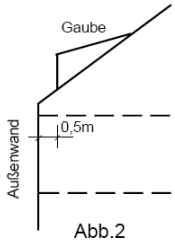


Abb.2

Dacherker (Dachaufbauten nur mit Giebel- oder Bogen- Formen) dürfen an den Seiten die zulässige Wandhöhe um 1 m, an der höchsten Stelle um 2 m überschreiten, wenn sie maximal 4 m und je Einheit nicht länger sind als 50% der Wand, über die sie herausragen (Abb.3).

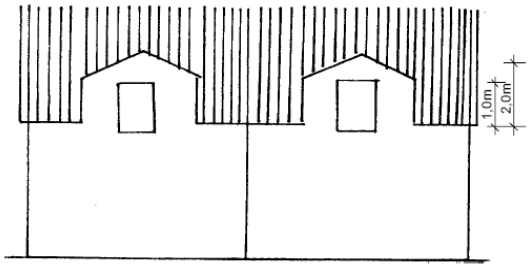


Abb.3

Dacherker und Dachgauben dürfen zusammen maximal 60% der zugehörigen Dach-, bzw. Wandlänge einnehmen (Abb.4).

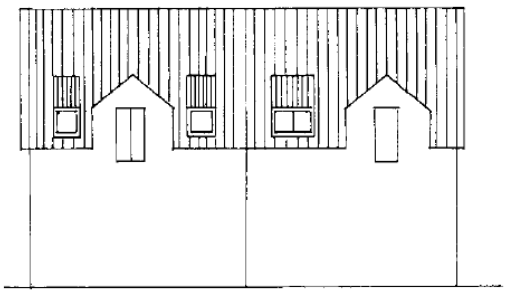


Abb.4

**1.3** Innerhalb eines Baufensters sowie bei Doppelhaushälften sind Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung aneinander anzupassen.

Bei Ecklösungen an Straßeneinmündungen, Eckgrundstücken oder schwierigen Grundstückszuschnitten sind geringfügige Abweichungen (bis zu 5% von Dachneigung, max. 0,50 cm der Höhenentwicklung) zulässig.

## 2 Gestaltung der Stellplätze und der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 und 7 LBauO)

**2.1** Private Zufahrten, Wege und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Fahrstreifen etc.). Sie sind ohne Abzug auf die GRZ anzurechnen.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

**2.2** Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

**2.3** Innerhalb der privaten Grünfläche entlang dem öffentlichen Grünzug muss die Geländehöhe des Grünzugs aufgenommen und ggfs. abgeböscht werden (Abb.5).

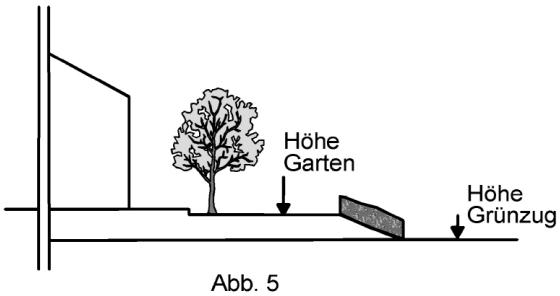



Abb. 5

**2.4** Auf allen Grundstücken / Nutzungseinheiten unter 250 qm ist im Garten ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum Stammumfang 14/16 zu pflanzen. Auf Grundstücken / Nutzungseinheiten über 250 qm ist im Garten ein großkroniger Laub-oder Obstbaum zu pflanzen. Auf Grundstücken / Nutzungseinheiten über 500qm ist im Garten je 500 qm ein großkroniger Laub-oder Obstbaum zu pflanzen**.**

**2.5** Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

**2.6** Alle zeichnerisch und textlich vorgeschriebenen Grünanlagen sind dauerhaft zu erhalten.

**2.7** Im WA 1 ist 60% der Vorgartenfläche (Grundstücksfreifläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze/Baulinie) zu bepflanzen (Verpflichtung aus Kap. 2.4 bleibt davon unberührt).
Im WA 2 ist 20% der Vorgartenfläche zu bepflanzen und mindestens 1 kleinkroniger Laubbaum zu pflanzen (Verpflichtung aus Kap. 2.4 bleibt davon unberührt).

**2.8** Nebenanlagen wie Müllanlagen, Gartenhäuschen, Fahrradabstellplätze sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünten Einfriedungen von öffentlichen Räumen abzuschirmen.

## 3 Einfriedungen (§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

**3.1** Im WA 1 sind in den Vorgartenbereichen Einfriedungen unzulässig.

**3.2** Im WA 2 sind in den Vorgartenbereichen Einfriedungen (Hecken, in Hecken eingebundene Zäune, hintergrünte Zäune mit Rankpflanzen/Klimmern begrünte Mauern/Gabionen/…) incl. Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig.

Ausnahmsweise sind bei Eckgrundstücken und deren Vorgärten, die mit der seitlichen Abstandsfläche zusammenfallen, hinter der vorderen Bauflucht/Baugrenze/Baulinie Einfriedungen incl. Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,8 m zulässig.

**4 Zahl der notwendigen Stellplätze** (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Die Zweitstellplätze müssen dabei nicht unabhängig erschließbar sein.

Bei Mehrfamilienhäusern (3 Wohnungen und mehr) sind 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

**5 Fahrradabstellplätze** (§ 88 (3) Nr. 4 LBauO)

Pro Wohneinheit ist eine der Größe der Wohnung angemessene Anzahl von Fahrradabstellplätzen vorzusehen.

Für kurzfristiges Abstellen von Fahrrädern ist je Wohnung mindestens 1 Fahrradabstellplatz so anzuordnen, dass er von außen leicht zugänglich ist.

## C. HINWEISE

### Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets ist nicht auszuschließen, dass schädliche Bodenveränderungen bzw. Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) vorhanden sind. Bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten. 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 mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

### Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützte Rheinniederungen. 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.

Rückstauebene ist Oberkante Straße (Hinterkante Gehweg).

**Wasserrechtliche Belange**

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit wasserrechtliche, öffentlichrechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Im Plangebiet steht eine entsprechende Regenwasserkanalisation zur Verfügung. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde, Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. 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.

Bauliche Anlagen im Blockinnenbereich (2. Reihe) müssen über den Albert-Haueisen-Ring, bzw. sonstige öffentliche Straßen an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen werden.

**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.