

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. §3(2) BauGB

# INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand 07.01.2013).....	5
2.2	Geltungsbereich .....	6
2.3	Quellenverzeichnis .....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>7</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplanung .....	8
4.3	Informelle Planungen .....	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>9</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.2	Örtliche Bauvorschriften .....	11
5.3	Nachrichtliche Übernahme .....	12
5.4	Hinweise .....	12
<b>6</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>13</b>
6.1	Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Verkehrssituation .....	13
6.2	Auswirkungen auf die Umwelt .....	13
<b>7</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>16</b>
7.1	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	16
7.2	Öffentliche Auslegung .....	17
7.3	Zusammenfassung der Abwägung .....	17
<b>8</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>18</b>
8.1	Bodenordnung.....	18
8.2	Altlastenbeseitigung .....	18
8.3	Städtebauliche Verträge.....	18
8.4	Flächen und Kosten .....	20
<b>9</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>21</b>
9.1	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	21
9.2	Bebauungsplanentwurf.....	33

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	14.09.2004 08.05.2012 29.01.2013 12.03.2013
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	11.10.2004 25.06.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 72/2004 am	27.10.2004 29.06.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	19.11.2012
Offenlagebeschluss am	25.06.2012
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	28.11.2012
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	06.12.12 bis 14.01.2013
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	04.03.2013

## 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Bereits 2004 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 597 „Blockquartier Hagellochstraße / Kreuzstraße“ gefasst mit dem Ziel im gesamten Blockinnenbereich eine Wohnbebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Nachdem diese Planungskonzeption nicht umgesetzt werden konnte, weil einige Grundstückseigentümer sich im Planverfahren gegen eine Bebauung aussprachen, wird nun der Geltungsbereich verkleinert und beschränkt sich auf das ehemalige Betriebsgelände eines Maschinenbaubetriebes und angrenzende benachbarte private Grundstücke. Ziel des Bebauungsplanverfahrens bleibt weiterhin die Realisierung einer Wohnbebauung, die sich in die Bestandssituation einfügt.

Der Aufstellungsbeschluss wird mit verkleinertem Geltungsbereich und geändertem Namen erneut gefasst. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erstellt, da es sich um eine ehemals teils gewerblich genutzte, teils zu Wohnzwecken genutzte Fläche in einem Siedlungsbereich handelt, die für eine neue Wohnbebauung wieder nutzbar gemacht wird. Es handelt sich um eine moderate Nachverdichtung im Blockinnenbereich, die sich in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Größe des Plangebietes liegt mit ca. 3.900m<sup>2</sup> unter der Schwelle von 20.000m<sup>2</sup> für Verfahren nach § 13a BauGB. Daher wird das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB angewendet. Eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

Im März dieses Jahres wurde bereits der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 597 „Hagellochstraße“ durch den Stadtrat gefasst, jedoch noch nicht veröffentlicht. Damit ist der Bebauungsplan bislang nicht rechtskräftig. Hintergrund dieser Verfahrensweise war die kurzfristige Mitteilung des Investors, dass keine Zusammenarbeit mehr zwischen dem Grundstückseigentümer und ihm bestünde. In der Zwischenzeit liegt nun das Bebauungskonzept eines neuen

Investors vor, der ebenfalls eine Wohnbebauung realisieren möchte. Geplant sind entlang der Hagellochstraße sechs Reihenhäuser, im rückwärtigen Grundstücksbereich drei Doppelhäuser und ein Einzelhaus. Gegenüber der bisherigen Planung hat das neue Bauungskonzept folgende Vorteile:

- gleiche Anzahl an Wohneinheiten
- Hausbreiten betragen 6,50 Meter statt 5,50 Meter
- Alle Häuser sind unterkellert
- 2 Stellplätze je Wohneinheit
- barrierefreier Ausbau ist förderfähig
- Übernahme der Verfahrens- und Planungskosten wurden zugesichert.

Da die neue Planung nicht mit dem bisherigen Bauungsplan Nr. 597 „Hagellochstraße“ vereinbar ist, soll der Bauungsplan geändert werden. Die Verfahrensschritte der Trägerbeteiligung nach § 4 (2) BauGB und die Offenlage nach § 3 (2) BauGB werden erneut durchgeführt.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 07.01.2013)

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

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

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

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

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 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 v. 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 v. 22.07.2011  
(BGBl. I S. 1509)

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

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94)  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 17.08.2012 (BGBl. I S. 1726)

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

(WHG)

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

Änderung durch Art. 3 G v. 5.12.2012 (BGBl. I S. 2449) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

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

Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106), diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen

## 2.2 Geltungsbereich

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

im Norden: durch die Verkehrsfläche der Hagellochstraße

im Osten: durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 390 und 390/2

im Süden: durch die südlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 382, 384, 385/2, 387, 389, 390/2

im Westen: durch die westliche Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 382



## 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen 1999
- [2] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004, Mannheim 2004
- [3] Sanierungsgebiet „Friesenheim“, Fortschreibung Sanierungsrahmenplan, Ludwigshafen 2008

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

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

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Friesenheim und umfasst das ehemalige Gelände eines mittelständischen Maschinenbaubetriebes in Ludwigshafen und weitere angrenzende private Grundstücke. Während der laufenden Sanierung wurden im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme die vorhandenen Aufbauten auf den Flurstücken 389, 390 und 390/2 bereits abgebrochen. Die noch vorhandenen Lagerhallen und das Wohngebäude des Betriebes werden Anfang des Jahres 2013 ebenfalls im Rahmen einer weiteren Ordnungsmaßnahme abgebrochen, sodass ein ca. 3.100 qm großes innerstädtisches Grundstück zur Wiedernutzbarmachung zur Verfügung steht. Westlich an den ehemaligen Maschinenbaubetrieb schließen sich zwei weitere insgesamt ca. 795 qm große Grundstücke an, die zur Zeit noch nicht zur Neubebauung zur Verfügung stehen, aber aus städtebaulichen Gründen bereits heute bei der Planung berücksichtigt werden, um eine spätere sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke zu gewährleisten.

Gemäß dem Sanierungsrahmenplan eignet sich die beschriebene Fläche für eine moderate Nachverdichtung zur Schaffung neuen attraktiven Wohnraums. Im Stadtteil Friesenheim stehen derzeit kaum Wohnbauflächen zur Verfügung. Insbesondere im Marktsegment der Einfamilienhausbebauung besteht ein entsprechendes Nachfragepotential, das zur Zeit in Friesenheim nicht gedeckt werden kann. Die zentrale Lage im Stadtteil, das gewachsene Wohnumfeld, die Nähe zum Friesenpark, die bestehende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und Nahversorgungseinrichtungen entlang der Sternstraße sind Argumente, die für die Attraktivität des Standortes als Wohnstandort sprechen.

Eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung bzw. die Umnutzung bereits bebauter Siedlungsbereiche ist im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eines vorbeugenden Freiraumschutzes, da die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen gedeckt werden kann, ohne dass hierfür bislang unbebaute Bereiche außerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers in Anspruch genommen werden müssen.

Die Mobilisierung von brach gefallenen Grundstücken leistet insofern einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, den das Baugesetzbuch als Grundsatz stadtplanerischen Handelns formuliert. Neben den siedlungsstrukturellen Aspekten wird auch eine ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Erschließungs- und sonstigen Infrastruktureinrichtungen erreicht. Zudem kann durch die Planung einem städtebaulich unerwünschten Brachfallen bzw. einer langfristigen Unternutzung der Fläche entgegengewirkt werden.

Derzeit sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen, was als Rechtsgrundlage für eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Hagellochstraße ausreicht, ohne jedoch eine ausreichende Steuerungsmöglichkeit über Dichte und Geschossigkeit zu haben. Für eine Bebauung in zweiter Reihe im Blockinnenbereich besteht zur Zeit kein Baurecht. Um eine geordnete städtebauliche und mit den Zielen der Sanierung abgestimmte Entwicklung sicherzustellen, wird daher der Bebauungsplan Nr. 597 mit dem geänderten Namen „Hagellochstraße“ aufgestellt.

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

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, eine an die Umgebungsbebauung angepasste Wohnbebauung zu entwickeln. Die städtebauliche Konzeption sieht straßenbegleitend zur Hagellochstraße eine Reihenhausbebauung vor, im Blockinnenbereich eine aufgelockerte Bebauung mit Doppelhäusern bzw. Einzelhäusern, was dem sanierungsrechtlichen Ziel entspricht, nach der Freilegung des Grundstücks nur noch eine geringe bauliche Verdichtung zuzulassen.

Sowohl entlang der Hagellochstraße als auch im Blockinnenbereich trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Geschossigkeit, um die Dichte zu begrenzen und gute Belichtungsverhält-

nisse zu sichern. Südlich an das Plangebiet angrenzend stehen 4-6 geschossige Mehrfamilienhäuser. Zu diesen soll ein möglichst großer Abstand eingehalten werden.

Erschlossen werden die Gebäude im hinteren Grundstücksbereich von der Hagellochstraße aus über einen Privatweg. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche wird nicht vorgesehen. Da die Parksituation im näheren Umfeld des Plangebietes schon heute angespannt ist und um eine Verlagerung des Stellplatzbedarfes auf die umliegenden Straßen zu vermeiden, sollen je Wohneinheit zwei Stellplätze in Form von Stellplätzen und Garagen im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

#### Bodenbeschaffenheit

Für das Plangebiet wurden im Zusammenhang mit den Planungen Bodenuntersuchungen durchgeführt. Die Notwendigkeit hierfür ergab sich aus der früheren gewerblichen Nutzung (mechanische Werkstätte).

Nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen ist das gesamte Grundstück anthropogen aufgefüllt. Die erschlossenen Auffüllungen wiesen dabei Mächtigkeiten zw. 0,6m bis max. 3,8m (Bombenrichter) auf. Sämtliche Auffüllungen sind durch Bauschuttanteile gekennzeichnet. Auf dem Standort wurden in den oberflächennahen Bodenbereichen lokal erhöhte Belastungen mit Schwermetallen und polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt. Die nachgewiesenen Schadstoffkonzentrationen stehen der geplanten Wohnnutzung jedoch nicht grundsätzlich entgegen. Für das Schutzgut Grundwasser besteht nach gutachterlicher Auffassung aufgrund des großen Flurabstandes und der geringen Schadstofffracht keine Gefährdung. Die mit dem Abbruch der noch bestehenden Gebäude in Verbindung stehenden Eingriffe in den Untergrund werden gutachterlich begleitet. Die fachtechnische Bewertung und die Erforderlichkeit weiterer bodenschutzrechtlicher Maßnahmen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens mit der zuständigen Bodenschutzbehörde abzustimmen.

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

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

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 [2] stellt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnnutzung dar. Darüber hinaus definiert er als raumordnerischer Zielkorridor, in allen Teilräumen der Region eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen sicherzustellen. Dabei sollen bei der Entwicklung der Wohngebiete insbesondere flächensparende Siedlungskonzeptionen verfolgt werden. Diesem raumordnerischen Grundsatz folgt die Planung zur Nutzung eines bestehenden Siedlungsbereichs. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen [1] stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Informelle Planungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Friesenheim. Für die städtebauliche Konzeption und die Ziele des Bebauungsplanes stellen der Sanierungsrahmenplan und seine Fortschreibung 2008 eine wichtige, in den Gremien abgestimmte informelle Planungsgrundlage dar. In der Abwägung nehmen die Ziele der Stadterneuerung als öffentliche Belange einen besonderen Stellenwert ein. Für die beschriebene Fläche in der Hagellochstraße sieht die Fortschreibung der Sanierungsrahmenplanung nach Abbruch der Aufbauten eine moderate Neubebauung im Blockinnenbereich vor. Die Ziele der Sanierungsplanung haben Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes ge-

funden, sofern es das Instrument des Bebauungsplanes mit dem Festsetzungskatalog des BauGB zulässt.

Weiterhin hat der Stadtrat im Oktober 2005 einen Rahmenplan für den westlichen Teil des Blockinnenbereichs verabschiedet, der auf informeller Ebene die städtebauliche Konzeption für die weitere Entwicklung des Plangebietes vorgibt und die Ziele des Aufstellungsbeschlusses konkretisiert hat.

#### **4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für den gesamten Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB.

### **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

#### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

Das Plangebiet liegt innerhalb einer durch Wohnnutzung geprägten Ortslage. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wird der gesamte Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Im Bereich WA I und WA III sind neben der Wohnnutzung auch nicht störende Handwerksbetriebe zulässig, wenn sie der Wohnnutzung untergeordnet sind. Damit wird dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes und dem sanierungsrechtlichen Ziel Rechnung getragen, eine mit der vorhandenen Umgebungsbebauung verträgliche Nutzung zu realisieren.

Der Geltungsbereich umfasst auch einen Teil des Blockinnenbereichs, der zur Gartennutzung und als Erholungsbereich der umliegenden Bewohner dient. Dieser sensible Bereich soll durch die Nachverdichtung möglichst wenig beeinträchtigt werden. Vor diesem Hintergrund ist im WA II nur eine Wohnnutzung zulässig.

Da erst im Rahmen der Sanierung die Gemengelage *Wohnen – gewerbliche Nutzung* aufgelöst werden konnte, bleiben alle übrigen nach § 4 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen, um keine neuen Nutzungskonflikte zu schaffen.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl, über die Zahl der Vollgeschosse und über maximale Gebäudehöhen eingegrenzt. Hierbei wird sich an der Umgebungsbebauung in der Hagellochstraße orientiert, sodass sich die entstehende Bebauung in die Bestandssituation einfügt. Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann so eine zu starke Verdichtung gerade im Blockinnenbereich verhindert werden. Während straßenbegleitend zur Hagellochstraße eine höhere Ausnutzung der Grundstücke durch die Reihenhausbauung vertretbar ist und auch ohne Bebauungsplan zulässig wäre, da die Bebauung sich in die Umgebung einfügt, sollte der rückwärtige Bereich auch vor dem Hintergrund der durchgeführten Ordnungsmaßnahmen eine geringere Dichte und einen größeren Anteil unversiegelter Fläche aufweisen. Daher ist im WA I gem. § 17 Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 zulässig und für WA II wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Eine Gesamt-GRZ von WA I und WA II von 0,35 bzw. 0,6, wenn Verkehrsfläche, Stellplätze und Nebenanlagen eingerechnet werden, sollte nicht überschritten werden. Die höhere GRZ von 0,6 wird für angemessen gehalten, da der hintere Grundstücksteil erschlossen werden muss und gleichzeitig Stellplätze nachgewiesen werden, um den öffentlichen Raum nicht durch die Nachverdichtung zu belasten.

Für die Bebauung im WA III wird eine GRZ von 0,3 bzw. 0,45 (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt und bleibt damit unterhalb der Obergrenzen der BauNVO für allgemeine Wohngebiete, was dem sanierungsrechtlichen Ziel einer geringen Dichte entspricht.

Während der Offenlage merkte der Bauträger Effizienz-Haus an, dass die im WA II festgesetzte maximale Firsthöhe von 10,50m knapp bemessen sei, da aus entwässerungstechnischen Gründen die Gebäude geringfügig höher gesetzt werden sollten als der angrenzende Privatweg, der der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung für die Bebauung im WA II ist. Vor diesem Hintergrund wird die maximale Firsthöhe im WA II auf 10,60m erhöht. Auf eine erneute Offenlage wird verzichtet, da durch die geringfügige Erhöhung um 10cm die Grundzüge der Planung nicht berührt sind und die Nachbarbelange nicht weiter beeinträchtigt werden.

#### 5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen und Mindestbreiten der Grundstücke

Orientiert an der Bestandsbebauung ist straßenbegleitend zur Hagellochstraße eine zwingend zweigeschossige Reihenhausbebauung mit traufständigen Satteldächern vorgesehen. Die Bebauung ist dabei von der Hagellochstraße zurückgesetzt, um den schmalen Straßenraum optisch aufzuweiten und die Belichtungsverhältnisse der Bestandsgebäude entlang der Hagellochstraße nicht zu verschlechtern. Gleichzeitig können so vor den Reihenhäusern Stellplätze nachgewiesen werden. Zusätzlich wird die Festsetzung getroffen, dass die Grundstücksbreite mindestens 6,00m betragen muss. Eine Unterschreitung dieser Mindestbreite ist ausnahmsweise zulässig, wenn das Baugrundstück mindestens 200m<sup>2</sup> aufweist und mindestens 5,50m breit ist. Mit dem Festlegen von diesen Mindestmaßen wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein Minimum an Freifläche je Baugrundstück zu gewährleisten und eine zu hohe Bebauungsdichte mit beengten Wohnverhältnissen zu vermeiden. Die maximal mögliche Dichte ist durch diese Festsetzungen auf neun Wohneinheiten entlang der Hagellochstraße begrenzt.

Im Blockinnenbereich wird eine offene Bebauung festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern, mit dem Ziel eine geringe Bebauungsdichte mit möglichst großem Freiflächenanteil zu realisieren und dadurch einen möglichst großen Abstand zu den südlich an das Plangebiet angrenzenden Mehrfamilienhäusern zu schaffen.

#### 5.1.4 Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden,

Die potentielle Beeinträchtigung der Nachbarn in der Umgebung wird maßgeblich durch die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen bestimmt. Die Anzahl der Wohnungen soll deshalb auf ein für die Umgebungsbebauung verträgliches Maß beschränkt werden: je Reihenhaus, Doppelhaushälfte und freistehendem Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig, sodass im Blockinnenbereich max. sieben und entlang der Hagellochstraße max. neun neue Wohneinheiten entstehen werden.

Die Beschränkung der Wohneinheiten dient einerseits der Konfliktvorbeugung, andererseits soll der durch die neue Wohnbebauung zusätzliche Stellplatzbedarf auf ein Maß beschränkt bleiben, der im Geltungsbereich auch nachgewiesen werden kann und es nicht zu einer Verlagerung der Stellplätze in den öffentlichen Straßenraum kommt.

#### 5.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Freibereiche des Blockinnenbereichs sollen weitestgehend entsiegelt bleiben und eine möglichst zusammenhängende gärtnerisch angelegte Fläche mit hoher Aufenthaltsqualität darstellen. Daher sind Stellplätze und Garagen nur in den dafür festgesetzten Flächen und vor den Reihenhäusern entlang der Hagellochstraße zulässig. Im Bereich der Hagellochstraße zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baulinie sind nur Stellplätze zulässig um ein einheitliches Straßenbild zu erhalten.

#### 5.1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Aus kleinklimatischen Gründen wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Freiflächen der Wohnbauflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sind. Weiterhin sind entlang der Hagellochstraße acht Bäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Werden Carports, Garagen oder sonstige Nebenanlagen mit einem Flachdach ausgebildet, ist die Dachfläche extensiv zu begrünen, was zum einen ästhetischen Aspekten Rechnung trägt und sich zum anderen positiv auf das lokale Mikroklima auswirkt. Die getroffenen Festsetzungen zielen auf eine Steigerung

der Wohn- und Lebensqualität sowohl der neu zu errichtenden Wohneinheiten als auch auf die umgebende Bestandsbebauung, die an das Plangebiet angrenzt.

#### 5.1.7 Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Herstellung der Zuwegung erfolgt von privater Seite. Der dauerhafte Unterhalt liegt bei den zukünftigen Eigentümern. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche ist nicht vorgesehen, da der Weg nur den Anwohnern der sich dort befindenden Häuser dient.

#### 5.1.8 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Sicherung der Erschließung der rückwärtigen Grundstücksbereiche sind Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu Gunsten der rückwärtigen Grundstücke einzutragen.

## 5.2 Örtliche Bauvorschriften

### 5.2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Um der Umgebungsbebauung Rechnung zu tragen, sind nur Satteldächer und geneigte Dächer mit einem Neigungswinkel zwischen 30 und 40 Grad zulässig.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Reihenhäusern soll sichergestellt werden, dass die Teilgebäude als Bebauungseinheit wirken und über eine einheitliche Gebäudekubatur verfügen. Zur Harmonisierung von Doppel- bzw. Reihenhäusern müssen zusammengehörige Teilgebäude in ihrer Höhenentwicklung, Dachform, und -neigung auf einander abgestimmt sein.

Um eine ausreichende Privatsphäre zu ermöglichen sind zwischen Doppelhaushälften und Reihenhäusern Sichtblenden aus Mauerwerk, Holz oder Beton zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,40 m, gemessen von der Oberkante Terrasse, nicht überschreiten. Die Länge darf 3,00 m, gemessen von der Außenkante Gebäudewand, nicht überschreiten. Hierdurch wird gewährleistet, dass Maßnahmen zur Sicherung der Privatsphäre der Bewohner auf ein vernünftiges Maß beschränkt bleiben, aber gleichzeitig keine unverhältnismäßige Abschottung einzelner Wohneinheiten entsteht.

Die baulich-räumliche Wirkung eines Straßenraums hängt auch von der Gestaltung der angrenzenden privaten Grundstücke ab. Um den schmalen Straßenraum der Hagellochstraße optisch aufzuweiten, wurden die Gebäude zurückgesetzt. Um diese Wirkung langfristig beizubehalten und gleichzeitig die Stellplätze gut anfahren zu können, sind Einfriedungen entlang der Hagellochstraße unzulässig.

### 5.2.2 Anzahl notwendiger Stellplätze und Flächen für Stellplätze und Garagen

Der Mindestbedarf an Stellplätzen liegt bei der Einfamilienhausbebauung heute erfahrungsgemäß bei zwei Stellplätzen je Wohneinheit. Da die Parksituation im näheren Umfeld des Plangebietes heute schon angespannt ist und um eine Verlagerung des Stellplatzbedarfes auf die umliegenden Straßen zu vermeiden, sollen daher je Wohneinheit auch zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze kann in Form von Stellplätzen und Garagen in den dafür festgesetzten Flächen, im seitlichen Bauwuch und vor den Reihenhäusern an der Hagellochstraße erbracht werden.

### 5.2.3 Flächen für die Abfallentsorgung

Zum Abstellen der Müllbehälter bei den Wohneinheiten im Blockinnenbereich sind schattige Standorte zu wählen, damit unangenehme Gerüche in den Wohn- und Freisitzbereichen vermieden werden können. Entlang der Hagellochstraße sind die Müllbehälter nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Diese sind einzuhausen und zu begrünen, um das Straßenbild nicht zu beeinträchtigen.

### **5.3 Nachrichtliche Übernahme**

Die Grundstücke im Planbereich befinden sich alle im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet Friesenheim und werden als solche in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

### **5.4 Hinweise**

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

#### **Barrierefreies Bauen**

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

#### **Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

#### **Hochwasserschutz**

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

#### **Wasserrechtliche Belange**

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt zulässig.

#### **Umgang mit dem Niederschlagswasser**

Das auf den Grundstücken anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten, soweit dem weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften, noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Dies ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere der unteren Wasserbehörde sowie dem Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung) abzustimmen.

#### **Bodenschutz**

1. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind mit der Oberen Bodenschutzbehörde, der SGD Süd, und dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen weitere bodenschutzrechtliche Maßnahmen abzustimmen. Die Nutzungsverträglichkeit als Wohngebiet ist auf den Teilflächen, auf denen Überschreitungen der oPW2-Werte des ALEX-Merkblattes 02 festgestellt wurden, durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen.
2. Der Beginn der Baumaßnahmen ist bei der Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz/Altlasten rechtzeitig vorher anzuzeigen. Ihr ist Gelegenheit zu örtlichen Kontrollen zu geben.
3. Die Baumaßnahmen sind durch einen Altlastensachverständigen gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Die Dokumentation ist nach Abschluss der Maßnahmen bei der Stadt Ludwigshafen - Bereich Umwelt, Abteilung Bodenschutz/Altlasten vorzulegen. Aushubmassen sind ordnungsgemäß zu entsorgen bzw. zu verwerten.

4. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur im gewachsenen Boden bzw. unbelasteten Auffüllungen möglich. Die Versickerungsflächen sind baulich so auszuführen, dass es zu keiner Einstauung in angrenzende, nicht sanierte Bereiche kommt.

### **Archäologische Funde**

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

### **Natürliches Radonpotenzial**

Im 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.

### **DIN-Regelwerke**

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

## **6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt und die Verkehrssituation**

Der Stadtteil Friesenheim stellt durch seine Lage im Stadtgebiet und der vorhandenen Infrastruktur ein attraktiver Wohnstandort auch für Familien dar. Bislang konnte die vorhandene Nachfrage nach freien Baugrundstücken nicht gedeckt werden. Ein Neubaugebiet fehlt, sodass neue Wohnbauflächen nur durch Nachverdichtung und Umnutzung von Flächen im gewachsenen Siedlungskörper entstehen können. Durch die Schaffung von bis zu 16 neuen Wohneinheiten in der Hagellochstraße wird dieser Nachfrage Rechnung getragen.

Mit dem zusätzlichen Wohnangebot werden auch neue Zu- und Abfahrtsverkehre entstehen, die jedoch von dem bestehenden Straßensystem aufgenommen werden können. Mit einer Verschlechterung der Parksituation in den angrenzenden Straßen ist nicht zu rechnen, da der erwartete Stellplatzbedarf im Plangebiet nachgewiesen wird und somit kein zusätzlicher Stellplatzbedarf im öffentlichen Straßenraum entsteht.

### **6.2 Auswirkungen auf die Umwelt**

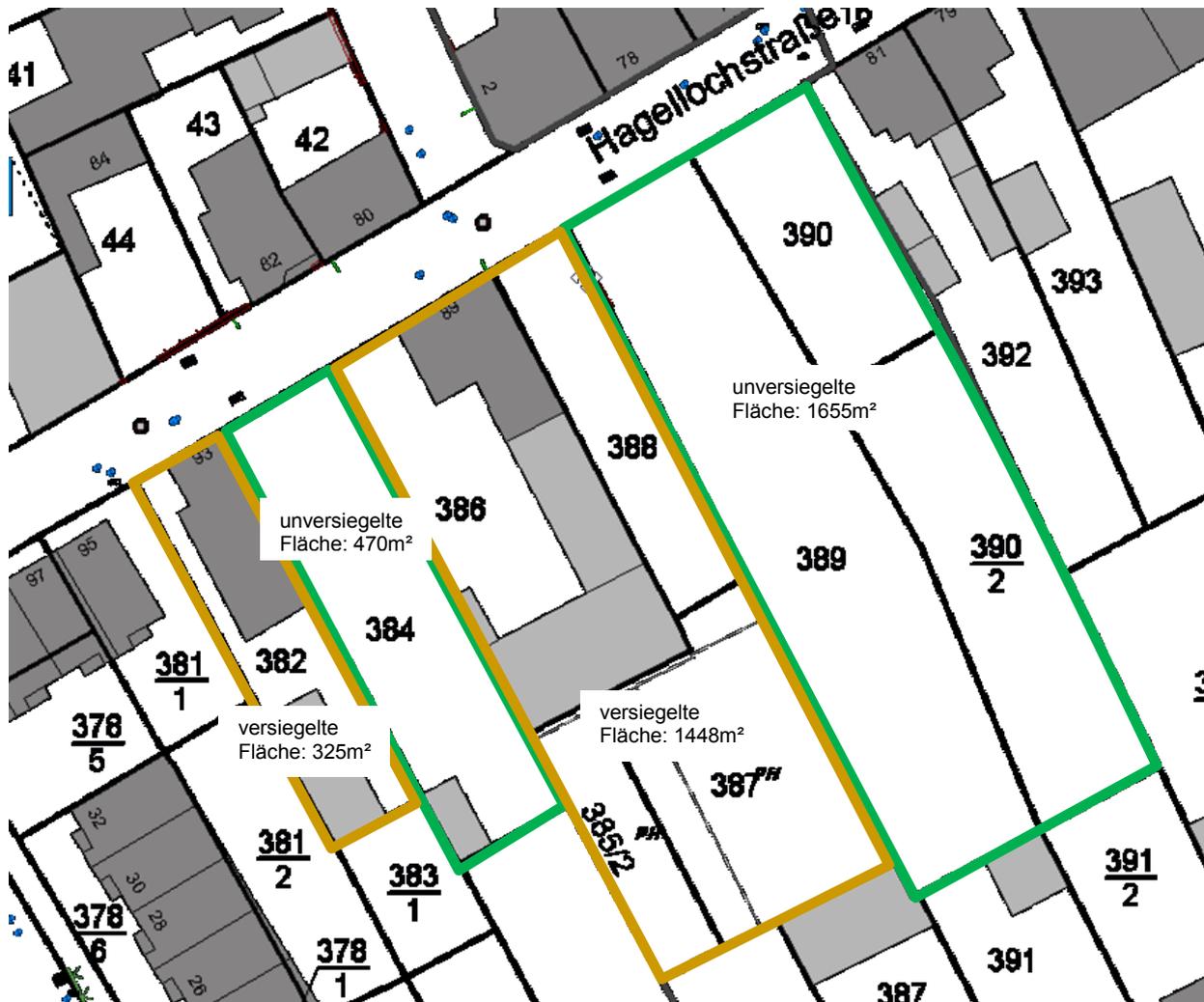
Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a i.V.m. § 13 BauGB durchgeführt. Somit wird auf die Durchführung einer formalen Umweltprüfung verzichtet. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt werden nachfolgend beschrieben und bewertet.

Der östliche Teil des Plangebiets wurde im Rahmen der Sanierung von jeglicher Bebauung freigeräumt und liegt seitdem brach. In regelmäßigem Abstand wird von den Eigentümern ein Pflegeschnitt durchgeführt, um ein Zuwachsen des Grundstücks zu verhindern. Der südliche Teil des Plangebiets ist zur Zeit noch dicht bebaut (Betriebshallen und Wohngebäude) und weist einen hohen Versiegelungsgrad auf.



### Auswirkungen auf die Bodenfunktion

Aktuell sind ca. 45% des Plangebietes versiegelt, die Brachfläche und der Hausgarten der Hausnr. 93 sind unversiegelt. Nach Realisierung aller Wohneinheiten mit Zufahrt und Nebenanlagen entsteht ein Versiegelungsgrad von maximal 44%. Somit ergeben sich durch die Planung hinsichtlich der Bodenfunktion keine negativen Auswirkungen.



### Auswirkungen auf den Wasserhaushalt

Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind insbesondere in Bezug auf die Grundwasserneubildung zu beurteilen. Da sich der Anteil der versiegelten Fläche im Vergleich zur Bestandssituation nicht verschlechtert, sind durch die Planung verursachte negative Auswirkungen auf den Wasserhaushalt nicht zu erwarten. Um die Grundwasserneubildung zu fördern, soll Niederschlagswasser soweit wie möglich auf den Grundstücken versickert werden.

### Auswirkungen auf Flora und Fauna

Bislang bot die Brachfläche Lebensraum für verschiedene Tiere und Pflanzen. Jedoch konnte sich durch die regelmäßigen Rodungen und Mäharbeiten kein ungestörtes Biotop entwickeln. Die Planung sieht im rückwärtigen Bereich eine aufgelockerte Bebauung mit Hausgärten vor, die heimischen Tier- und Pflanzenarten ebenfalls Lebensraum bieten. Der Anteil an versiegelter Fläche wird durch die Planung nicht erhöht.

## Auswirkungen auf das Klima

Während das Plangebiet makroklimatisch nicht von Bedeutung ist, ist die künftige Plangebietsnutzung für die kleinräumigen Klimaverhältnisse und insbesondere für die angrenzenden Hausgärten von Relevanz. Die vollversiegelte Fläche mit großen Aufbauten des ehemaligen Maschinenbaubetriebs bringt in den Sommermonaten eine starke Aufheizung mit sich. Durch eine Überplanung des Gebietes mit einer aufgelockerten durchgrüntem Bebauung, die sich besser in die Bestandssituation einfügt, ist mit einer geringeren Aufheizung und dadurch mit einer Verbesserung des Mikroklimas zu rechnen.

## Zusammenfassende Darstellung der Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Dadurch, dass sich das Verhältnis versiegelte zu nicht versiegelte Fläche nicht wesentlich ändert und die vorhandenen massiven Baukörper durch eine aufgelockerte Bebauung ersetzt werden, ist mit keiner Verschlechterung der ökologischen Situation im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen zu rechnen.

# 7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

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

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.11.2012. Anhand des Plannentwurfs mit Begründung wurden die Planungsziele dargelegt. Die Beteiligten wurden aufgefordert innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben.

Die Leitungsträger Deutsche Telekom (Schreiben vom 19.11.2012), Kabel Deutschland (Schreiben vom 04.12.2012) und die Technischen Werke Ludwigshafen (Schreiben vom 12.12.2012) weisen auf die im Bereich des Plangebiets vorhandene Leitungsinfrastruktur hin, die im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen und zu sichern ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Dem Vorhabenträger bzw. Bauherr werden die entsprechenden Stellungnahmen zur Beachtung in der Bauphase weitergegeben.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau weist mit Schreiben vom 11.12.2012 darauf hin, dass das Plangebiet innerhalb eines Bereiches liegt, in dem lokal erhöhtes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es werden daher orientierende Radonmessungen in der Bodenluft in Abhängigkeit von den geologischen Gegebenheiten des Bauplatzes oder Baugebietes empfohlen, um Informationen darüber zu erhalten, ob das Thema Radon bei der Bauplanung entsprechend zu berücksichtigen ist.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso wird die Empfehlung direkt an den Vorhabenträger bzw. Bauherr zur Kenntnisnahme weitergegeben.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe teilt im Schreiben vom 12.12.2012 mit, dass im Plangebiet derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet sind. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Ebenso wird die Empfehlung direkt an den Vorhabenträger bzw. Bauherr zur Kenntnisnahme weitergegeben.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz weist mit Schreiben vom 03.01.2013 darauf hin, dass das anfallende Niederschlagswasser nach Möglichkeit breitflächig auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist. Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben, der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Eine entsprechende Entwässerungsplanung soll abgestimmt werden.

Weiterhin wird auf die Lage in der durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung hingewiesen. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist eine Überflutung des Plangebietes möglich.

Dass sich innerhalb des Plangebietes ein altlastenverdächtiger Altstandort befindet, wurde ebenfalls erwähnt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Zu den angesprochenen Aspekten der Stellungnahme wurden dem Bebauungsplan bereits entsprechende Hinweise beigelegt.

## **7.2 Öffentliche Auslegung**

In der Zeit vom 06.12.2012 bis einschließlich 14.01.2013 fand die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 597 „Hagellochstraße“ statt. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

## **7.3 Zusammenfassung der Abwägung**

### **7.3.1 Belange, die für die Planung sprechen**

- Durch die Planung wird eine Nachverdichtung auf einer gewerblich genutzten Fläche bzw. Brachfläche ermöglicht. Dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Kontext einer nachhaltigen Raumentwicklung wird hierdurch Rechnung getragen. Um den Bedarf an neuem Wohnbauland zu decken, werden keine neuen Flächen außerhalb des bestehenden Siedlungskörpers in Anspruch genommen. Dem vom Gesetzgeber definierten Ziel „Innen- vor Außenentwicklung“ wird somit in vollem Maße entsprochen.
- Die vorliegende Planung ersetzt die gewerbliche Nutzung durch eine Wohnbebauung, die sich in die Bestandsbebauung einfügt. Es wird attraktiver Wohnraum in zentraler Lage geschaffen. Städtebauliche Konfliktpotenziale durch den gewerblichen Betrieb werden beseitigt.
- Die im Rahmen der Sanierung durchgeführte Ordnungsmaßnahme hat zu einer großen innerstädtischen Freifläche geführt mit dem Ziel einer verträglichen Nachnutzung in Form von einer moderaten Wohnbebauung. Mit der Planung wird eine Mindernutzung und Verwahrlosung der Fläche verhindert.
- Durch die effiziente Ausnutzung der bestehenden Ver- und Entsorgungsinfrastruktureinrichtungen ist die Planung auch unter ökonomischen Gesichtspunkten sinnvoll.
- Eine unangemessene Beeinträchtigung der Nachbarbebauung wird durch die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten und die Festsetzung, dass die nachzuweisenden Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen sind, weitgehend ausgeschlossen.

### **7.3.2 Belange, die gegen die Planung sprechen**

- Durch die Planung wird die Wiederbebauung eines Blockinnenbereichs ermöglicht. Mit dem Verlust von Freibereichen gehen Auswirkungen auf die Bodenfunktion, den Naturhaushalt und das Kleinklima einher.
- Die Baufreiheit im Bereich der Hagellochstraße wird eingeschränkt.

- Die neue Wohnbebauung rückt näher an die Bestandsbebauung heran.

### 7.3.3 Abwägung der Belange

Die Nutzung des brachliegenden und der bisher gewerblich genutzten Grundstücke zu Wohnzwecken stellt eine städtebaulich wünschenswerte Maßnahme dar, die sowohl auf das Nachfragepotenzial an Wohnbauland reagiert, als auch einen Beitrag zu flächenschonender Siedlungs- und Raumentwicklung leistet. Des Weiteren wird eine städtebaulich unerwünschte langfristige Mindernutzung durch Etablierung einer verträglichen, sich in die Umgebung einfügenden Nutzung verhindert. Die Abstände zur Bestandsbebauung sind so gewählt, dass keine Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Die Baufreiheit wird zwar im Bereich der Hagellochstraße durch die getroffenen Festsetzungen eingeschränkt, eine wirtschaftliche Ausnutzung ist dennoch gewährleistet.

Die positiven Auswirkungen der Planung überwiegen deshalb gegenüber den Belangen, die gegen die Planung sprechen.

## 8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### 8.1 Bodenordnung

Die einzelnen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz. Die Änderung der Grundstückszuschnitte muss von den Eigentümern geregelt werden. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich

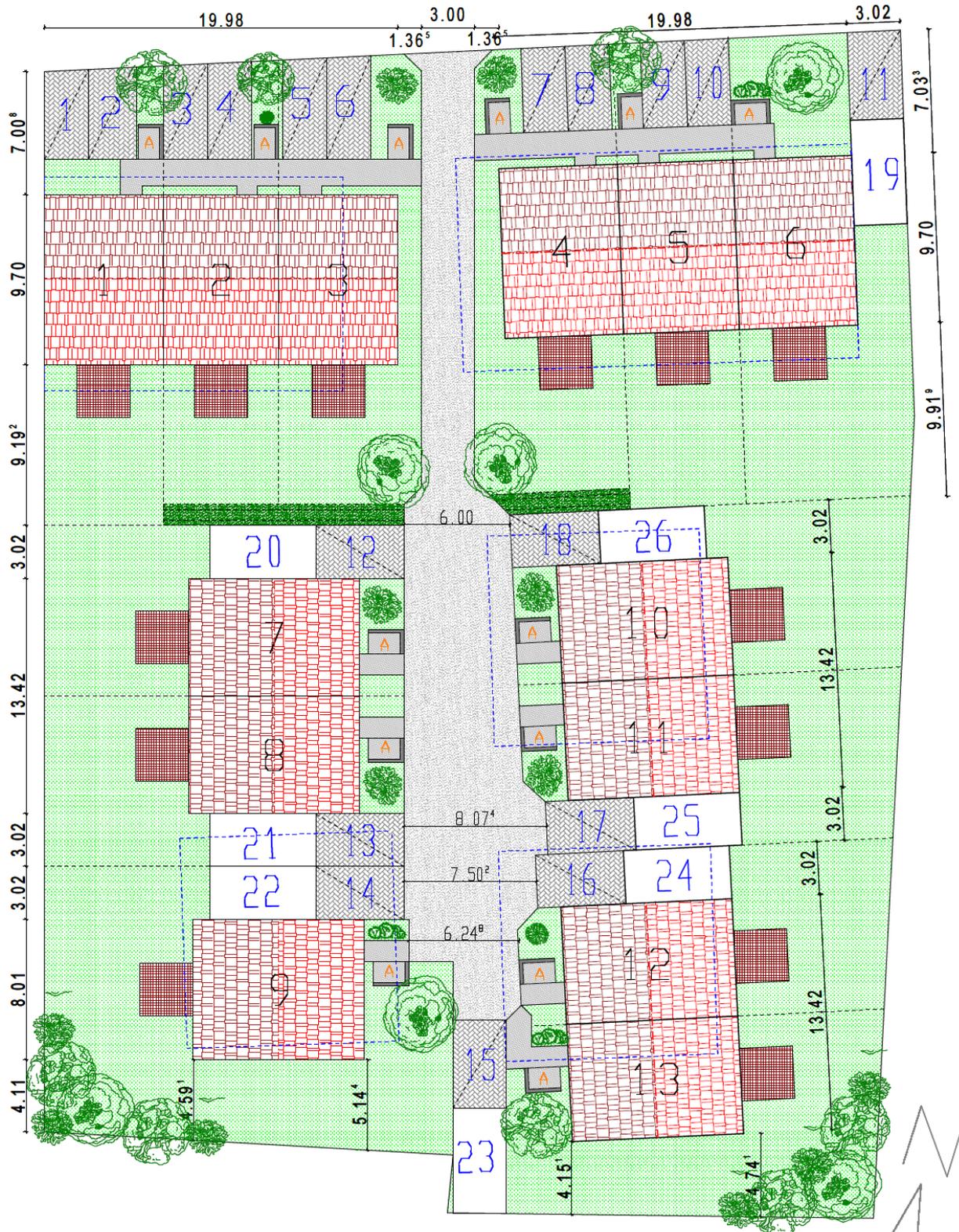
### 8.2 Altlastenbeseitigung

Die Altlastenthematik im Plangebiet wurde im Rahmen der Bauleitplanung berücksichtigt. In der Begründung wurden die festgestellten Bodenverunreinigungen genannt und entsprechende Hinweise in den Bebauungsplan oder im Vorfeld der Baumaßnahme übernommen, welche im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren zu beachten sind.

### 8.3 Städtebauliche Verträge

Der Bebauungsplan wird durch einen städtebaulichen Vertrag ergänzt. Während die Stadt den Angebotsbebauungsplan aufstellt, wird auf der Grundlage eines Baukonzeptes mit einem Bauträger ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der die Kostenübernahme und wesentliche Realisierungsbedingungen regelt.

Mögliches Bebauungskonzept des Bauträgers WS-Systembau (Stand April 2013)



Bauort: Version A  
 67071 Ludwigshafen-Friesenheim  
 Hagellochstraße

#### **8.4 Flächen und Kosten**

Die Planung bleibt für die Stadt kostenneutral. Die Kostenübernahme für Planung und Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Ludwigshafen am Rhein, den.....

---

Bereichsleiter Stadtplanung

## 9 ANLAGEN

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

#### 9.1.1 Kabel Deutschland



Stellungnahme S/17907/2012,  
Becker, Hermann  
An:  
petra.schlien  
04.12.2012 16:23  
Details verbergen  
Von: "Becker, Hermann" <Hermann.Becker@kabeldeutschland.de>

An: <petra.schlien@ludwigshafen.de>

#### I Attachment



Ludwigshafen, Hagellochstr.,pdf

Kabel Deutschland Vertrieb + Service GmbH  
Zurmaiener Straße 175 \* 54292 Trier

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

Referenz: 4-121F.Schl vom 28.11.2012  
Unser Zeichen: Verteilnetzplanung Trier, Stellungnahme Nr.: S17907  
Telefon: 0651/1457-121, Fax: 089-92 33 42 11 88, email: hermann.becker@kabeldeutschland.de  
Datum: 04. Dezember 2012  
Friesenheim, BBP 597 Hagellochstraße

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.12.12.  
Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen (M 1:500) dargestellt ist. In welchem Maße diese aufgenommen/gesichert/wiederverlegt werden müssen, kann von uns zur Zeit nicht beurteilt werden. Sollte eine Umverlegung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, findet sicherlich zu gegebener Zeit ein Koordinierungsgespräch mit den betroffenen Versorgern statt, zu dem wir um möglichst frühzeitige Einladung bitten. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig  
<<Ludwigshafen, Hagellochstr.,pdf>>

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

Informationen, insbesondere Pflichtangaben (vgl. § 80 AktG, § 35a GmbHG, §§ 177a, 125a HGB), zu einzelnen Gesellschaften der Kabel Deutschland Gruppe finden Sie unter <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.

## 9.1.2 Deutsche Telekom



Deutsche Telekom Technik GmbH  
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein	
Eing. 06. Dez. 2012	
Fachbereich:	Sparte: <input checked="" type="checkbox"/>

Dezernat 4
By - S...
J...
→ 4-12

Bereich Stadtplanung			
Eing. 06. Dez. 2012			
Tgd.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Ihre Referenzen Fr. Schlien  
Ansprechpartner Annegret Kilian  
Durchwahl +49 621 294-5632  
Datum 29.11.2012  
Beitritt 214835 - BPL "Hagellochstraße" in Ludwigshafen-Friesenheim;  
Ihr Schreiben vom 19. November 2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.

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

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

Die Telekom prüft derzeit die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauteilnahme treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt.

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir

Hauptschrift Deutsche Telekom Technik GmbH  
Postanschrift Technische Infrastruktur Niederlegung Südwest, Seckenheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim  
Telefon +49 621 294-0, Telefax +49 621 294-5905, Internet www.telekom.de  
Telekontakte Postanschrift Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim  
Konto Telefon +49 621 294-0, Telefax +49 621 294-5905, Internet www.telekom.de  
Aufsichtsrat Postbank Saarbrücken (BLZ 500 100 66), Kto-Nr. 24 868 666  
Geschäftsführung IBAN: DE1739010066 0024858868, SWIFT-BIC: PBNKDE33  
Handelsregister Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)  
Di. Bruno Jacobbeunborn (Vorsitzender), Albert Mathis, Klaus Pieren  
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn  
OStB Nr. DE 814845262



Datum 29.11.2012  
Empfänger Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Blatt 2

rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit unserem Planungsbüro PTI 21 Heidelberg (Ansprechpartner: Herr Miltner, Tel. 0621/294-6144), und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).

Gemäß Punkt 5.1.8 der Begründung zu den Planfestsetzungen (Flächen für Geh-, Fahr, und Leitungsrechte) gehen wir davon aus, dass im Falle des Ausbaus ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn im Grundbuch eingetragen wird.

Zur Begründung des Rechts zur Verlegung und Unterhaltung muss jedoch in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

"Beschränkte persönliche Dienstbarkeit für die Telekom Deutschland GmbH, Bonn, bestehend in dem Recht auf Errichtung, Betrieb, Änderung und Unterhaltung von Telekommunikationslinien, verbunden mit einer Nutzungsbeschränkung." erfolgen.

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir die TK-Linien nur dann verlegen können, wenn die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch erfolgt ist.

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.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

Anlage:  
Lageplan

i. A.

Annegret Killian

## TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz  
Postfach 10 02 55 | 55129 Mainz

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing. 10. Dez. 2012			
Tgb. Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-130

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

11.12.2012

Mein Aktenzeichen: 3240-1418-12/N1  
Bitte immer angeben! 4-121F.Schl  
Dr. Kulbb

Ihr Schreiben vom 19.11.12

Telefon

### Bebauungsplan Nr. 597 "Hagellochstraße" in Friesenheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

#### Bergbau / Altbergbau:

*Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 597 "Hagellochstraße" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.*

#### Boden und Baugrund

– allgemein:

*Keine Einwände*

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Haardt, Bad Dürkheim, BLZ 54851240, Kto.Nr. 20008  
(BIC MALADE51DKH)  
(IBAN DE7054601240000020008)  
Ust. Nr. 26/673/0138/6





**- mineralische Rohstoffe:**

*Sofern es durch evtl. erforderliche landespflegerische Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen kommt, bestehen aus der Sicht der Rohstoffsicherung gegen das geplante Vorhaben keine Einwände.*

**- Radonprognose:**

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

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

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

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

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



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

*Fragen zur Geologie im betroffenen Baugebiet sowie zur Durchführung der Radonmessung in der Bodenluft beantwortet gegebenenfalls das Landesamt für Geologie und Bergbau. Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten und Radonsanierungen können dem "Radon-Handbuch" des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden.*

Mit freundlichen Grüßen

( Prof. Dr. Harald Ehse )  
Direktor

G:\kühni\241418121.doc



Technische Werke Ludwigshafen AG

TWL AG · Postfach 21 12 25 · 67012 Ludwigshafen

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

**Bereich Stadtplanung**  
Eing. 17. Dez. 2012

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

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

12. Dezember 2012/Tc

Seite 1 / 2

### Bebauungsplan Nr. 597 "Hagellochstraße" in Ludwigshafen-Friesenheim

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz in der Hagellochstraße versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Um eine detaillierte Aussage zum notwendigen Versorgungsaufwand vom Geltungsbereich des Bebauungsplans treffen zu können, ist eine detaillierte Lage- und Leistungsangabe von der geplanten Maßnahme notwendig.

Bei der geplanten Begrünung des Baugebietes sind im Bereich unserer Versorgungsleitungen die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten im Erdbereich“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, dem DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und W 380 „Einflüsse und Schutzmaßnahmen“ sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 „Allgemeine Vorschriften“ und BGV D2 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.

TWL AG  
Industriestraße 3  
67063 Ludwigshafen  
www.twl.de

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

Vorstand  
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuker  
Dr.-Ing. Reiner Lübke  
Aufsichtsrat  
Dr. Eva Löhse (Vorsitzende)

Bankverbindung:  
Sparkasse Vorderpfalz  
Kto.-Nr. 133, BLZ 545 500 18  
Gerichtsstand Ludwigshafen oder  
anderweitiger Ort der Energieabnahme

## 2. Grundstückswesen

FMG Rt 2663

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 597 liegenden Grundstücke

Fl.St.Nr. 382, 384, 385/2, 386, 387, 388, 389, 390 und 390/2

bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten TWL.

Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden.

### Bitte beachten Sie:

Da hier Eigenheime geplant sind, die weiterveräußert werden, bitten wir um Ihre Überlegung, die Fläche, welche im Bebauungsplan als „**Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Privatweg**“ deklariert ist, gleichzeitig als Leitungsfläche für unsere geplanten Versorgungsleitungen ausweisen zu lassen.

Bei den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sind dann folgende Passagen und Einzeichnungen aufzunehmen:

**„Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tief wurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)“.**

Ebenso müssen TWL-Versorgungseinrichtungen **zeichnerisch** ausgewiesen werden.

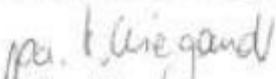
## 3. Erzeugung

EZD Schöpp 2806

Keine Anmerkungen.

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG

  
Volker Wiegand  
Abteilungsleiter Netzdienste

  
Jörg Grischy  
Leiter Technisches Netzmanagement

### Anlage

1 Leitungsbestandsplan, Maßstab 1:250, DIN A1



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
 Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer  
 Kleine Pfaffenjasse 10 | 67346 Speyer  
**Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein**  
 Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen am Rhein



**DIREKTION  
 LANDESARCHÄOLOGIE**

Außenstelle Speyer

Kleine Pfaffenjasse 10  
 67346 Speyer  
 Telefon 06232 675740  
 landesarchaeologie-  
 speyer@gdke.rlp.de  
 www.gdke.rlp.de

Mein Aktenzeichen 2340/2012azl	Ihr Schreiben vom 19.11.2012 AZ.-4-121F_Schl	Ansprechpartner / E-Mail Dr. Andrea Zeeb-Lanz andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de	Telefon / Fax 06232 675740 06232 675760
-----------------------------------	--	--	---

12.12.2012

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 597 „Hagellochstraße“ in Friesenheim  
 hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen,

1/2

<b>Kernarbeitszeiten</b> 09.00-12.00 Uhr 14.00-15.30 Uhr Fr.: 09.00-13.00 Uhr	<b>Parkmöglichkeiten</b> Parkplätze und Parkhäuser im Innenstadtbereich
--	---



LANDESARCHÄOLOGIE

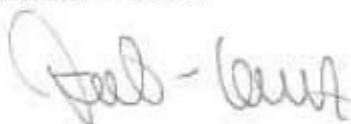
planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

- Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



(Dr. Andrea Zeeb-Lanz)

9.1.6 SGD – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Bereich Stadtplanung			
Emp: 07. Jan. 2013			
Tgl.Nr.	4-15	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND  
GENEHMIGUNGSDIREKTION  
SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach  
67433 Neustadt an der Weinstraße

Stadtplanung	
Emp: 07. Jan. 2013	
Fachbereich:	Spalte 4-12

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Stadtplanung  
z. Hd. v. Fr. Petra Schlien  
Postfach 211225  
67012 Ludwigshafen

REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ

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

03.01.2013

Mein Aktenzeichen  
34/2-31.00.03  
393-Bebpl-12  
Bitte immer angeben!

Ihr Schreiben vom  
19.11.2012  
4 - 121F.Schl

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

Telefon / Fax  
06321 99-4171  
06321 99-4222

**Bebauungsplan Nr. 597 „Hagelochstraße“ in Friesenheim**  
hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Frau Schlien,

der o.g. Bebauungsplan mit der Zielsetzung eine Wohnbebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen (Nachverdichtung) nehmen wir wie folgt Stellung.

**1. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung ist über die bestehenden Netze sicherzustellen.

**2. Rheinniederung**

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Hochwasserschutzmauern und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Plangebiet überflutet wird. Mit der Zustimmung zu dem Bebauungsplan besteht kein Anspruch auf Schadensersatz und kein Anspruch auf Erhöhung bzw. Verstärkung der Hochwasserschutzanlagen.

**3. Niederschlagswasserbewirtschaftung**

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) möglichst in der Fläche zu halten. Die Grundstücke sind in ihrer Größe so zu gestalten, dass die Vorgaben umsetzbar sind. Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu versickern; ggf. ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen.

**4. Abfall / Altlasten**

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein altlastenverdächtiger Altstandort, die ehemalige mechanische Werkstatt Schreier.

1/2

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

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

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





Der Stadt liegen alle hier bekannten Erkenntnisse zu diesem Gelände bereits vor, da unser Kenntnisstand sich auf zwei von der Stadtverwaltung Ludwigshafen beauftragten Gutachten des Büros Martin mit Daten vom 04.07.2005 und 14.11.2005 stützt.

#### **5. Hochwasserschutz / Grundwasser**

Sollte im Zuge von Bauvorhaben eine temporäre Grundwasserabsenkung erforderlich sein, so ist die Erlaubnis hierfür mit entsprechenden Unterlagen bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

#### **6. Ausgleich der Wasserführung**

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsverbot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwasser) sind unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben 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 anzulegen und können gleichzeitig als landespflegerische, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme oder sonstige Pflanzstreifen mit genutzt werden.

#### **Abschließende Beurteilung**

Unter Beachtung der Punkte 1 – 6 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Einwände. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen. Das Entwässerungskonzept ist unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange mit uns rechtzeitig abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Wolfgang Maisch

