

**Bebauungsplan Nr. 554i "Melm Nord"
Stadtteil Oppau
Satzungsbeschluss**

KSD 20140017

ANTRAG

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

1. Die im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Anregungen werden, soweit sie in der Planung keine Berücksichtigung gefunden haben, zurückgewiesen.
2. Der Bebauungsplan Nr.554 i „Melm Nord“ mit Stand vom 26.02.14 einschließlich der beschlossenen Änderungen und Ergänzungen mit Datum vom 17.07.14 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß §88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

Sachdarstellung:

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wurde 2010 ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss für das Baugebiet Melm gefasst.

Damit setzt die Stadt sukzessive ein Strukturkonzept um, das auf geänderte Anforderungen und städtebauliche Entwicklungen im Neubaugebiet reagiert. Ziel ist eine allgemeine Entdichtung, die Entflechtung von ungleichen Baustrukturen und Förderung harmonischer Nachbarschaften. Konflikte durch ausgeprägte Maßstabsbrüche sollen vermieden werden. Die Nachfrage nach Geschosswohnungsbau soll auf Kernbereiche gelenkt und verstärkt in kleinteiligen Strukturen befriedigt werden. Darüber hinaus wird auf den hohen Parkdruck des sich stetig füllenden Baugebietes reagiert.

Für die Gebietsmitte rund um den Albert-Hauelsen-Ring ist mit dem Bebauungsplan Nr.554g „Melm-Albert-Hauelsen-Ring“ bereits ein Teilbereich rechtskräftig geändert worden.

Gleiches gilt für den Bebauungsplan Nr.554f „Melm/ Georg-Heieck-Straße“.

Der zum Beschluss vorliegende Plan setzt die Umplanung nun für den Bereich Nord fort.

Für die anderen Teilbereiche ist die Überplanung noch in Arbeit.

Hinweis:

Nach der Offenlage wurde bei bestehenden Reihenhausanlagen mit einer Länge von über 50m die Planzeichnung mit einer als „a“ (abweichend) gekennzeichneten Bauweise ergänzt. Dies verlängert das bislang bereits geltende Baurecht in den neuen Plan und dient lediglich der Klarstellung, dass der Bestand planungsrechtlich gesichert sein soll. Die textliche Festsetzung und Begründung wurde entsprechend ergänzt. Es handelt sich hierbei um eine redaktionelle Änderung, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute Offenlage ist daher nicht notwendig. Der Bebauungsplan mit Datum vom 26.02.14 wird entsprechend mit Datum vom 17.07.14 ergänzt. Ebenso wird die Begründung zum Bebauungsplan durch die Begründung mit Datum vom 17.07.14 ersetzt.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

INHALT

1	<u>VERFAHREN</u>	5
1.1	<u>Übersicht der Verfahrensschritte</u>	5
1.2	<u>Anmerkungen zum Verfahren</u>	5
2	<u>ALLGEMEINES</u>	7
2.1	<u>Rechtsgrundlagen</u>	7
2.2	<u>Geltungsbereich</u>	8
3	<u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</u>	8
3.1	<u>Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u>	8
3.2	<u>Planungsziele und –grundsätze</u>	9
4	<u>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</u>	10
4.1	<u>Regional- und Landesplanung</u>	10
4.2	<u>Flächennutzungsplanung</u>	10
4.3	<u>Rechtskräftige Bebauungspläne</u>	10
5	<u>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u>	10
5.1	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	10
5.2	<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	15
5.3	<u>Hinweise</u>	16
6	<u>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	17
6.1	<u>Wohnungsmarkt</u>	17
6.2	<u>Landespflege</u>	17
6.3	<u>Klimaschutz und Klimaanpassung</u>	18
7	<u>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</u>	18
7.1	<u>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</u>	18
7.2	<u>Öffentliche Auslegung</u>	19
7.3	<u>Zusammenfassung der Abwägung</u>	19
8	<u>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u>	21
8.1	<u>Bodenordnung</u>	21
8.2	<u>Flächen und Kosten</u>	21
9	<u>ANLAGEN</u>	22
9.1	<u>Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB</u>	22

VERFAHREN

Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 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
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	14.03.13
Aufstellungsbeschluss - Zielkonkretisierung - (gem. § 2 (1) BauGB) am	29.04.13
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses - Zielkonkretisierung - im Amtsblatt 34/2013 am	22.05.13
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	05.12.13
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	05.03.2014
Offenlagebeschluss am	13.01.14
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	05.03.14
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	13.03.14 bis 14.04.14
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

Anmerkungen zum Verfahren

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wurde 2010 ein Bebauungsplanaufstellungsbeschluss Nr. 554 „Melm-Anpassung“ für das Baugebiet Melm gefasst. Für den Albert-Haueisen-Ring ist seitdem mit dem Bebauungsplan Nr.554 g „Melm-Albert-Haueisen-Ring“ ein Teilbereich rechtskräftig geändert worden. Gleiches gilt für den Bebauungsplan Nr.554 f „Melm/ Georg-Heieck-Straße“.

Für die anderen Teilbereiche ist die Überplanung noch in Arbeit. Im Rahmen der Überarbeitung wurden die städtebaulichen Ziele für diese Teilbereiche verfeinert und konkretisiert. Gegenüber dem Beschluss 2010 wurden diese konkretisierten Ziele vom Stadtrat am 29.04.13 beschlossen, um damit Klarheit für Bauberatung und Antragsverfahren zu schaffen.



Zur Sicherstellung, dass Bauanträge mit den Zielen des künftigen Bebauungsplanes vereinbar sind, wird der Bebauungsplan 554 i „Melm Nord“ aufgestellt und den neu beschlossenen Zielen bzw. den geänderten Rahmenbedingungen angepasst.

Das Bebauungsplanverfahren 554 i „Melm Nord“ dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt.

Zwar überschreitet die Grundfläche des Bebauungsplanes mit ca. 12,1 ha die definierte Schwelle des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die im Bebauungsplan „Melm“ festgesetzte Grundfläche wird jedoch nicht verändert oder erhöht. Auf die allgemeine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird somit verzichtet.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Erörterung wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen; auch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB wird abgesehen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan 554 i „Melm Nord“ wurde 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. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

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

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes 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 des Gesetzes vom
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 BGBl. I S.
1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013
(BGBl. I S. 2749)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 76 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

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

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 56 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl.
S. 72)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
§§ 64, 66 und 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 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011
(GVBl. S. 402)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
§§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom
28.09.2010 (GVBl. S. 280)
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes vom
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.

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan mit Datum vom 11.12.13, der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Das Plangebiet mit ca. 12,1 ha wird begrenzt:

- im Norden: durch die freie Landschaft bzw. Ackerfläche Richtung Im Zinkig
- im Osten: durch den öffentlichen Grünzug und den angrenzenden Bebauungsplan 554 „Melm“
- im Süden: durch die Bebauungspläne 554 d „Will-Sohl-Straße West“ und den Bebauungsplan 554 g „Melm, Albert-Haueisen-Ring“
- im Westen: durch den öffentlichen Grünzug



Geltungsbereich

PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Auf Grundlage eines Strukturkonzeptes wurde der Bebauungsplan Nr. 554 „Melm-Anpassung“ aufgestellt, der einerseits Änderungen des Planungsrechts entlang des Albert-Haueisen-Rings vorsieht, andererseits aber auch dem Überplanungsbedarf in anderen Teilbereichen nachkommen soll. Für den Bereich entlang des Albert-Haueisen-Rings und für den Teilbereich entlang der Georg-Heieck-Straße wurden bereits rechtskräftige Bebauungspläne beschlossen.

Für das restliche Plangebiet wurden neue städtebauliche Ziele und Grundsätze, vor allem im Hinblick auf die Stellplatzproblematik und die Reduzierung der hohen Bebauungsdichte formuliert bzw. konkretisiert.

Da aufgrund der guten Baukonjunktur gegenwärtig eine starke Nachfrage im Baugebiet zu verzeichnen ist und sichergestellt werden soll, dass Bauanträge mit den Zielen des künftigen

Bebauungsplanes bzw. mit o.g. Zielen und Grundsätzen vereinbar sind, ist es sinnvoll, auch für den nördlichen Teilbereich des Baugebiets Melm einen separaten, eigenständigen Bebauungsplan Nr. 554 i „Melm Nord“ aufzustellen mit dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

Planungsziele und –grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine der gegenwärtigen Wohnungsnachfrage angepassten städtebaulichen Entwicklung bilden. Dabei sollen die im Stadtrat-Beschluss vom 29.04.13 konkretisierten Ziele umgesetzt werden:

Bebauungsdichte

- Mindesthausbreite Doppel- und Reihenhäuser 6m, Einzelhäuser 7m
- Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften in der Regel ab ca. 250 m² (z.B. 10mx25m), bei separater Garage oder innerer Erschließungsanlage nicht unter 220m² + die Nebengrundstücksanteile
- Grundstücksgrößen für Reihemittelhäuser in der Regel ab ca. 200m² (6mx33m) bei separater Garage oder innerer Erschließungsanlage nicht unter 180m² + Nebengrundstücksanteile
- Reihenhaushausgruppen mit maximal 4-5 Einheiten

Gestaltung

- Mindestens 30% des Vorgartens unversiegelt + kleinkroniger Baum oder Großstrauch

Stellplätze

- Zwei Stellplätze je Wohneinheit, nach Möglichkeit nicht gefangen
- Bewahrung von Stellplatzmöglichkeiten im Öffentlichen Raum durch gebündelte Grundstückszufahrten

Soweit keine anderen Regelungen getroffen worden sind, werden die Festsetzungen des Bebauungsplanes 554 „Melm“ in das Planverfahren übernommen. Bei dieser Gelegenheit sollen aber auch die Größe und Anordnung der Baufenster dem Bestand sowie städtebaulichen Planungskonzepten angepasst werden.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bereits hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt. Bei größeren Baugrundstücken müssen die notwendigen inneren und privaten Erschließungsflächen durch den jeweiligen Bauträger hergestellt werden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Buslinien und Haltestellen ausreichend gesichert; damit ist das Plangebiet gut erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie gegebenenfalls Gas erfolgt über die vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Straßen. Ausbaurfordernisse 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 in den öffentlichen Straßen.

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

Regional- und Landesplanung

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

Der derzeit zur Genehmigung vorliegende, einheitliche Regionalplan für die Region Rhein-Neckar wurde im September 2013 als Satzung beschlossen und hat die entsprechende Darstellung übernommen.

Flächennutzungsplanung

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

Rechtskräftige Bebauungspläne

Bislang gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 554 „Melm“ i.V.m. dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 554 „Melm-Anpassung“. Der Bebauungsplan 554 i „Melm Nord“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan 554 „Melm“.



Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes 554 „Melm“

BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen beruhen auf den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“ i.V.m. dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 554 „Melm-Anpassung“. Es wurden die maßgeblichen und relevanten Allgemeinen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften sowie die vom 29.04.13 beschlossenen Zielkonkretisierungen übernommen und modifiziert. Einige der gegenüber dem BP Nr.554 „Melm“ geänderten Festsetzungen

bleiben hinter den Möglichkeiten des alten Bebauungsplanes zurück, schränken die Baufreiheit also stärker ein. Dies betrifft insbesondere Festsetzungen mit Auswirkungen auf die Kubatur und die städtebauliche Dichte. Einige zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits errichtete Gebäude widersprechen dadurch den neuen Regelungen und werden somit auf „Bestandsschutz“ gesetzt. Dies bedeutet einen Eingriff in den Vertrauensschutz, der sich nur durch besondere Gründe rechtfertigt.

Diese Gründe werden in den einzelnen Kapiteln genauer dargelegt, im Kern geht es allerdings um die Notwendigkeit Dichten zu begrenzen und die Entwicklung geordneter und gedeihlicher Wohnnachbarschaften zu fördern.

Während der Planaufstellungsphase gab es erhebliche Baufortschritte. Dass diese ausnahmslos auf der Grundlage der mit der Aufstellung verbundenen Zielformulierungen (gem. Aufstellungsbeschluss – Zielkonkretisierung vom 29.04.13) in Einklang standen, belegt, dass die vorgenommenen Einschränkungen mit den Interessen der Bauherren und Baugrundstückseigentümer gut vereinbar sind und sich tatsächlich eignen die gewünschten Ziele zu erreichen.

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. Im gesamten Stadtgebiet Ludwigshafen ist eine zunehmende Nachfrage nach Beherbergungsbetrieben bzw. Monteurswohnungen, einhergehend mit nachbarschaftlichen Konflikten (wie wechselhafte Nachbarschaften, erhöhter Stellplatzbedarf) auf das Wohnumfeld festzustellen. Um das ruhige Wohnumfeld im Baugebiet Melm vor diesen Konflikten zu bewahren sowie eine zunehmende Verdichtung in Form von Verkehr und Bebauung (steigende Anzahl von Wohneinheiten) zu vermeiden, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

Für das Baugebiet Melm sind insgesamt 2 Standorte als Gemeinbedarfsflächen vorgesehen. Die Gemeinbedarfsfläche in der Karl-Dillinger-Straße 7 wird bereits als Kindertagesstätte genutzt; die räumlichen Kapazitäten sowie das Betreuungsangebot sind noch ausreichend. Mit dem Grundstück 5160 in der Heinz-Schifferdecker-Straße wird ein potenzieller zusätzlicher Kindertagesstättenstandort gesichert. Der Gemeinbedarf im Plangebiet ist somit ausreichend abgedeckt. Mit der Umwidmung des Grundstücks 5017 von Gemeinbedarfsfläche in Wohnbaufläche - Allgemeines Wohngebiet bleiben die Flächen für soziale Einrichtungen nutzbar, können bei Bedarf aber auch anderen Nutzungen zugeführt werden.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ galt bisher eine GRZ von 0,3. Ausnahmen bilden Grundstücke mit einer GRZ von 0,4, die für eine dichtere Bebauung in Form von Reihen- oder Kettenhäusern vorgesehen waren. Diese Regelfestsetzungen bleiben wie im Bebauungsplan 554 „Melm“ erhalten. Somit bleibt das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) unverändert bestehen und tastet die Maßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht an.

In den vergangenen Jahren hat sich eine Baustruktur mit zwei oder drei Geschossen sowie unterschiedlichen Gebäudehöhen auf Grundlage des Bebauungsplanes 554 „Melm“ entwickelt. Die Trauf- und Firsthöhen konnten bis maximal 7,80 m und 12,50 m ausgenutzt werden; in den Wendehammerbereichen, angrenzend zur öffentlichen Parkanlage, wurden geringere Gebäudehöhen festgesetzt. Auch im Geltungsbereich haben vereinzelt einige Mehrfamilienhäuser von dieser Höhenfestsetzung (maximale TH von 7,80 m; maximale FH von 12,50 m) Gebrauch gemacht. Die im Umfeld solcher Objekte entstehende Vorprägung belastet die angrenzenden Grundstücke und verringert ihre Attraktivität für Einfamilienhausbebauung. Im Hinblick auf die im Kern gewollte Baustruktur (Einfamilienhäuser) und die unharmonischen Brüche in der Gebäudekubatur, die durch

kleinere, höhere Mehrfamilienhäuser entstehen, wird die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt und die Höhe der baulichen Anlagen gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen des B-Plan 554 „Melm“ geringfügig reduziert. Es wird eine einheitliche Höhenfestsetzung für das gesamte Plangebiet definiert, so dass eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zukünftig garantiert wird. Zugleich wurde der Typus Mehrfamilienhaus am Albert-Hauelsen-Ring (Bebauungsplan Nr.554g) expliziert zugelassen. Dadurch ist gewährleistet, dass die Nachfrage an anderer Stelle gedeckt werden kann.

Die Baugenehmigung der bereits vorhandenen Gebäude genießt auch weiterhin Bestandskraft. Insoweit keine zusätzlichen Konflikte mit den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans 554 i „Melm Nord“ entstehen (z.B. durch Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten) sollte diese auch kleinere Umbauten in Dachräumen (Dachausbau, Dachaufbauten, Dacheinschnitte) erlauben.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

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

Dabei sind Blocklängen von über 50 m abweichend von § 22 (4) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Eine abweichende Bauweise wird somit dort festgesetzt, wo auf den genehmigten Bestand reagiert werden muss, die die für eine offene Bauweise zulässige maximale Länge von 50 m überschreiten oder wo nur noch Reihenhausanlagen ab einer Blocklänge von 50 m wegen des besonderen Grundstückszuschnittes möglich sind.

Gemäß dem Zielkonkretisierungs-Beschluss vom 29.04.13 wird das Plangebiet nach Haustypen (Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) gegliedert. Im Plangebiet können nun vorwiegend Baufelder für Einfamilien- und Doppelhausbebauungen entstehen und somit auf die steigende Nachfrage nach EH und DH mit größeren Grundstücken reagieren.

Von der festgelegten Bebauungstypologie bilden die Grundstücke 5005/8-5005/12 in der Erich-Schug-Straße die einzige Ausnahme, da sie durch die bereits vollzogene Grundstücksteilung für eine Reihenhaus- und nicht für eine Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen sind und ansonsten unbebaubar würden.

Um bei der Errichtung von einzelnen Teilgebäuden (Reihenmittelhaus und Doppelhaushälfte) die Anbauung sicherzustellen, wird eine Anbaubaulast nach Landesbauordnung eingefordert.

Es erfolgt eine zeichnerische Anpassung der Lage und Größe von Baufenstern, indem auf den genehmigten Bestand sowie auf die städtebaulichen Planungskonzepte Rücksicht genommen wird. Vorrangig werden die vormals zusammenhängenden Baufenster aufgelockert. Dies wirkt sich unmittelbar auf die Bebaubarkeit aus und unterstützt die Zielsetzung nach mehr Einzel- und Doppelhäusern.

Allgemeine Baufenstertiefe

Die allgemeine Baufenstertiefe beträgt 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 ansonsten 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 Anforderlichkeit heraus, im Zusammenhang mit der Bebauung eine ausreichende Vorgartentiefe für den Nachweis von zwei 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. Bei Angrenzung an Fußwege genügen ebenfalls 3 Meter.

In der Ernst-Kunz-Straße wird der Abstand zum öffentlichen Fußweg (Flurstück 5026) auf 3 m verkleinert, und setzt damit die Schlussfolgerungen aus dem Gesamtverkehrsplan 2020 der Stadt Ludwigshafen am Rhein um, der dazu ausführt, dass eine entsprechende Trasse – Verbindungsstraße Melm-Oppau – „unter Berücksichtigung ökologischer, städtebaulicher und wirtschaftlicher Aspekte sowie detaillierter Bewertung der verkehrlichen Konsequenzen noch zu finden und festzulegen ist. Da keine konkreten Planungen vorliegen, ist derzeit auch keine Trasse freizuhalten.“ Vor diesem Hintergrund ist die bisherige massive Einschränkung für die betroffenen Grundstücke nicht zu rechtfertigen. Gleichwohl würden auch die neuen Maße die Weiterführung einer Trasse nicht ausschließen und weitere Optionen zur Führung des Linienbusses „Melm-Oppau“ offen halten. Die näher heranrückende Bebauung wäre dann dem anfallenden Verkehrslärm stärker ausgesetzt.

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.

Grundstücksgrößen; Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes 554 „Melm-Anpassung“ waren im Plangebiet bereits ca. 110 Wohngebäude entstanden. Es handelte sich vorwiegend um Doppel- und Reihenhäuser mit kleinen Grundstücken sowie kleinere Mehrfamilienhäuser. Dies hätte bei kontinuierlicher Fortschreibung zu einer problematischen Bebauungsdichte geführt.

Neben der Einschränkung der Bauweise verfolgt der Bebauungsplan darum auch das Ziel Grundstücksmindestgrößen und Begrenzungen in der Anzahl der Wohneinheiten vorzugeben.

Seit dem Zielkonkretisierungsbeschluss vom 29.4.13 sind diese neuen Planungsziele stetig umgesetzt worden. Ca. 130 Wohngebäude sind seitdem (Stand Februar 2014) im Einklang mit den Planungszielen neu entstanden. Am Ende werden es im Plangebiet ca. 310 Wohngebäude insgesamt sein, von denen dann ca. 10% (Altfälle) die Mindestgrundstücksgröße unterschreiten.

Da bei diesen Grundstücken das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) ohnehin schon regelmäßig voll ausgeschöpft wurde, wird die neue Festsetzung für die Eigentümer keine wesentliche Einschränkung ihrer baulichen Entwicklungsspielräume bewirken.

Von der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten werden im Verhältnis zum gesamten Plangebiet nur ca. 2 % (Altfälle) betroffen sein. Diese Wohngebäude genießen auch weiterhin Bestandsschutz, der eine Nutzung in dem Rahmen ermöglicht, was bisher baurechtlich genehmigt war. Dies kann auch bauliche Änderungen / Maßnahmen (wie Umnutzung des Dachraumes, Dachaufbauten, Dacheinschnitte) umfassen, soweit dadurch nicht erstmalig Widersprüche zum neuen Baurecht entstehen.

Grundstücksgrößen

Die Festsetzung von Mindestmaßen verfolgt also 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.

Für Doppelhaushälften und Reiheneinzelhäuser wird die Mindestgröße für Baugrundstücke auf 250 m², für Reihemittelhäuser auf 200 m² festgesetzt. Um eine Benachteiligung von

Grundstücken zu vermeiden, die eine innere Erschließung benötigen, bzw. deren Stellplätze in Sammelanlagen nachgewiesen werden, bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit einen Teil der Erschließung oder externen Stellplatzfläche anzurechnen.

Von den Festsetzungen ausgenommen, sind bestehende, noch unbebaute Grundstücke (Flurstücksnummern 5005/5, 5005/6, 5005/7, 5036/15 und 5051/16), deren Teilungen bereits vollzogen sind und die ansonsten unbebaubar würden.

Anzahl der Wohnungen

Auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 554 „Melm“ sind in der Vergangenheit einige Mehrfamilienhäuser in den Nebenstraßen entstanden. Diese kleineren Mehrfamilienhäuser in Doppelhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte haben die Einzelhausbebauung im Umfeld zunehmend verdrängt und durch unharmonische Brüche in der Gebäudekubatur und eine zunehmende städtebauliche Dichte Nachbarschaftskonflikte ausgelöst. Darüber hinaus sind Baulücken entstanden, die durch diese Bebauung vorgeprägt und damit für die gewünschten Ein- oder Zweifamilienhausbebauung unattraktiv geworden sind. Zur Sicherung der Wohn- und Freiraumqualität und zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung mit dem daraus resultierenden Konflikt hinsichtlich Verkehr und Parkraumbedarf wird somit die zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt.

Ferner soll die Bildung von Einzelhäusern mit mehreren, neben einander liegenden Wohneinheiten auf nicht real geteilten Grundstücken verhindert werden. Um dieser nachteiligen städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken, sollen nur noch Einzel- und Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit zulässig sein. Eine zusätzliche 2. Wohneinheit kann als Einliegerwohnung z.B. im Kellergeschoss (u.a. zur Betreuung älterer Menschen...) entstehen, sofern die 2. Wohneinheit nicht mehr als 1/3 der Gesamtwohnfläche einnimmt. Somit soll die Mehrfamilienhausbebauung gemäß Bebauungsplan 554 g „Melm, Albert-Haueisen-Ring“ an die Erschließungsachse „Albert-Haueisen-Ring“ gelenkt und das „Innere“ des Baugebietes für eine Bebauung mit geringerer Dichte und Höhe freigehalten werden. Eine Ausnahme hiervon stellen die vordere Heinrich-Halfen-Straße und die vordere Lore-Dauer-Straße dar. Hier ist die Mehrfamilienhausbebauung bereits im Bestand so prägend und die Grundstücke bebaut, dass eine Überplanung keine Aussicht auf Erfolg hätte. Daher bleiben hier drei Wohneinheiten zulässig.

Flächen für Stellplätze und Garagen

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

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.

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche

Für die großen Baufenster mit den noch unbebauten Grundstücken (Flurstücksnummern 5010, 5003/1, 5003/2, 4995/6-9) sind städtebauliche Konzepte erstellt worden mit Hinblick darauf, gebündelte Grundstückszufahrten zu schaffen und Stellplatzmöglichkeiten im öffentlichen Raum zu bewahren. Mit Festsetzung von Einfahrtsbereichen wurden somit Standorte für Erschließungswege festgelegt. Um zukünftigen Bauträgern jedoch eine Flexibilität in der Gestaltung ihrer Planungskonzepte einzuräumen, können die festgesetzten

Einfahrtsbereiche von 3 bis 6 m bis zu 10 m verschoben werden. Auch bei Neuanlagen von Grundstückszufahrten auf private Einzelgrundstücke dürfen öffentliche Stellplätze oder Bäume im Straßenraum nicht wegfallen. Ausnahmen dafür gibt es nur bei notwendigen Grundstückszufahrten, weil ansonsten kein Stellplatznachweis auf dem Grundstück möglich wäre.

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.

Örtliche Bauvorschriften

Dach und Gebäude

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

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

Um städtebaulich einheitliche Straßenbilder zu erreichen, werden für unbebaute und an Doppel- oder Reihenhäuser angrenzende Grundstücke Firstrichtungen festgesetzt. Gauben sind zulässig, werden aber in gewissem Umfang reguliert, um Auswüchsen entgegenzuwirken. Die Beschränkung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Nebengiebeln soll somit ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft sowie übermäßige Dachausbauten (Verdichtungen im Dachraum) verhindern.

Gestaltung der Stellplätze und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

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

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

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

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

Einfriedungen

Einfriedungen in den Vorgartenbereichen sind bis zu einer Höhe von 1 m bzw. zum öffentlichen Raum hin bis 1,8 m beschränkt. In der Vergangenheit hat sich erwiesen, dass es ein Bedürfnis nach Einfriedung des Vorgartenbereiches gibt. Die neue Festsetzung soll diesem Bedürfnis entgegen kommen. Darüber hinaus sind nun alle Arten von Einfriedungen erlaubt. Lediglich zum öffentlichen Raum hin, sind Einfriedungen mit mehr als 1 m Höhe wirksam einzugrünen.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Der Motorisierungsgrad im Baugebiet ist relativ hoch. Dem steht ein begrenztes öffentliches Parkraumangebot gegenüber. Somit herrscht in einzelnen Straßenzügen schon heute ein erhöhter Parkraumdruck im öffentlichen Verkehrsraum. Bei Einfamilienhausbebauungen ist es daher sinnvoll, zwingend mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Entsteht zusätzlich eine Einliegerwohnung (s. Pkt. 5.4.1), genügt für diese Wohneinheit der Nachweis von nur einem Stellplatz, da die Größe der Wohnung der Haupteinheit deutlich untergeordnet sein muss und daher eine geringere Wohndichte zu erwarten ist.

Fahrradabstellplätze

Die Regelungen zu Fahrradabstellplätzen werden zum Teil aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Um die Voraussetzungen für den komfortablen Gebrauch von Fahrrädern sicherzustellen, ist je Wohnung eine der Größe der Wohnung angemessene Anzahl von Fahrradabstellmöglichkeiten 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 sind keine altlastverdächtigen Flächen bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Boden erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde (Bereich Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen) zu informieren.

Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Bei Baumaßnahmen, die ggfs. eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig (in der Regel 3 Monate) vor Baubeginn bei den Unternehmen zu beauftragen. Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr / Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein bestimmtes maximales Ereignis definiert. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei einem sehr seltenen Ereignis oder bei dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen trotz aller Vorkehrungen zu einem Hochwasserereignis kommt. Aus der Darstellung dieser Tatsachen lassen sich keine Schadensersatzansprüche oder auch kein Anspruch auf zusätzliche Sicherungseinrichtungen ableiten. Auf eine Minderung der Schadensrisiken bei extremen Hochwasserereignissen ist durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

Grundwasser

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

Die Versickerung von Oberflächenwasser liegt in privater Verantwortung.

Rückstauenebene ist Oberkante Straße (Hinterkante Gehweg).

Wasserrechtliche Belange

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

Natürliches Radonpotenzial

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

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

Ver- und Entsorgung

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

Denkmalschutz

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

Verdacht auf Kampfmittel

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

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

WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Wohnungsmarkt

Durch den Bebauungsplan wird nach wie vor ein vielfältiges Angebot an Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung geschaffen. Es findet lediglich eine Strukturierung des Angebotes statt, d.h. es wird eine Bebauungstypologie bzw. bestimmte Standorte / Grundstücke für den Haustypen – Einzel-, Doppel-, oder Reihenhausbau – festgelegt und somit die Wohnungsnachfrage auf bestimmte Grundstücke gelenkt. Ansonsten sind keine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu erwarten.

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 die GRZ beibehalten wird und nur geringfügig mehr Flächen (teilweise vergrößerte Baufenster) für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch genommen werden, führt dies zu keinem geänderten Zulässigkeitsmaßstab bezogen auf den Freiflächenanteil, so dass auf den bestehenden landespflegerischen Beitrag verwiesen werden kann.

Klimaschutz und 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.

ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 06.03.2014. Anhand des Planentwurfs mit Begründung wurden die Planungsziele dargelegt. Die Beteiligten wurden aufgefordert innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben.

- Die Leitungsträger Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 01.04.14) und die Technischen Werke Ludwigshafen (Schreiben vom 20.03.14) weisen auf die im Bereich des Plangebiets vorhandene Leitungsinfrastruktur hin, die im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen und zu sichern ist und bitten um frühzeitige Abstimmung der Baumaßnahmen.

Darüber hinaus machen die Technischen Werke Ludwigshafen AG darauf aufmerksam, dass eine Trafo und Gasstationen der TWL zeichnerisch ausgewiesen werden muss und die auf einem Grundstück eingetragenen Dienstbarkeiten zugunsten der TWL über ein Leitungsrecht abzusichern sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die den Stellungnahmen beigefügten Lageplänen der Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH sowie den Leitungsbestandsplan der TWL Ludwigshafen werden den Bauherren bzw. Vorhabenträgern auf Anfrage mitgeteilt bzw. zur Beachtung in der Bauphase weitergegeben. Entsprechende Hinweise sind bereits in die Begründung übernommen worden.

Die TWL-Trafostationen war bereits in der Planzeichnung als solche zeichnerisch ausgewiesen. Da sich die mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der TWL außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes 554 i „Melm Nord“ befindet, wird von einer Anpassung der Planzeichnung bzw. Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB abgesehen.

- Die RNV GmbH (Schreiben vom 01.04.14) macht darauf Aufmerksam, die Rolle des ÖPNV bei der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes in der Begründung zu ergänzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Eine entsprechende Ergänzung, dass das Plangebiet durch Buslinien und Haltestellen gut erschlossen ist, wurde in der Begründung aufgenommen.

Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 13.03.2014 bis einschließlich 14.04.2014 fand die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 554 i. „Melm Nord“ statt. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

Zusammenfassung der Abwägung

Belange die für die Planung sprechen

Anpassung der Baufenster

Es erfolgt eine zeichnerische Anpassung der Lage und Größe von Baufenstern im Sinne transparenter und durchgängiger Regelungen. Auf den genehmigten Bestand wird Rücksicht genommen. Auf Grundlage städtebaulicher Entwicklungskonzepte werden einzelne Baugrundstücke sinnvoller bebaubar.

Schutz öffentlicher 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. Um diesen zukünftig zu entlasten, werden neue Grundstückszufahrten so gebündelt bzw. Baustrukturen so angeordnet, dass möglichst keine weiteren öffentlichen Stellplätze mehr wegfallen. Mit einer festgesetzten Mindestbreite der Grundstücke auf 6 m können darüber hinaus die zwei notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück bzw. im Vorgartenbereich nachgewiesen und hergestellt werden.

Entdichtung des Baugebiets Melm

Mit zunehmender Befüllung des Baugebietes geht jedoch nicht nur eine verstärkte Parkplatzproblematik, sondern auch eine übermäßig städtebauliche Verdichtung einher. Dies ist vor allem auf zu kleine und schmale Grundstücke, vor allem bei Reihenhausbauungen und Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten in Nebenstraßen und Wendehammerbereichen zurück zu führen. Um die Wohnqualität zu verbessern, mehr Freiräume zu schaffen und den zunehmend beengten Wohnverhältnissen entgegenzuwirken, werden somit Mindestgrößen und -breiten für Baugrundstücke festgesetzt; zugleich wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Darüber hinaus kann auf die vermehrte Nachfrage nach größeren Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser am Wohnungsmarkt reagiert werden.

Harmonische Nachbarschaften

Das Wohngebiet ist geprägt durch eine stark differenzierte Bebauungsstruktur. Unterschiedliche Gebäudehöhen, Gebäudekubaturen und Haustypen (Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser) haben teilweise nachbarschaftliche Konflikte ausgelöst sowie eine Bebauung noch einzelner freistehender Grundstücke erschwert. Durch eine stärker gegliederte Bebauungsstruktur, eine einheitliche Höhenregulierung sowie eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten soll die Voraussetzung für harmonische Nachbarschaften sowie eine städtebaulich geordnete Wohnstruktur geschaffen werden. Auch das Schaffen von größeren Gartenzonen (durch großzügigere Grundstückszuschnitte) im Hinblick auf mehr Freiraumqualitäten sowie gärtnerisch gestalteten Vorgartenflächen können dazu beitragen.

Belange die gegen die Planung sprechen

eingeschränkte Baufreiheit

Eigentümer werden z.T. in ihrer Baufreiheit (z.B. durch das Herabzonen der Vollgeschossigkeit, der Höhe baulicher Anlagen und der Anzahl der Wohneinheiten) weiter eingeschränkt oder sogar auf Bestandsschutz gesetzt.

finanzieller Mehraufwand

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

Abwägung der Belange

Durch den Bebauungsplan erfolgt ein Eingriff in bestehendes Planungsrecht, das gegenüber Dritten Vertrauensschutz entfaltet hat. Dies wiegt insbesondere dort schwer, wo bereits Wohngebäude entstanden sind, die nun mit einzelnen Aspekten nicht mehr in Einklang mit dem neuen Baurecht stehen. Ein Planungsschaden entsteht nicht, da die Überplanung die gesetzliche „7-Jahresfrist“ (Zeitraum, in dem Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können) einhält.

Dieser Eingriff ist erforderlich, da eine Fortentwicklung der zulässigen Bebauungsdichte nach altem Baurecht zu einer Reihe städtebaulicher Konflikte geführt hätte und er bereits flankiert worden ist durch steuernde Eingriffe in andere Gebietsteile (insbesondere am Albert-Hauelsen-Ring).

Für die unbebauten Grundstücke erweist sich die Nachsteuerung als unproblematisch. Bereits während der Planungsphase wurde deutlich, dass der Markt die neuen Regelungen problemlos aufnimmt. Die Zahl der Wohnhäuser hat sich seit dem Aufstellungsbeschluss auf nunmehr ca. 240 mehr als verdoppelt. Der Bodenrichtwert zeigt weiterhin steigende Tendenzen auf. Die Eingriffe schmälern also weder den Wert der Grundstücke, noch erschweren sie die Vermarktbarkeit. Teilweise wirken sie sich sogar förderlich aus, da durch die homogenen Regelungen keine Maßstabsbrüche in der Nachbarschaft mehr möglich sind und Bauherren eine verlässlichere Vorstellung davon haben, was in ihrer Nachbarschaft entstehen kann.

So entsteht eine bauliche Gesamtkonzeption für die noch unbebauten Grundstücke, die einerseits der steigenden Nachfrage nach Einzel- und Doppelhäusern mit angemessenen Grundstücken (Grundstücksgrößen ab 250 qm) nachkommt, andererseits Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser bestimmten Grundstücken/Baufeldern zuordnet und so zu einer geordneten städtebaulichen Entwicklung führt. Dahingehend sind Reihenhäuser nur noch an bestimmten Standorten realisierbar, wo Grundstücksgrößen und nachbarliche Bebauungen es städtebaulich zulassen. In den Wendehammer- und Randbereichen sollen nur noch Einzel- oder Doppelhäuser mit geringerer Dichte und Höhe entstehen, die einen aufgelockerten Übergang zur Schaffung eines sanften Überganges zur Landschaft hin garantieren. Die Nachfrage an kompakten Mehrfamilienhäusern wird künftig am Albert-Hauelsen-Ring gebündelt und schließt diese Baustruktur in den äußeren Lagen des Baugebietes aus. In Folge dessen werden die überbaubaren Grundstücksflächen den Gestaltungskonzepten angepasst und die Lage der Baukörper auf unbebauten Grundstücken flexibilisiert, nicht jedoch die Flächenbeanspruchung selbst erhöht.

Die „Altbestände“, die dem neuen Baurecht in einzelnen Aspekten widersprechen, unterliegen zahlenmäßig sehr eindeutig dem angestrebten Gesamtgebietscharakter. Die jüngere Entwicklung belegt, dass die angestrebten Planungsziele erfolgreich umgesetzt werden können.

Die Möglichkeit diese „Altbestände“ aus der Überplanung herauszunehmen oder durch Ausnahmeregelungen einzufangen bestand überwiegend nicht, da sie nach Gießkannenart über das Plangebiet verteilt liegen und die Sonderregelungen im Widerspruch zu einem schlüssigen Gesamtkonzept stehen würden.

Gleichwohl behalten diese „Altbestände“ ihre formale Bestandskraft. Wie in den Kapiteln zur Begründung der Festsetzungen ausgeführt, kann dies neben den Erhaltungsmaßnahmen mithin auch Änderungen umfassen, soweit diese keine neuen Konflikte erzeugen. Sollte sich in einem besonderen Fall herausstellen, dass sich durch die Überplanung eine ungewollte Härte ergibt, so besteht nach §31 BauGB immer die Möglichkeit der Befreiung von der betreffenden Festsetzung.

Die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten dieser „Altbestände“ sind darüber hinaus in einem Allgemeinen Wohngebiet absolut angemessen.

Eine Überplanung des Plangebietes bzw. der Eingriff in bestehendes Planungsrecht ist somit nicht nur für eine Nachsteuerung unbebauter und bebauter Grundstücke notwendig, sondern auch für das Gegensteuern einer fortschreitenden Bebauungsdichte erforderlich. Durch kleine und schmale Grundstückszuschnitte, mehrere Wohneinheiten in engen Nebenstraßen und teilweise stark differenzierte Gebäudehöhen werden beengte Wohnverhältnisse

geschaffen und Wohn- und Freiraumqualitäten stark eingeschränkt. Zugleich lösen die Mehrfamilienhäuser einen verstärkten Parkraumbedarf aus und Anwohner, die auf den zu schmalen Grundstücken keine ausreichenden Stellplätze herstellen können und ihre eigenen vorhandenen Privatstellplätze und –garagen nicht voll auslasten, benutzen zunehmend die öffentlichen Flächen im Straßenraum. Durch Grundstücksmindestgrößen, Begrenzungen in der Anzahl der Wohneinheiten und umfeldverträgliche Höhenentwicklungen werden diese städtebaulichen Konflikte gelöst. Außerdem wird der Stellplatzschlüssel auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht, um den zunehmenden Parkraumdruck zu verringern und das öffentliche Parkraumangebot zu entzerren, 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).

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 mit Datum vom 17.07.14 weitergeführt und als Satzung beschlossen wird.

UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

ANLAGEN

Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

RNV GmbH

Bereich Stadtplanung			
Bsp. 03. April 2014			
geb.Nr.	4-12	4-121	4-122
	4-123	4-124	4-125



Mühlstraße 27
68165 Mannheim

RNV GmbH - Mühlstraße 27 - 68165 Mannheim
Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung und Denkmalschutzbehörde
Frau Petra Schlien
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Infrastruktur
Abteilung IS6
Jasna Milicevic
Telefon: +49 (0)621 465-1779
E-Mail: infrastrukturanfragen@rnv-online.de

Mannheim, 1. April 2014

Ihr Schreiben vom 06.03.2014, Ihr Zeichen: 4-121F Schl

Bebauungsplan Nr. 554i „Meln Nord“ in Ludwigshafen Oggersheim

Sehr geehrte Frau Schlien,

die Erwähnung der Rolle des ÖPNV bei der verkehrlichen Erschließung des Planungsgebiets fehlt im Erläuterungsbericht des Bebauungsplans. Wir schlagen eine entsprechende Ergänzung vor.

Für etwaigen Rückfragen steht Ihnen Hr. Becker, Abt. AS3, Tel.: 0621 465 1370, E-Mail: j.becker@rnv-online.de, gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Rhein-Neckar Verkehr GmbH

pps:

Norbert Buter

z. V.

Peter Rave

Rhein-Neckar Verkehr GmbH
Mühlstraße 27, 68165 Mannheim
Telefon: 06 21 4 65 - 0
Telefax: 06 21 4 65 - 33 92

Vorsitzender des Aufsichtsrates, Oberbürgermeister Dr. Eckart Wurm
Gesellschaftsführer, Mayor in der Stadt
Stadtrat, Bürgermeister, Mannheim - badenlinien.de 188 8674
Deutsche Bank Mannheim (GLN 420001 812 430 700 11)
Postfach Ludwigshafen 6412-576 812 545 100 67
USt-IdNr.: DE 213925348



Hallo Anke,

hier nachfolgend der Textvorschlag der mrv

Thomas Lappe
Stadt Ludwigshafen am Rhein
Bereich Stadtplanung
Abteilung Verkehrsplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen
tel. 0621 - 504 - 3130
fax 0621 - 504 - 3794
www.Ludwigshafen.de

----- Weitergeleitet von Thomas Lappe/Dez4/StadtlU am 22.04.2014 08:15 -----

Von: "Becker, Johannes, AB3" <J.Becker@mrv-online.de>
An: "Lappe, Thomas (4-12)" <thomas.lappe@ludwigshafen.de>
Datum: 14.04.2014 10:48
Betreff: AW: Bebauungsplan 554 i "Melm Nord"

Hallo Herr Lappe,

ich würde vorschlagen, in den Erläuterungsbericht zum BP 554i aufzunehmen, dass das Planungsgebiet durch Buslinien, deren Haltestellen außerhalb des Planungsgebietes liegen, gut erschlossen ist.

Was meinen Sie hierzu?

Mit freundlichen Grüßen
Johannes Becker
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
Bereich Angebots- und Betriebsplanung (AB)
Abteilung Verkehrsplanung (AB3)
Tel: 0621/465-1370
E-Mail: j.becker@mrv-online.de

Von: Anke.Muenzner@ludwigshafen.de [mailto:Anke.Muenzner@ludwigshafen.de]
Gesendet: Donnerstag, 10. April 2014 17:09
An: Becker, Johannes, AB3
Betreff: Bebauungsplan 554 i "Melm Nord"

Sehr geehrter Herr Becker,

im Rahmen der Trägerbeteiligung zum o.g. Bebauungsplanverfahren nach § 4 (2) BauGB, schlagen Sie uns in Ihrem Schreiben vom 01.04.14 eine entsprechende Ergänzung vor.

Hiermit bitte ich Sie, uns eine Ergänzung zur Rolle des ÖPNV im Planungsgebiet für unsere Begründung zum Bebauungsplan mitzuteilen.



Ihre Referenzen: Fr. Schlien; Az: 4-121F.Schl
Ansprechpartner: Bernd Kittlaus
Durchwahl: +49 0621 294-6123
Datum: 01.04.2014
Betrifft: 2014B/11 - BPL Nr.554i "Melm Nord" in Ludwigshafen, OT Oggersheim; Ihr Schreiben vom 6. März 2014

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

Sollten Straßenbaumaßnahmen geplant sein, so bitten wir **spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn** um Kontaktaufnahme mit unserem Planungsbüro PTI 21 Mannheim (Ansprechpartner: Herr Miltner, Tel. 0621/294-6144), und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format).

Die Telekom prüft dann die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauteilung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem

Hausanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH
Postanschrift: Technik Niederlassung Südwest, Seckenheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim
Telefon: +49 621 294-0, Telefax: +49 621 294-5905, Internet: www.telekom.de
Telefonkontakte: Postbank Saarbrücken (BLZ 580 100 66), Kto.-Nr.: 24 858 068
Konto: IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: FBK23333
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobseisenborn (Vorsitzender), Albert Mathias, Carsten Müller
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USt-IdNr. DE 314645262



Datum 01.04.2014
Empfänger Stadtverwaltung Ludwigshafen
Blatt 2

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.

Sollten Verkehrsflächen nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmet werden, die eventuell zur Erschließung der anliegenden Grundstücke mit Telekommunikationsinfrastruktur zur Verfügung stehen müssen, so bitten wir zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung entsprechende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB vorzusehen, die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen sind.

Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss 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.

Bitte informieren Sie Bauherren in bereits bestehenden Straßen, dass sie sich zwecks Anbindung von neuen Gebäuden an unsere Telekommunikationsinfrastruktur **spätestens 3 Monate vor Baubeginn** mit unserem Bauherrenberatungsbüro (Tel.: 0800 330 1903 oder per E-Mail bbb-heilbronn@telekom.de) in Verbindung setzen sollen.

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

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

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

Anlage:
Lageplan

i. A.

Bernd Kittlaus



Bereich Stadtplanung			
Eing. 24. März 2014			
Tgbl.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

TWL AG - Postfach 21 12 25 - 67012 Ludwigshafen

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

Martin Vogel-Weitemeyer
fon 0621-505 2887
fax 0621-505 2840
Plansuskunft@twl.de

Bebauungsplan Nr. 554i "Melin - Nord" in Ludwigshafen - Oggersheim

20. März 2014 7 Kor

Seite 1 / 2

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

1. **Asset Management** **Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung**

TAA Vw 2887

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.554i keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet 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
Geschäftsstand Ludwigshafen oder
anderweitiger Ort der Energieabnahme

Rechtsform Aktiengesellschaft
Sitz Ludwigshafen am Rhein
Registriergericht Amtsgericht
Ludwigshafen, HRB 1562
USt-IdNr. DE 149137982

Vorstand
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kiesker
Dr.-Ing. Rainer Lübke
Aufsichtsrat
Dr. Eva Lense (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE93545500100000000133
BIC: LUDSD333XXX
GKStbiger-ID: DE51TWL00000023883

2. Grundstücksverwaltung

TAG Rt 2663

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 554i liegenden Grundstücke bestehen folgende Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG:

Gemarkung Ludwigshafen:

- Fl.St.Nr. 4994: Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen, s. Anlage Nr. 1
- Fl.St.Nr. 5051/2: Eigentum der TWL AG, Trafostation Oh 73, s. Anlage Nr. 2

In den städtischen Straßengrundstücken des Geltungsbereiches befinden sich Versorgungsleitungen der TWL AG, die über den Konzessionsvertrag zwischen Stadt Ludwigshafen und TWL AG gesichert sind.

Für sich eventuell dort befindliche Fahrreinrichtungen der VBL/RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.

Die aufgeführten Grundstücksrechte müssen bestehen bleiben.

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

Fl.St.Nr.:4994:

„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 BauGB)“ sowie die Einzeichnung des Leitungsrechtes.

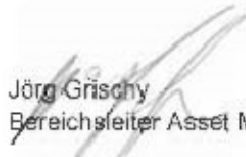
sowie

Fl.St.Nr.5051/2:

Die TWL-Trafostation muss zeichnerisch ausgewiesen () werden.

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG


Jörg Grischy
Bereichsleiter Asset Management


Oliver Scharffenberger
Leiter Grundsatz- u. IH Planung

Anlagen

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 250 DIN A2
Anlage Nr. 1 und Nr. 2

TWL AG
Industriestraße 3
57053 Ludwigshafen
www.twl.de
Gerichtsstand Ludwigshafen oder
anderweitiger Ort der Energieabnahme

Rechtsform Aktiengesellschaft
Str. Ludwigshafen am Rhein
Registergericht Amtsgericht
Ludwigshafen, HRB 1582
USt-IdNr DE 149137982

Vorstand:
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuter
Dr.-Ing. Reiner Lütke
Aufsichtsrat:
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE354560010000000133
BIC: LUDSD333XXX
Glaubiger-ID: DE51TWL00000023069

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

Gemäß § 4 (3) BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe 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**

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

Sofern keine Realteilung stattfindet, ist die Berechnung der GRZ auf Baugrundstücke zu beziehen (das Baugrundstück ist eine räumlich, meistens auch wirtschaftlich, zusammenhängende Fläche, die baulich einheitlich genutzt werden soll. Das Baugrundstück muss mit dem Buchgrundstück nicht übereinstimmen).

Bei Reihenhäuseranlagen und sonstigen Gruppierungen mehrerer selbständiger Hauseinheiten auf ungeteilten sowie geteilten Grundstücken kann sich die GRZ im Rahmen der Baugenehmigung auf das Gesamtvorhaben beziehen.

Fahrradabstellplätze, Freisitze, Zugänge ab 5 m Länge sowie Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten werden nach §19(4) BauNVO auf die GRZ angerechnet; sonstige private innere Erschließungswege (Sammelzufahrten, Mistwege) sowie Gartengeräteschuppen bis zu 4 m² bleiben bei der GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

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.

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

Die zulässige **Traufhöhe** beträgt max. 6,50 m.

Die zulässige **Firsthöhe** beträgt max. 11 m.

Untergeordnete technische Aufbauten wie Schornsteine, Solaranlagen, Aufzüge oder Lüftungsanlagen bleiben unberücksichtigt.

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

Es wird die offene Bauweise festgesetzt (zulässige Haustypen, s. Nutzungsschablone).

Blocklängen von über 50 m sind abweichend von § 22 (4) BauNVO ausnahmsweise zulässig (abweichende Bauweise, s. Nutzungsschablone).

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.

Balkone und Erker dürfen bis zu einer Länge von 50% der Wand und maximal 4 m die Baugrenze bis 1,50 m überschreiten.

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

Die Mindestbreite für Baugrundstücke (s. Pkt. 2.1) beträgt 6 m.

Für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 250 m².

Außerhalb des Baugrundstückes liegende Stellplätze, Garagen und innere Erschließungswege dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 30 m² auf die Mindestgrundstücksgröße angerechnet werden.

Für Reihenmittelhäuser beträgt die Mindestgröße für Baugrundstücke 200 m².

Außerhalb des Baugrundstückes liegende Stellplätze, Garagen und innere Erschließungswege dürfen bis zu einer Gesamtfläche von 20 m² auf die Mindestgrundstücksgröße angerechnet werden.

Ausgenommen davon sind die Grundstücke mit den Flurstücksnummern 5005/5, 5005/6, 5005/7, 5036/15 und 5051/16.

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

Je Hauseinheit in den gereihten Einheiten, je Doppelhaushälfte und im Einzelhaus ist eine Wohneinheit zulässig.

Ausnahmsweise ist für Baugrundstücke pro Wohngebäude eine 2. Wohneinheit (Einliegerwohnung) zulässig, wenn die 2. Wohneinheit nicht mehr als 1/3 der Gesamtwohnfläche einnimmt (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).

6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4)

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

7 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.

8 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Soweit Einfahrtsbereiche von 3 bis 6 m Breite markiert werden, sind Zufahrten außerhalb der Einfahrtsbereiche ausgeschlossen. Die Lage der Einfahrtsbereiche darf bis zu 10 m verschoben werden.

Bei Neuanlagen von Grundstückszufahrten darf kein öffentlicher Stellplatz oder Baum wegfallen. Ausnahmen davon gibt es nur bei notwendigen Grundstückszufahrten.

9 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)

Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan und ein Geländeschnitt 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)

Dachform / Dachneigung

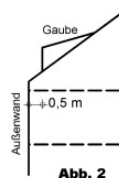
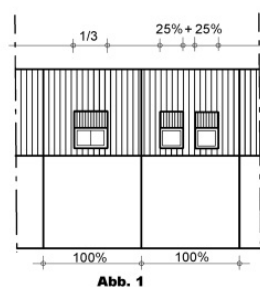
Die zulässige Dachneigung beträgt $10^\circ - 40^\circ$.

Bei aneinandergebauten Doppel- und Reihenhäusern müssen Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung aufeinander abgestimmt sein.

Dachgauben und –erker

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

Dachgauben müssen mindestens 50 cm hinter der Außenkante des darunter liegenden Geschosses liegen (Abb.1 und 2).



Dacherker 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).

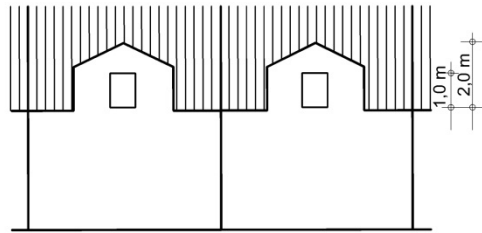


Abb. 3

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

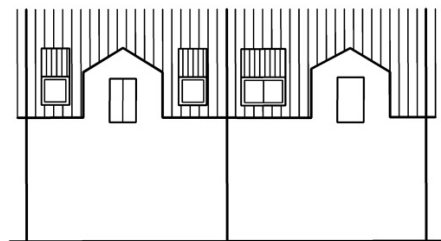


Abb. 4

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

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (Schotterrassen, Rasengittersteinen, Fahrstreifen etc.) auszustatten. Auch Wege sind mit versickerungsfähigem Belag (z.B. Öko-oder Fugenpflaster) herzustellen.

Die nicht befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen.

Flachdächer von Garagen sind extensiv zu begrünen.

Die Geländehöhen (Vorgärten, Gärten, Terrassen) dürfen nicht mehr als 30 cm unter oder über Hinterkante Gehweg liegen. Ausnahmen sind zulässig an den Grenzen zu öffentlichen Fußwegen und wenn nachbarrechtliche Belange nach §§ 13 LBauO nicht berührt sind.

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

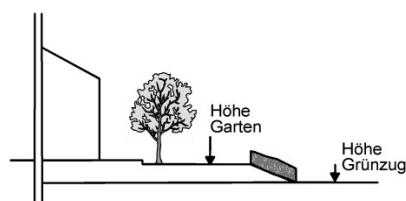


Abb. 5

Auf allen Baugrundstücken unter 250 qm ist im Garten ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum Stammumfang 14/16 zu pflanzen. Auf Baugrundstücken über 250 qm ist im Garten ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen. Auf

Baugrundstücken über 500qm ist im Garten je angefangene 500 qm ein großkroniger Laub-oder Obstbaum zu pflanzen.

Zur Bepflanzung sind überwiegend heimische Bäume und Sträucher zu verwenden.

30% des Vorgartenbereichs ist gärtnerisch zu gestalten und mit einem kleinkronigen Laubbaum oder Großstrauch zu bepflanzen.

Der Vorgartenbereich ist der Bereich von der öffentlichen Verkehrsfläche bis zur verlängerten Gebäudeflucht, der durch Zugang und Zufahrt von öffentlicher Einsehbarkeit geprägt ist (Abb. 6-8).

Nebenanlagen wie z.B. Müllanlagen, Gartenhäuschen, überdachte Fahrradabstellplätze sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen von öffentlichen Räumen abzuschirmen.

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

In den Vorgartenbereichen sind Einfriedungen inkl. Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,0 m zulässig (Abb. 6).

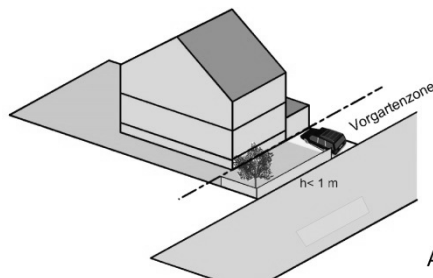


Abb. 6

Im Übrigen sind zum öffentlichen Raum hin Einfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,8 m (inkl. Sockel) zulässig (Abb. 7 und 8).

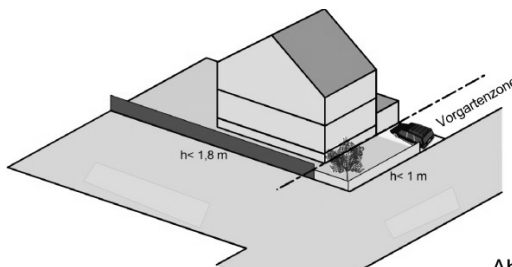


Abb. 7

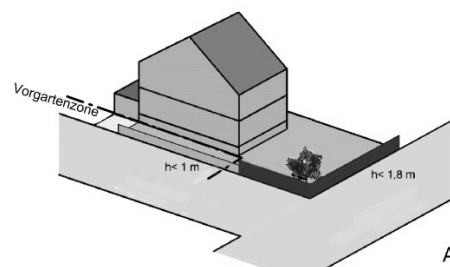


Abb. 8

Einfriedungen mit mehr als 1 m Höhe sind zum öffentlichen Raum hin wirksam einzugrünen (z.B. als in Hecken eingebundene Zäune, mit Kletterpflanzen begrünte Mauern/Gabionen/...).

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

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

Pro Einliegerwohnung (gemäß Pkt. 5 – Planungsrechtliche Festsetzungen -) ist ein Stellplatz nachzuweisen.

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

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

C. HINWEISE

Bodenschutz

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

Telekommunikationsanlagen

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

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

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein bestimmtes maximales Ereignis definiert. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei einem sehr seltenen Ereignis oder bei dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen trotz aller Vorkehrungen zu einem Hochwasserereignis kommt. Aus der Darstellung dieser Tatsachen lassen sich keine Schadensersatzansprüche oder auch kein Anspruch auf zusätzliche Sicherungseinrichtungen ableiten. Auf eine Minderung der Schadensrisiken bei extremen Hochwasserereignissen ist durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

Grundwasser

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

Die Versickerung von Oberflächenwasser liegt in privater Verantwortung.

Rückstauenebene ist Oberkante Straße (Hinterkante Gehweg).

Wasserrechtliche Belange

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

Natürliches Radonpotenzial

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine

durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

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

Ver- und Entsorgung

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

Denkmalschutz

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

Verdacht auf Kampfmittel

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

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