
Bebauungsplan Nr. 638 "Südlich Schmiedegasse" - Satzungsbeschluss

KSD 20140466

ANTRAG

nach der mehrheitlich, bei zwei Gegenstimmen und einer Enthaltung, ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 08.12.2014:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Anregungen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren vorgetragen wurden, werden, soweit sie keine Berücksichtigung finden konnten, zurückgewiesen (siehe Kapitel 7.1 und 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 638 'südlich Schmiedegasse').
2. Der Bebauungsplan Nr. 638 'Südlich Schmiedegasse' wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 BauGB

INHALT

1	<u>VERFAHREN</u>	4
1.1	<u>Übersicht der Verfahrensschritte</u>	4
1.2	<u>Anmerkungen zum Verfahren</u>	4
2	<u>ALLGEMEINES</u>	4
2.1	<u>Rechtsgrundlagen</u>	4
2.2	<u>Geltungsbereich</u>	5
2.3	<u>Quellenverzeichnis</u>	5
3	<u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</u>	6
3.1	<u>Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u>	6
3.2	<u>Planungsziele und –grundsätze</u>	6
4	<u>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</u>	7
4.1	<u>Regional- und Landesplanung</u>	7
4.2	<u>Flächennutzungsplanung</u>	8
4.3	<u>Rechtskräftige Bebauungspläne</u>	8
5	<u>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u>	8
5.1	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	8
5.2	<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	14
5.3	<u>Hinweise</u>	15
6	<u>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	15
6.1	<u>Umweltbelange</u>	15
6.2	<u>Klimaschutz und Klimaanpassung</u>	16
7	<u>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</u>	17
7.1	<u>Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB</u>	17
7.2	<u>Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB</u>	22
7.3	<u>Zusammenfassung der Abwägung</u>	26
8	<u>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u>	27
8.1	<u>Bodenordnung</u>	27
8.2	<u>Bodenverunreinigungen</u>	27
8.3	<u>Flächen und Kosten</u>	28
9	<u>Anlagen</u>	29

VERFAHREN

Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gemäß § 75 (2) GemO am	15.03.2012
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am	07.05.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 35/2012 am	16.05.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	04.02.2014
Offenlagebeschluss am	31.03.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 24/2014 am	04.04.2014
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom	14.04.2014 bis 14.05.2014
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am	

Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 7.850 m² und liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs des Stadtteils Rheingönheim. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaufläche) weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m² bewegen. Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist, noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind daher erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB wird verzichtet. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB müssen nicht durchgeführt werden. Die Eigentümer der Fläche waren frühzeitig in den Planungsprozess eingebunden.

ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen 2014

Stand: 1. September

- 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)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) (PlanZV)
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 24.2.2012 (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 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)
- **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), § 45 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl. S. 181)
- **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.

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Rheingönheim. Er wird begrenzt von der Schmiedegasse, der westlichen Grenze des Grundstücks Schmiedegasse 19, dem Reiterweg zwischen Riedlangstraße und Hoher Weg und den Grundstücken entlang der Ostseite der Riedlangstraße. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Landesentwicklungsprogramm (LEP IV) (Rheinland-Pfalz, 14. Oktober 2008)
- [2] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz (Regionale Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, Stand 2004)
- [3] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein '99 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 03/1999)
- [4] Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan '99 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 1998)
- [5] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 638 'Südlich Schmiedegasse' in Ludwigshafen-Rheingönheim – Bericht-Nr. P12-122/1 (Firu Gfl, Kaiserslautern, Juli 2013)
- [6] Orientierende Untersuchung der ungeordneten Ablagerung Nr. 5678 U 031-2 im Rahmen der Erstellung des B-Planes Nr. Nr. 638 'Südlich Schmiedegasse' in 67067 Ludwigshafen (AS Reutemann GmbH, Mannheim, Juni 2013)

PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Das Plangebiet liegt am Rande des Ortskerns von Rheingönheim und erstreckt sich auf die Grundstücke südlich der Schmiedegasse, zwischen Riedlangstraße im Westen, dem Grünzug entlang des Brückweggrabens im Süden und den Hallen eines landwirtschaftlichen Betriebs bzw. des Reitvereins im Osten. Die fünf etwa 80 bis 110 m langen Grundstücke sind bislang entlang der Schmiedegasse mit je einem zweigeschossigen straßenrandständigen Wohngebäude bebaut. Rückwärtig befinden sich auf den Grundstücken teilweise in Haus-Hofstruktur errichtete ehemalige landwirtschaftliche oder sonstige Nebengebäude. Im Anschluss an diese Bebauung ist der übrige und überwiegende Teil der Grundstücke, bis auf kleinere Nebenanlagen, unbebaut und wird gärtnerisch genutzt. Von einem der Grundstückseigentümer wurde das Interesse bekundet, sein Grundstück in zweiter Reihe mit einem Wohngebäude zu bebauen bzw. zu diesem Zweck zu veräußern. Der Bereich ist aktuell nach § 34 BauGB zu beurteilen. Da derzeit eine Wohnnutzung in zweiter Reihe in der angestrebten Form nicht vorhanden ist, würde sie sich nicht in die Umgebung einfügen.

Aufgrund der Größe und Geometrie bieten sich diese Grundstücke für eine Nachverdichtung im Sinne des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden an. Der Bereich ist eines von wenigen noch vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen des Stadtteils Rheingönheim. Er befindet sich zudem in günstiger Lage nahe dem Ortszentrum. Um zugunsten einer städtebaulich angemessenen Lösung Baurecht zu schaffen und dauerhaft eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Planungsziele und –grundsätze

Das Plangebiet ist überwiegend von Wohnbebauung umgeben. Östlich angrenzend befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Pensionspferdehaltung. Entlang des südlich am Rand des Plangebietes verlaufenden, auch als Fußwegeverbindung genutzten Reiterweges erstrecken sich Grün- und Freizeitanlagen mit einem Reitplatz und einem Tennisplatz im südöstlichen Bereich. Ein wesentliches Ziel der Planung ist es daher, sicherzustellen, dass die vorhandene städtebauliche Qualität soweit wie möglich auf den betroffenen Grundstücken und in deren Umfeld erhalten wird, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden und der weitgehend intakte Übergang der Privatgärten zum südlich angrenzenden Grünzug erhalten und weiterentwickelt werden kann.

Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung soll keine Festsetzung getroffen werden, sondern weiterhin § 34 BauGB Grundlage für die Genehmigung von Vorhaben sein, um den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb nicht in seinen Rechten einzuschränken. Wesentliche Regelungen beziehen sich somit auf die überbaubare Grundstücksfläche, die Bauweise, das Maß der baulichen Nutzung sowie örtliche Bauvorschriften zur baulichen Gestaltung.

Vorgesehen ist eine relativ kleinteilige Bebauung, wie sie bereits auf den Grundstücken und in der Umgebung vorhanden ist. Die Zufahrt und Erschließung der rückwärtigen Bebauung erfolgt von der Schmiedegasse. Der Abstand zwischen vorderer und hinterer Baureihe wird so bemessen, dass für das Vorderhaus ausreichend Platz für einen privaten Freibereich und für die Unterbringung der Stellplätze vorhanden ist. Um die umgebende Bebauung sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen, sind Regelungen zu Höhe und Geschosigkeit der Gebäude notwendig. Die vorhandene Straßenrandbebauung an der Schmiedegasse wird durch geeignete Festsetzungen in ihrem Bestand gesichert.

Da in der Umgebung bereits hoher Parkdruck herrscht und die vorhandenen Straßen aufgrund ihrer Dimension keinen zusätzlichen ruhenden Verkehr mehr aufnehmen können, ist die Festsetzung des Nachweises einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen auf den Privatgrundstücken zwingend notwendig.

Insbesondere die nahegelegenen Sport- und Freizeitanlagen sowie der benachbarte landwirtschaftliche Betrieb dürfen durch die näher rückende Bebauung nicht in ihrer Nutzungsdichte eingeschränkt werden. Zudem sind Lärmimmissionen durch Straßen- und Schienenverkehr zu berücksichtigen. Entsprechend werden geeignete Maßnahmen des Immissions-schutzes für das Plangebiet ermittelt und festgesetzt [5].

Geruchsemissionen, die aufgrund der Tierhaltung im benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb entstehen, werden nicht ermittelt. Zum einen handelt es sich hier um – im Verhältnis zu anderen Nutztieren, wie z.B. Schweinen oder Geflügel – relativ wenig geruchsintensive Pferde. Aufgrund der für einen landwirtschaftlichen Betrieb geringen Anzahl der Tiere (20 Stück), der Lage östlich des Plangebietes im Zusammenhang mit der vorherrschenden Windrichtung (Nord-Süd), der Anordnung der unterschiedlichen Gebäude auf dem Grundstück sowie dem regelmäßigen Abtransport des Pferdemists (alle 2 - 4 Tage) ist nicht davon auszugehen, dass Geruchsemissionen auf das Plangebiet einwirken, die atypisch für dörfliche Strukturen sind.

Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs befindet sich eine ungeordnete Ablagerung, die im Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen unter der Nr. 5678U 031-2 katalogisiert ist. Es handelt sich hierbei um den Ausläufer einer Ablagerung, die bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 563 'Ortsmitte Hoher Weg, Änderung 2' orientierend untersucht wurde. Aufgrund der damaligen Ergebnisse wurde für den entsprechenden Bereich im vorliegenden Bebauungsplan ebenfalls eine orientierende Untersuchung durchgeführt [6].

Da die Grundstücke bereits vollständig sowohl mit Versorgungs- und Abwasserleitungen als auch verkehrlich erschlossen sind, sind zur Sicherung der Infrastruktur im Wesentlichen keine Festsetzungen notwendig. Nicht ausreichend ist die Kapazität der vorhandenen Kanalisation, um das zusätzlich aufkommende Niederschlagswasser zu entsorgen. Entsprechend wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern oder zu verwerten ist.

Der ÖPNV wird durch die RNV (Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH) gesichert. Das Plangebiet ist über eine Straßenbahnlinie mit einer ca. 350 m entfernt liegenden Haltestelle sowie zwei Bushaltestellen in einer Entfernung von ca. 250 bzw. 350 m an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Durch diese Linien werden der Bahnhof Rheingönheim und der Hauptbahnhof sowie die Innenstadt von Ludwigshafen und per Straßenbahn auch Mannheim angebunden. Eine der Bushaltestellen dient auch dem überörtlichen Regionalbusnetz mit Linien nach Neuhofen, Limburgerhof, Mutterstadt, Altrip und Speyer.

VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

Regional- und Landesplanung

Die Stadt Ludwigshafen wird im LEP IV [1] den hochverdichteten Räumen zugeordnet und als Oberzentrum eingestuft bzw. als oberzentraler Entwicklungsschwerpunkt im Zusammenhang mit der Metropolregion Rhein-Neckar dargestellt. Als hochverdichteter Raum zeichnet sich die Stadt durch eine sehr hohe Bevölkerungsdichte sowie einem hohen Angebot an Wohn- und Arbeitsstätten, Versorgungseinrichtungen und Verkehrsverknüpfungen aus. Eine der oberzentralen Aufgaben ist die Sicherung der Wohnraumversorgung, wobei der Innenentwicklung gegenüber der Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich Vorrang einzuräumen ist.

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz [2] erfüllt die Stadt Ludwigshafen als Oberzentrum die Funktion eines Wohnsiedlungs- und Dienstleistungsschwerpunktes. Der Wohnungsbau ist vorrangig zu fördern (Ziel 3.2.2.4), wobei der Schwerpunkt auf Innenentwicklung gelegt werden soll (Grundsatz 3.5.2). In der zugehörigen Karte wird das Gebiet als Siedlungsfläche ‚Wohnen‘ - Bestand - dargestellt. Darüber hinaus werden keine besonderen Festlegungen getroffen.

Außerhalb des Geltungsbereichs sind die nahegelegenen Sportanlagen sowie der Bereich um den Brückweggraben westlich der Riedlangstraße als Siedlungsfreifläche dargestellt. Zudem grenzt westlich an die bestehende Bebauung entlang der Riedlangstraße die Darstellung einer Siedlungsfläche ‚Wohnen‘ - in Planung.

Die Planung entspricht den Zielen der Regional- und Landesplanung. Somit ist der Bebauungsplan entsprechend § 1 (4) BauGB den Zielen der Raumordnung angepasst.

Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen [3] ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Da keine Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden und die bisherige, überwiegend durch Wohnen geprägte planungsrechtliche Situation im Zuge der Planung nicht verändert wird, werden die Ziele des Bebauungsplanes entsprechend § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Nr. 638 'Südlich Schmiedegasse' liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Fläche ist nach § 34 BauGB ‚Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile‘ zu beurteilen.

BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet sowie die nähere Umgebung sind von Wohnnutzung geprägt. Direkt angrenzend befindet sich jedoch auch ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Tierhaltung. Die Zulässigkeit baulicher Nutzungen ist bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen, was zu keinerlei Konflikten im Plangebiet oder in der der Umgebung geführt hat. Einer eindeutigen Gebietskategorie nach BauNVO kann das Plangebiet nicht zugeordnet werden.

Im Bebauungsplan wird auf die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung verzichtet, so dass die Zulässigkeit der Nutzungsart wie bisher nach § 34 BauGB zu beurteilen ist. Da dabei stets auch die Verträglichkeit mit der überwiegenden Wohnnutzung im Gebiet selbst und der Umgebungsbebauung sowie das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Voraussetzung ist, kann auch für die Zukunft das Entstehen unverträglicher Nutzungsmischungen ausgeschlossen werden. Auch für den landwirtschaftlichen Betrieb besteht die vorhandene baulrechtliche Situation unverändert fort.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung maximaler Gebäudegrundflächen und der maximalen Anzahl der Vollgeschosse unabhängig von der Größe des Grundstücks definiert. Sowohl für die straßenseitigen Hauptgebäude als auch für die rückwärtige

Bebauung ist jeweils eine Grundfläche von 120 m² zulässig. In Verbindung mit der Zulässigkeit einer zweigeschossigen Bebauung und ggf. noch ausgebauten Dachgeschossen kann hierdurch eine großzügige Wohnbebauung entstehen. Gleichzeitig wird die relativ kleinteilige Baustruktur der umgebenden Wohnbebauung aufgenommen. Die Grundfläche der Bestandsgebäude im Geltungsbereich liegt mit maximal ca. 105 m² deutlich unter der zulässigen Grundfläche. Eine Einschränkung für den Bestand ergibt sich somit durch die Festsetzung nicht.

Bezogen auf die heutigen Grundstücke wird bei vollständiger Ausnutzung dieser Festsetzung maximal eine Grundflächenzahl (GRZ) von ca. 0,3 erreicht. Somit liegt der Wert auch unterhalb der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Obergrenze des § 17 BauNVO.

Wegen der bereits vorhandenen Baustruktur müssen die Stellplätze im rückwärtigen Bereich angeordnet werden. Somit ist die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundfläche um 100 % - also 120 m² je Baufeld und Grundstück – zwingend, da allein aufgrund der notwendigen Erschließung der rückwärtigen Grundstücksteile einschließlich der Stellplätze ein relativ hoher Versiegelungsgrad erreicht wird. Bezogen auf die heutige Grundstücksgröße wird bei vollständiger Ausnutzung dieser Festsetzung auch die für ein allgemeines Wohngebiet übliche Obergrenze gemäß § 19 (4) BauNVO von 0,6 knapp unterschritten.

Die festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen orientieren sich an der Bestandsbebauung auf den betreffenden Grundstücken. Dort wurden Traufhöhen von ca. 6,0 m – 7,5 m ermittelt und Firsthöhen von ca. 9,15 m – 12,0 m. Mit den gewählten Höhen von 6,8 m bzw. 12,0 m kann auch unter Berücksichtigung aktueller Baustandards ein zweites Geschoss errichtet werden.

Um zu verhindern, dass aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes in den rückwärtigen Bereichen eine deutlich höhere Bebauung entstehen kann, wird die Anpassung des Höhenmaßes entsprechend der Geländeentwicklung festgesetzt.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Entsprechend der Bestandsbebauung auch über das Plangebiet hinaus wird in Bereich 1 eine von der offenen Bauweise dahingehend abweichende Bebauung festgesetzt, dass an die Westgrenze der Grundstücke angebaut werden muss. Um einen ausreichenden Abstand zur Nachbarbebauung zu gewährleisten, wird gleichzeitig ein Grenzabstand zur gegenüberliegenden Seite von mindestens 5,0 m festgesetzt. Diese Unterschreitung des nach Landesbauordnung einzuhaltenden Grenzabstandes entspricht im Wesentlichen dem Bestand innerhalb des Plangebiets sowie der näheren Umgebung sowie dem brandschutzbedingten Mindestmaß, sofern die Seitenwände nicht als Brandwände errichtet werden sollen.

Die seitlichen Grundstücksgrenzen verlaufen nicht senkrecht zur Straße, entlang der eine Baulinie festgesetzt ist, um die bestehende Straßenrandbebauung zu erhalten. Um dennoch die Hauptgebäude auf rechteckige Grundflächen errichten zu können, ist ein Abweichen von der Grundstücksgrenze – wie bereits in einigen Fällen vorhanden – möglich. Bedingung ist dabei, dass zumindest eine Ecke des Gebäudes auf der Grenze steht und der Mindestabstand von 5,0 m zwischen den Nachbargebäuden gesichert wird, auch wenn ein Teil der Abstandsfläche auf dem Nachbargrundstück nachgewiesen werden muss.

In Bereich 2 sind ausschließlich Doppelhäuser und in Bereich 3 ausschließlich ein Einzelhaus zulässig, da dies unter Berücksichtigung der vorhandenen Grundstückszuschnitte sowie der notwendigen Abstandsflächen die beste Bebauungsvariante bietet. Die Bebauung erfolgt sukzessiv und nicht aus einer Hand. Durch die Festsetzung ist sichergestellt, dass keiner der Grundstückseigentümer durch die Nachbarbebauung unzulässig eingeschränkt wird, indem durch diese entweder eine Grenzbebauung (Doppelhaus) oder ein notwendiger Grenzabstand (Einzelhaus) vorgegeben würde.

Um dennoch in den Bereichen 1 und 2 die Errichtung von Einzelhäusern mit beidseitigem

Grenzabstand zu ermöglichen, wird eine Ausnahme von der Festsetzung gewährt, sofern eine entsprechende Abstimmung mit den Eigentümern der jeweiligen Nachbargrundstücke erfolgt ist.

Neben der entlang der bestehenden Bebauung verlaufenden Baulinie, die dazu dient, die vorhandene, für diesen Bereich typische Struktur zu erhalten, werden Baugrenzen derart festgesetzt, dass die Gebäude in ausreichender Tiefe und mit ausreichendem Abstand zwischen Straßenrand- und rückwärtiger Bebauung errichtet werden können.

Die westliche Baugrenze des Bereichs 2 wurde mit einem größeren Abstand zur Grundstücksgrenze als nach Landesbauordnung notwendig festgesetzt. Für das Grundstück Schmiedegasse 29 bleibt damit dennoch eine Baufensterbreite von 8,9 – 9,4 m – gemessen jeweils senkrecht zur östlichen Grundstücksgrenze. Üblicherweise werden Doppelhaushälften mittlerweile eher auf schmalen Grundrissen entwickelt. Zudem kann innerhalb der Baugrenze auf dem entsprechenden Grundstück ein rechteckiger Hauptbaukörper errichtet werden, durch den die zulässige Grundfläche (GR) von 120 m² vollständig ausgeschöpft wird. D.h., da der angrenzenden Bebauung entlang der Riedlangstraße nur wenig Gartenfläche zur Verfügung steht und auch unter Berücksichtigung dieser Baugrenze eine angemessene Bebauung errichtet werden kann, wäre ein reduzierter Abstand eine vermeidbare Beeinträchtigung der vorhandenen Bebauung.

Da die Baugrenzen entsprechend der grundsätzlichen Baustruktur parallel zur Straße geführt werden, kann auch in dem Zusammenhang die aktuelle Lage der seitlichen Grenzen im Hinblick auf die Errichtung von rechtwinkligen Grundrissen problematisch werden. Um hiermit eventuell verbundene Einschränkungen zu vermeiden, soll eine geringfügige Überschreitung der jeweils südlichen Baugrenzen zugelassen werden. Der Abstand – und somit die privaten Freiflächen - zwischen den beiden Reihen wird dadurch nur in Teilbereichen und nur geringfügig verringert.

Da die vorhandene Bebauung z.T. geringfügig hinter der Straßengrenze verläuft, ist eine Überschreitung der entlang dieser Bebauung führenden Baulinie bis zur Grundstücksgrenze zulässig. Darüber hinaus dürfen die Baugrenzen sowie die Baulinie durch untergeordnete Bauteile geringfügig überschritten werden, um den Bauherren eine höhere Flexibilität zu ermöglichen. Um eine Beeinträchtigung des ohnehin schon sehr schmalen Straßenraums zu vermeiden, ist bei einer Überbauung der Verkehrsfläche die entsprechende Behörde zu beteiligen.

Um eine übermäßig hohe Versiegelung durch zu lange Zufahrten zu vermeiden und gleichzeitig ausreichend Spielraum für die Anordnung der Stellplätze und Garagen zu bieten, sind diese bis zu einer Grundstückstiefe von 50 m - dies entspricht der südlichen Baugrenze - zulässig.

Die teilweise enge Bebauung und die durch die Erschließung bedingte Lage von Wohngärten zum südlich liegenden Reiterweg, der auch als Spazierweg in die umgebende Feldflur dient, werden zur Abschirmung Sichtschutzwände erfordern. Aufgrund der Lage und Tiefe der Baufenster ist eine Beschränkung der Zulässigkeit auf die überbaubare Fläche nicht zweckdienlich und – insbesondere aufgrund der großen Entfernung gegenüber dem Reiterweg – notwendig. Sie sollen allerdings nur in dem Maße (Länge, Höhe) zugelassen werden, wie sie zum wirksamen Schutz eines Freisitzes bzw. des Wohngartens tatsächlich notwendig sind.

Um die Erreichbarkeit und Versorgung der südlichen Bebauung auch im Fall einer Grundstücksteilung dauerhaft zu sichern, ist ein Wegerecht sowie die technische Erschließung (z.B. Trink- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen) vorab dauerhaft zu sichern. Geh- Fahr- und Leitungsrechte sollen im Bebauungsplan jedoch nicht festgesetzt

werden, da sie die Flexibilität der Zufahrten einschränken würden, ohne andere Sicherungsinstrumente wirkungsvoll zu ersetzen.

Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Die höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei begrenzt, wobei die zweite Wohnung lediglich eine untergeordnete Einheit (Einliegerwohnung) darstellt. Durch diese Beschränkung wird die Nutzungsdichte geregelt und an die vorhandenen baulichen Strukturen angepasst. Es wird eine übermäßige Verdichtung durch überproportional viele Kleinwohnungen oder Appartements mit entsprechenden verkehrlichen Auswirkungen verhindert. Dennoch wird die – insbesondere für die vorgesehenen Strukturen – häufig nachgefragte Errichtung von eigenständigen Wohneinheiten z.B. für eine dritte Generation ermöglicht.

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, der Geräuscheinwirkungen unterschiedlicher Art unterliegt. In der schalltechnischen Untersuchung [5] wurden entsprechend Immissionen durch die Nutzung der südlich und südöstlich liegenden Sport- und Freizeitanlagen, durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung (L 534 (Hoher Weg), Hauptstraße) und den Schienenverkehr (Stadtbahnwendeschleife östlich des Plangebiets und DB-Strecke) untersucht und bewertet. Ebenso betrachtet wurden Einwirkungen durch die gewerblichen Nutzungen der südöstlich gelegenen Vereinsgaststätte sowie dem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdepension.

Da keine Nutzungsart festgesetzt wird und auch nach § 34 BauGB keine eindeutige Zuordnung zu einer Gebietsart nach BauNVO möglich ist, wird das Gebiet auch im Hinblick auf Schallimmissionen als Gemengelage betrachtet. Die zu beachtenden relevanten Werte liegen somit zwischen denen für allgemeine Wohngebiete (WA) und denen für Dorfgebiete (MD).

Um der zu erwartenden überwiegenden Wohnnutzung im Geltungsbereich gerecht zu werden, werden, sofern notwendig, dennoch zumindest Hinweise zu Schallschutzmaßnahmen in die Planung aufgenommen, durch die die Werte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können.

Sport- und Freizeitlärm:

Die Berechnung der Immissionen durch die umliegenden Sport- und Freizeitanlagen (Ballspielfläche, Bolzplatz, Reitplatz und Reithalle, Tennisplätze und Beach-Sportanlage) erfolgt auf Grundlage der bei den jeweiligen Vereinen abgefragten Nutzungsarten und –intensitäten bzw. der festgelegten Nutzungsregelungen (Bolzplatz südlich des Geltungsbereichs). Die Emissionen der zugeordneten Parkplatzfläche östlich des Sportplatzes werden gemäß Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt berechnet und in die Gesamtbeurteilung einbezogen. Die Beurteilung erfolgt auf Basis der 18. BImSchV. Demnach sind in einem allgemeinen Wohngebiet / Dorfgebiet folgende IRW (Immissionsrichtwerte) einzuhalten:

tags – außerhalb der Ruhezeit: 55 dB(A) / 60 dB(A)

tags – innerhalb der Ruhezeit: 50 dB(A) / 55 dB(A)

Die jeweiligen Beurteilungszeiträume sind folgendermaßen definiert:

	<u>Werktage:</u>	<u>Sonn- und Feiertage:</u>
Tag – außerhalb der Ruhezeiten:	8.00 – 20.00 Uhr	9.00 – 13.00 Uhr und

		15.00 – 20.00 Uhr
Tag – innerhalb der Ruhezeiten:	6.00 – 8.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr	7.00 – 9.00 Uhr, 13.00 – 15.00 Uhr und 20.00 – 22.00 Uhr

Da keine der Anlagen nachts genutzt wird, entfällt eine Betrachtung dieses Zeitraums.

Um mit den Berechnungen auf der sicheren Seite zu sein, wurde zum einen der Bolzplatz südlich des Geltungsbereichs so betrachtet, als würde er auch eine Stunde in der abendlichen Ruhezeit – also noch nach der festgelegten Nutzungszeit – bespielt. Zum anderen wurde auch der Sportplatz über den ganzen Nutzungszeitraum mit den entsprechend höheren Emissionspegeln eines Bolzplatzes betrachtet, auch wenn er abends (18.00 – 21.00 Uhr) durch 'normales' Fußballspielen genutzt wird.

Die schalltechnische Untersuchung ergibt, dass unter Berücksichtigung der o.g. Rahmenbedingungen selbst die relevanten IRW für ein allgemeines Wohngebiet sowohl in den Baufeldern als auch in den potentiellen Freibereichen (Terrassen, Freisitze) eingehalten und z.T. sogar deutlich unterschritten werden. Im lautesten Geschoss wurden folgende Maximalwerte an den betrachteten Immissionspunkten ermittelt:

werktags – außerhalb der Ruhezeit:	50,2 dB(A)
werktags – innerhalb der Ruhezeit (abends):	47,6 dB(A)
sonn- und feiertags – innerhalb der Ruhezeit (nachmittags):	47,2 dB(A)

Verkehrslärm:

Die Berechnung der Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf den Straßen in der Umgebung (B 44, L 534 (Hoher Weg), K 7, Hauptstraße) erfolgt gemäß RLS-90 auf Grundlage der Verkehrsmengen im Analyse-Null-Fall 2011. Die Berechnung der Emissionen durch Schienenverkehr (Stadtbahnwendeschleife östlich des Plangebiets und DB-Strecke) erfolgt gemäß Schall-03 auf Grundlage der Zugdaten für die Strecke 3280 (LU-Rheingönheim – LU-Hbf. Tief) Prognose 2025 sowie dem Fahrplan der Straßenbahn für die Endhaltestelle Rheingönheim.

Die Beurteilung erfolgt anhand der Orientierungswerte der DIN 18005. Danach sind in einem allgemeinen Wohngebiet / Dorfgebiet folgende Werte zu berücksichtigen:

tags:	55 dB(A) / 60 dB(A)
nachts:	45 dB(A) / 50 dB(A)

Tags wurden an den Bestandsgebäuden entlang Schmiedegasse sowie entlang der geplanten Neubebauung Werte zwischen 47,2 und 55 dB(A) im lautesten Geschoss ermittelt. Im übrigen Plangebiet werden die Orientierungswerte ebenfalls eingehalten bzw. unterschritten, sodass auch potentielle Freibereiche mit Aufenthaltsfunktion nicht negativ beeinflusst werden.

Nachts werden die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet an der Nordseite der Bestandsgebäude um 1,4 – 2,5 dB(A) überschritten. An der Südseite des Gebäudes werden sie im lautesten Geschoss um 5,5 – 2,0 dB(A) unterschritten. Nachts störempfindliche Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) sollten daher nach Süden orientiert werden. Die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen ist nicht notwendig, da es sich hier um Bestandsgebäude handelt, deren zulässige Nutzung sich nicht durch die vorliegende Planung ändert und zudem die relevanten Orientierungswerte für ein Dorfgebiet auch an der Nordseite mindestens um 2,5 dB(A) unterschritten werden.

Entlang der Baugrenzen der geplanten Neubebauung beträgt die Überschreitung der relevanten Werte für ein allgemeines Wohngebiet 0,8 – 3,4 dB(A). Auch hier ist die Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen nicht notwendig, da die Orientierungswerte für ein Dorfgebiet

um mindestens 1,6 dB(A) unterschritten werden.

Um nachts stöempfindliche Nutzungen (Schlaf- und Kinderzimmer) so zu schützen, als wenn sie in einem allgemeinen Wohngebiet liegen würden, wären schallgedämmte kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen vorzusehen. Ein entsprechender Hinweis wird formuliert. Da die Immissionen bei freier Schallausbreitung ermittelt wurden, besteht die Möglichkeit, dass je nach künftiger Bebauung ausschließlich die Südfassaden betroffen wären. Bei geeigneter Grundrissgestaltung, die eine Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer ausschließlich über die übrigen Fassaden ermöglicht, könnte unter diesen Umständen auch ohne Belüftungseinrichtungen die Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet eingehalten werden.

Gewerbelärm:

Zur Beurteilung der Gewerbelärmeinwirkungen wurden sowohl der direkt an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Betrieb mit Pferdepenion als auch die nahegelegene Vereinsgaststätte betrachtet. Grundlage waren jeweils die abgefragten Nutzungsarten und –intensitäten. Die Beurteilung erfolgt anhand der Immissionsrichtwerte (IRW) der TA Lärm und der Orientierungswerte der DIN 18005. Folgende Werte sind für allgemeine Wohngebiete / Dorfgebiete jeweils einzuhalten:

tags: 55 dB(A) / 60 dB(A)

nachts: 40 dB(A) / 45 dB(A)

Für den landwirtschaftlichen Betrieb wurden neben den üblichen Traktorfahrten (Abtransport Dung, Anlieferung Stroh / Heu, Ernteeinsatz) auch die speziell mit der Pferdepenion in Zusammenhang stehenden Emissionen betrachtet (Hufschmied, Bearbeitung des Reitplatzes mit Schlepper und Grubber, Parkplatz der Pferdepenion). Für die Beurteilung der Vereinsgaststätte wird eine ständige Nutzung des Freisitzes im Zeitraum zwischen 17.00 und 22.00 Uhr sowie in der lautesten Nachtstunde durch 40 Gäste angenommen. Es wird davon ausgegangen, dass der Parkplatz auf dem Sportgelände östlich des Sportplatzes auch von den Gästen der Vereinsgaststätte genutzt wird. Die entsprechenden, nach Bayrischer Parkplatzlärmstudie ermittelten Werte für die o.g. Zeiträume werden in die Berechnung einbezogen.

Nachts wird selbst der relevante Wert für ein allgemeines Wohngebiet auch in der ungünstigsten (lautesten) Stunde an den Bestandsgebäuden sowie der geplanten Baugrenze um mindesten 8,9 dB(A) unterschritten.

Tags werden IRW / Orientierungswert für allgemeine Wohngebiete an der Bestandsbebauung um mindestens 8,5 dB(A) unterschritten. Ebenso wird der relevante Wert im überwiegenden Teil der neu geplanten Bebauung eingehalten werden. Lediglich direkt angrenzend an den landwirtschaftlichen Betrieb wird ab einem Abstand zur östlichen Grundstücksgrenze von etwa 12 m und weniger der Wert für allgemeine Wohngebiete um bis zu 6,3 dB(A) überschritten. Hierbei wurde die schalltechnisch ungünstigste Situation angenommen, dass im landwirtschaftlichen Betrieb Fahrten mit dem Traktor auch in der Ruhezeit am Morgen (6.00 – 7.00 Uhr) stattfinden. Gemäß TA Lärm wird dieser Zeitraum mit 6 dB(A) beaufschlagt. Auch der IRW für ein Dorfgebiet wird innerhalb der Baugrenze überschritten. Zur Gewährleistung der Einhaltung des Immissionsrichtwerts sollen daher an der Ostfassade des dem landwirtschaftlichen Betrieb nächstgelegenen geplanten Gebäudes keine zu öffnenden Fenster von stöempfindlichen Nutzungen (Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen) angeordnet werden. Die Errichtung potenzieller Freibereiche mit Aufenthaltsfunktion ist ohne Einschränkung möglich, da hier der Zuschlag für die Ruhezeit am Morgen nicht berücksichtigt werden muss.

Aufgrund der im Gebiet ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegel, die sich gemäß DIN 4109 aus den Immissionen des Gewerbe- und Verkehrslärms zusammensetzen, wird im gesamten Gebiet der Lärmpegelbereich (LPB) II festgesetzt. Unabhängig von einer Gebietsart

ergeben sich hieraus Anforderungen an die Gebäudehüllen in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung des Gebäudes. Das aus der Festsetzung resultierende erforderliche Bauschall-dämm-Maß $R'_{w, res}$ beträgt für die im Gebiet zulässigen Nutzungen jeweils 30 dB(A) (DIN 4109, Tabelle 8). Diese Anforderungen werden bei Massivbauweise meist schon wegen der Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) eingehalten, sodass zusätzlicher Aufwand hier nicht erforderlich ist.

Private Grünfläche

Aufgrund der großen Grundstücksgrößen und der Lage am Reiterweg, der auch als Spazierweg in die nahegelegene Feldflur dient, wird der südliche Geltungsbereich als private Grünfläche festgesetzt. Die zulässige Nutzung als Nutz- und Ziergärten bzw. Streuobstwiesen entspricht den vorhandenen Strukturen.

Durch die große Fläche ist auch neben den ohnehin üblichen Gerätehäuschen oder sonstigen Nebenanlagen (z.B. auch Schwimmbäder, Schwimmteiche, Gartenteiche) die Errichtung von Gewächshäusern auf den Grundstücken ohne Störung des Ortsbildes möglich und wird daher zugelassen. Dennoch muss auch für diese Anlagen eine Flächen- und Höhenbeschränkung sowie eine Mindestgröße des Anteils der Grünfläche festgesetzt werden, um eine Massierung der Anlagen zu vermeiden. Die gewählte Größe wird für eine nicht-kommerzielle Gartennutzung als ausreichend betrachtet.

Den in dem vorliegenden Gebiet auch zulässigen Gartenbaubetrieben wird eine größere Ausnutzung der Fläche durch Gewächshäuser zugestanden, um den Betrieb auch wirtschaftlich nutzen zu können. Mit 50 % nicht-überbauter Fläche bleibt dennoch ausreichend Freifläche übrig. Für den Fall, dass für diese Art der Nutzung mehrere Grundstücke zusammengelegt werden, wird die Gesamtfläche auf 500 m² begrenzt.

Innerhalb des südlich des Geltungsbereichs liegenden Reiterwegs liegt der verrohrte Brückweggraben. Zu dieser Verrohrung ist mit baulichen Anlagen grundsätzlich ein Abstand von 10 m freizuhalten. Innerhalb dieses Bereichs ist für die Errichtung von baulichen Anlagen, Auffüllungen, Einzäunungen u.ä. eine wasserbehördliche Genehmigung nach § 76 Landeswassergesetz (LWG) notwendig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Grundsätzlich soll aufgrund des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken versickert und so dem Wasserkreislauf wieder zugeführt werden. Da für den vorliegenden Geltungsbereich zudem die Kanalkapazitäten durch die bereits vorhandene Versiegelung sowie dem zu erwartenden zusätzlichen Abwasser ausgeschöpft sind, wird hier die Versickerung oder anderweitige Verwertung (z.B. Sammlung in Zisternen zur Gartenbewässerung oder für Brauchwasser mit verringerten Qualitätsansprüchen) festgesetzt. Aufgrund der relativ geringen zusätzlich möglichen Flächenversiegelung von ca. 400 m² (siehe Kapitel 6.1 'Umweltbelange') und den im Verhältnis sehr großen unversiegelten privaten Grünflächen ist davon auszugehen, dass das anfallende Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand bewältigt werden kann. Neben der Möglichkeit der Versickerung stehen auch ausreichend Flächen zur Errichtung von Rückhalte- bzw. Verdunstungsanlagen oder Wasserspeichern zur Verfügung. Zu berücksichtigen ist die Ablagerung, die sich auf einer kleinen Fläche im Südosten des Geltungsbereichs befindet (siehe Kapitel 8.2 'Bodenverunreinigungen').

Örtliche Bauvorschriften

Stellplätze

Aufgrund des engen Straßenquerschnitts soll das Parken im Straßenraum möglichst vermieden werden. Daher wird eine über den Mindestanforderungen der Landesbauordnung lie-

gende Anzahl notwendiger Stellplätze gefordert. Da die jeweils zweite Wohneinheit deutlich untergeordnet sein muss, kann davon ausgegangen werden, dass für diese ein Stellplatz ausreichend ist.

Dächer

Ein wesentliches Gestaltungselement eines Baugebietes ist das Dach. Vor allen Dingen seine Form und sein Volumen prägen das Straßen- sowie das Gesamtbild. Im Bestand finden sich bereits verschiedene Dachformen, die jedoch alle symmetrisch geneigt sind. Die Gebäude entlang der Schmiedegasse sind sowohl giebel- als auch traufständig angeordnet. In Anlehnung an die vorhandenen Strukturen werden entsprechend symmetrisch geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 30 – 45° zugelassen. Um Dächer von Doppelhäusern zu harmonisieren, wird zum einen eine zwingende Dachneigung festgesetzt, wenn nicht anderweitig gesichert werden kann, dass die Gebäude mit gleicher Dachneigung errichtet werden. Zum anderen wird die Firstrichtung vorgegeben, sodass Trauf- und Firstrichtung der jeweiligen Doppelhaushälften parallel verlaufen. Neben dem ruhigeren optischen Eindruck bietet diese Festsetzung auch konstruktive Vorteile – insbesondere dann, wenn die Doppelhaushälften nicht als Einheit errichtet werden.

Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen

Entlang der Schmiedegasse sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Dies entspricht der vorhandenen Struktur und unterstützt die Wirkung der Straßenrandbebauung. Aufgrund der Funktion als Verbindungsweg in die freie Feldflur und damit bereits Bestandteil der Grünverbindungen, sind entlang des Reiterwegs Einfriedungen nur als Hecke aus Laubgehölz zulässig. Aufgrund der Lage an einer Fläche mit relativ geringer sozialer Kontrolle soll dennoch durch die Festsetzung des zulässigen innenliegenden Zauns mit entsprechender Höhe dem Bedürfnis nach Sicherheit Rechnung getragen werden. Durch die Zulässigkeit von Sichtschutzanlagen wird dem insbesondere zwischen den Doppelhäusern bzw. zwischen straßenseitiger und hinterliegender Bebauung bestehenden Bedürfnis nach Privatsphäre Rechnung getragen. Durch die Größenbeschränkung wird ein zu starkes ‚Einhausen‘ mit entsprechend möglichen negativen Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke (z.B. Verschattung) erreicht. Darüber hinaus gewünschter Sicht- und Windschutz kann durch entsprechende Bepflanzungen erreicht werden.

Hinweise

Es wurden Hinweise auf weitere gesetzliche Verpflichtungen und Gegebenheiten, die von Seiten des Architekten und Bauherren – unabhängig vom Baurecht - beachtet werden sollten, aufgenommen.

WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Umweltbelange

Der vordere Bereich der z.T. sehr tiefen Grundstücke entlang der Schmiedegasse ist bereits bebaut. Auf drei der Grundstücke sind zudem noch große Scheunen- und sonstige Nebengebäude mit entsprechender Versiegelung der Höfe vorhanden. Auf den übrigen Grundstücken befinden sich in den rückwärtigen Bereichen zumindest kleinere Nebenanlagen (Gartenhäuser, Gewächshäuser, befestigte Freiflächen, Gartenteich) – auch in dem künftig als Grünfläche vorgesehenen Bereich. Ansonsten werden die rückwärtigen Grundstücksbereiche überwiegend als Zier- und Hausgarten in unterschiedlicher Intensität genutzt.

Die bestehenden Strukturen (alte Scheunen, alter Baumbestand, große zusammenhängende unversiegelte Flächen) bieten Brut- und Lebensstätten für diverse Tierarten (z.B. Fledermausarten) und Pflanzenstandorte. Inwieweit durch die Umsetzung des Bebauungsplans besonders bzw. streng geschützte Arten betroffen sein könnten, wurde im Rahmen des Verfahrens nicht begutachtet, da eine jetzige artenschutzfachliche Untersuchung u.U. zum Zeitpunkt der Umsetzung der Planung gegenstandslos wäre. Im Gegensatz zu anderen Bebauungsplänen, durch die z.B. Baurecht auf Ackerflächen geschaffen wird oder die der Konversion von z.B. Gewerbeflächen dienen, kann im vorliegenden Geltungsbereich nicht von einer kurzfristigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden. Nicht alle Grundstückseigentümer im Plangebiet hatten Interesse an einer zeitnahen Bebauung der rückwärtigen Bereiche. Gleichzeitig unterliegen die z.T. intensiv genutzten Grün- bzw. Gartenbereiche einer ständigen Änderung. Auch sind eventuell derzeit vorkommende Arten nicht zwangsläufig standorttreu. Eine Betrachtung und Würdigung nach Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) (Kapitel 5, Abschnitt 3 ‚besonderer Artenschutz‘ – insbesondere § 44 BNatSchG) erfolgt somit sinnvollerweise jeweils aktuell im Rahmen des nachgelagerten Bauantragsverfahrens bzw. rechtzeitig vor sonstigen Maßnahmen. So muss bei Abriss einer Scheune zum geeigneten Zeitpunkt eine Begehung zur Überprüfung z.B. eventueller Fledermausvorkommen erfolgen, um dem BNatSchG genüge zu tun.

Grundsätzlich gilt, dass z.B. Arbeiten an Bäumen und Sträuchern (Fällen, Roden, Schneiden, Auslichten) nur außerhalb der Brutzeit erfolgen dürfen.

Im gesamten Plangebiet ist aktuell eine Fläche von ca. 2.800 m² versiegelt. Durch die Planung wird es – sofern kein Gartenbaubetrieb mit entsprechend zulässigen Gewächshäusern errichtet wird und sich die Zuschnitte der Grundstücke im Bereich der privaten Grünfläche nicht ändert – mit einer zulässigen Gesamtversiegelung von 2.700 m² somit zu keiner Erhöhung des Gesamtversiegelungsgrades kommen. Sollten die Grundstücke im Bereich der privaten Grünfläche derart geteilt werden, dass mehrere Grundstücke mit einer Größe von 350 m² entstehen, wäre eine Versiegelung von 2.880 m² und somit eine nur unwesentliche Erhöhung der Gesamtversiegelung möglich. Unter Berücksichtigung eines Gartenbaubetriebes wäre maximal eine Fläche von 3.170 m² überbaubar, also etwa 41 % des gesamten Plangebiets. Diese geringfügige Erhöhung wird sich nicht wesentlich auf die zu berücksichtigenden Umweltbelange auswirken. Insbesondere bei Betrachtung der ohne die Planung kaum eingeschränkten möglichen weiteren Versiegelung der großen Grundstücke durch zusätzliche Nebenanlagen.

Durch die Festsetzung der großen privaten Grünfläche zum Erhalt der Zier- und Hausgärten sowie der Regelungen zur möglichen maximalen Versiegelung und der Niederschlagswasserversickerung werden die nachteiligen Auswirkungen der Planung auf Boden, Wasserhaushalt, Flora und Fauna sowie Klima minimiert.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Abgesehen von der Sicherung der großen Grünfläche werden keine besonderen Maßnahmen zum Klimaschutz bzw. zur Nutzung regenerativer Energieformen getroffen. Da jedoch auch unter Berücksichtigung der z.T. festgesetzten Firstrichtung günstige Dachneigungen zulässig sind, sind gute Voraussetzungen zur Nutzung solarer Energie gegeben. Wie bereits unter 6.1 ‚Umweltbelange‘ beschrieben, wird auch keine bzw. nur eine geringfügig größere Fläche versiegelt und somit das Mikroklima nicht beeinträchtigt.

Gesamtstädtisch gesehen wirkt sich eine Nachverdichtung an günstiger, bereits erschlossener, innerörtlicher Stelle grundsätzlich auch günstig auf das Klima aus, da weitere Flächenversiegelung durch Neubaugebiete samt notwendiger Erschließung vermieden wird.

ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mittels Übersendung des Entwurfs des Bebauungsplans samt Entwurf der Begründung. Den Beteiligten wurde ein Monat zur Stellungnahme eingeräumt.

Die Anregungen finden sich in Kapitel 9 unter Anlage 1. Sie werden entsprechend der folgenden Stellungnahmen der Verwaltung behandelt:

Stellungnahme zu den Anregungen der Deutschen Telekom Technik GmbH (siehe Anlage 1.1)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. In der textlichen Festsetzung I. C 5. ist planungsrechtlich gesichert, dass die rückwärtige Bebauung nur zulässig ist, sofern die Erschließung dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert ist. Durch Ergänzung vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Festsetzung klargestellt, dass es sich hierbei sowohl um die verkehrliche als auch die technische Erschließung handelt. Somit ist die Möglichkeit der Erschließung der rückwärtigen Bebauung auch durch Telekommunikationsanlagen gesichert.

Stellungnahme zu den Anregungen der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer (siehe Anlage 1.2)

Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans formuliert - zum Satzungsbeschluss unter III. 5. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Stellungnahme zu den Anregungen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH (siehe Anlage 1.3)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Stellungnahme zu den Anregungen des Kampfmittelräumdienstes (siehe Anlage 1.4)

Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans formuliert - zum Satzungsbeschluss unter III. 6. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Stellungnahme zu den Anregungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (siehe Anlage 1.5)

zu ‚Bergbau / Altbergbau‘:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung steht den genannten Aufsuchungserlaubnissen nicht entgegen.

zu ‚Boden und Baugrund‘:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.

zu ‚mineralische Rohstoffe‘:

Es sind keine landespflegerischen Kompensationsmaßnahmen notwendig. Somit kommt es zu keinerlei Überschneidungen mit den im Regionalen Raumordnungsplan [2] ausgewiesenen Rohstoffsicherungsflächen.

zu ‚Radonprognose‘:

Ein entsprechender Hinweis ist im Textteil des Bebauungsplans formuliert - zum Satzungsbeschluss unter III. 7.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Stellungnahme zu den Anregungen der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (siehe Anlage 1.6)

Der Anregung im Hinblick auf die Berücksichtigung der Geruchsemissionen des dem Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs mit Pferdepension wird dadurch gefolgt, dass im Bebauungsplan keine Festsetzung zur Gebietsart getroffen wird. Die Planung wurde vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB geändert.

Eine gutachterliche Untersuchung wurde nicht vorgenommen. Nach Rücksprache mit verschiedenen Gutachtern war festzustellen, dass die Bebauung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) voraussichtlich größeren als den im Gebiet möglichen Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb einhalten müsste. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der bereits seitens des Betriebs getroffenen Maßnahmen. Angemessene Maßnahmen zum Schutz für Geruchsmissionen im Plangebiet selbst, wie etwa gegen Lärmmissionen, können nicht getroffen werden. Eine Ausweisung des Plangebietes als Dorfgebiet (MD), in dem diese Emissionen zulässig wären, wäre aufgrund der zu erwartenden Nutzung innerhalb des Plangebietes voraussichtlich Etikettenschwindel.

Bisher wurde der Bereich nach § 34 BauGB beurteilt, was zu keinerlei Konflikten im Plangebiet selbst als auch in der Umgebung geführt hat, auch wenn das Gebiet keiner eindeutigen Kategorie nach BauNVO zugeordnet werden kann. Da hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Voraussetzung ist, kann auch bei einer zukünftigen Anwendung des § 34 BauGB im Hinblick auf die Gebietsart das Entstehen einer unverträglichen Nutzungsmischung ohne unzulässige Einschränkung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs ausgeschlossen werden. Ein Verzicht auf die Festsetzung der Art der Nutzung wird daher als angemessen gesehen (siehe auch Kapitel 3.2 ‚Planungsziele und –grundsätze‘ und 5.1 ‚Planungsrechtliche Festsetzungen‘). Um das Konfliktpotential weiter zu minimieren, wird ein Hinweis auf den landwirtschaftlichen Betrieb und die möglichen Emissionen in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen (Hinweis III. 2).

Da es sich um einen dorfgbietstypischen landwirtschaftlichen Betrieb mit entsprechenden Emissionen handelt, ist unter den o.g. Bedingungen eine gesonderte gutachterliche Untersuchung nicht notwendig.

Stellungnahme zu der Anregung der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (siehe Anlage 1.7)

Aufgrund der Stellungnahme wurde die schalltechnische Untersuchung um die Auswirkungen der Wendeschleife ergänzt. Da sich hierdurch die ermittelten Immissionen im Plangebiet gegenüber der ursprünglichen Berechnung nur in Teilbereichen und nur geringfügig erhöht haben (maximal 0,1 dB(A)), ist keine Änderung der Festsetzungen bzw. des entsprechenden Hinweises notwendig. Die in Kapitel 5.1.5 ‚Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes‘ der Begründung genannten ermittelten Mindest- und Höchstwerte ändern sich nicht, sodass auch die Begründung nicht geändert werden muss.

Ein ggf. künftig zunehmender Stadtbahnverkehr im Tag- und Nachtzeitraum führt nach Aussage des Gutachters nicht zu höheren Verkehrslärmbeurteilungspegeln innerhalb des Plangebiets, da der Einfluss anderer Verkehrslärmquellen im Plangebiet deutlich überwiegt – selbst bei einer Zunahme von 200 %.

In der gutachterlichen Stellungnahme zur vorliegenden Anregung wurde hinsichtlich der haltestellentypischen Emissionen (Läutwerk, Lautsprecherdurchsagen u.ä.) ausgeführt, dass eine Berücksichtigung nicht notwendig ist, da die östliche Grenze des Plangebietes sich mit ca. 150 m deutlich weiter entfernt von der Haltestelle befindet als die auf diesem Schallaus-

breitungsweg nächstgelegene bestehende Wohnbebauung am Hohen Weg und der Schmiedegasse (Entfernung ca. 50 m). Sollten künftig Maßnahmen notwendig werden, die auch dem Schutz der Bebauung im Plangebiet dienen würden, wäre diese Bestandsbebauung der Auslöser.

Stellungnahme zu den Anregungen der SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht (siehe Anlage 1.8)

zu 1:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 2:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 3:

Maßnahmen des Immissionsschutzes, die planungsrechtlich geregelt werden können, wurden auf geeignete Weise im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Textliche Festsetzung I. E ‚Passive Schallschutzmaßnahmen‘). Da aufgrund der Anregungen hinsichtlich der zu berücksichtigenden Geruchsemissionen die Art der Nutzung nicht festgesetzt wird (s.u.) und auch nach § 34 BauGB keine eindeutige Zuordnung zu einer Gebietsart nach BauNVO möglich ist, wird das Gebiet auch im Hinblick auf Schallemissionen als Gemengelage betrachtet. Um dennoch der zu erwartenden überwiegenden Wohnbebauung gerecht zu werden, wird im Textteil des Bebauungsplans unter III. 1 auf Maßnahmen verwiesen, durch die die Werte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können (siehe auch Kapitel 5.1.5 ‚Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes‘).

Der Anregung im Hinblick auf die Berücksichtigung der Geruchsemissionen des dem Gebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebs mit Pferdepension wird dadurch gefolgt, dass im Bebauungsplan keine Festsetzung zur Gebietsart getroffen wird. Die Planung wurde vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB geändert.

Eine gutachterliche Untersuchung wurde nicht vorgenommen. Nach Rücksprache mit verschiedenen Gutachtern war festzustellen, dass die Bebauung in einem allgemeinen Wohngebiet (WA) voraussichtlich größeren als den im Gebiet möglichen Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb einhalten müsste. Dies gilt auch unter Berücksichtigung der bereits seitens des Betriebs getroffenen Maßnahmen. Angemessene Maßnahmen zum Schutz für Geruchsmissionen im Plangebiet selbst, wie etwa gegen Lärmmissionen, können nicht getroffen werden. Eine Ausweisung des Plangebietes als Dorfgebiet (MD), in dem diese Emissionen zulässig wären, wäre aufgrund der zu erwartenden Nutzung innerhalb des Plangebietes voraussichtlich Etikettenschwindel.

Bisher wurde der Bereich nach § 34 BauGB beurteilt, was zu keinerlei Konflikten im Plangebiet selbst als auch in der Umgebung geführt hat, auch wenn das Gebiet keiner eindeutigen Kategorie nach BauNVO zugeordnet werden kann. Da hier das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Voraussetzung ist, kann auch bei einer zukünftigen Anwendung des § 34 BauGB im Hinblick auf die Gebietsart das Entstehen einer unverträglichen Nutzungsmischung ohne unzulässige Einschränkung des bestehenden landwirtschaftlichen Betriebs ausgeschlossen werden. Ein Verzicht auf die Festsetzung der Art der Nutzung wird daher als angemessen gesehen (siehe auch Kapitel 3.2 ‚Planungsziele und –grundsätze‘ und 5.1 ‚Planungsrechtliche Festsetzungen‘). Um das Konfliktpotential weiter zu minimieren, wird ein Hinweis auf den landwirtschaftlichen Betrieb und die möglichen Emissionen in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen (Hinweis III. 2).

Da es sich um einen dorfgebietstypischen landwirtschaftlichen Betrieb mit entsprechenden Emissionen handelt, ist unter den o.g. Bedingungen eine gesonderte gutachterliche Untersuchung nicht notwendig.

zu 4:

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 638 'Südlich Schmiedegasse'

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Zusendung des Gutachtens wurde im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB nicht erbeten und nach Rücksprache auch nicht nachträglich gewünscht.

Stellungnahme zu den Anregungen der SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz (siehe Anlage 1.9)

zu 1:

Die Wasserversorgung kann in ausreichender Quantität und Qualität gesichert werden.

zu 2:

In der genannten Stellungnahme hat der WBL – Bereich Stadtentwässerung hinsichtlich der Schmutzwasserableitung erläutert, dass die Erschließung im Sinne der Abwassersatzung solange gesichert ist, solange die Grundstücke eine wirtschaftliche Einheit bilden. Sofern zusätzliche Anschlusskanäle benötigt werden, müssen die Herstellungskosten vom Grundstückseigentümer getragen werden. Allerdings ist die technische Umsetzung voraussichtlich kostenintensiv, da aufgrund der Höhenentwicklung z.B. Pumpwerke zum Heben des Schmutzwassers und zum Rückstauschutz notwendig werden könnten. Alternativ wäre für die Grundstücke Schmiedegasse 21 – 25 der Anschluss an den im Reiterweg gelegenen Mischwasserkanal möglich.

Diese Hinweise werden zur Kenntnis genommen. In der textlichen Festsetzung I. C 5. ist planungsrechtlich gesichert, dass die rückwärtige Bebauung nur zulässig ist, sofern die Erschließung dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert ist. Durch Ergänzung vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB wurde in der Festsetzung klargestellt, dass es sich hierbei sowohl um die verkehrliche als auch die technische Erschließung handelt.

zu 3:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Im Textteil des Bebauungsplans ist ein Hinweis auf die Hochwassersituation formuliert – zum Satzungsbeschluss unter III. 4.

zu 4:

Der Anregung wurde dadurch gefolgt, dass vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB die textliche Festsetzung I. G ergänzt wurde, wonach das nicht behandlungsbedürftige Wasser zu versickern oder als Brauchwasser zu sammeln und verwerten ist. Wie in der Begründung dargestellt ist aufgrund der geringfügig zusätzlich zulässigen Versiegelung in Verbindung mit den großen privaten Grünflächen anzunehmen, dass das anfallende Niederschlagswasser mit vertretbarem Aufwand bewältigt werden kann (siehe auch Kapitel 5.1.7 ‚Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft‘). Die notwendige Entwässerungsplanung erfolgt im Rahmen des Bauantragsverfahrens.

zu 5:

Der Anregung wurde dadurch gefolgt, dass vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB die textliche Festsetzung F 3. ergänzt wurde, wonach in einem 10 m breiten Bereich entlang der südlichen Grundstücksgrenze bauliche Anlagen u.ä. nur in Abstimmung mit wasserbehördlicher Genehmigung zulässig sind. Da der verrohrte Brückweggraben innerhalb des Reiterwegs liegt, ist somit der freizuhaltende Bereich breiter als gefordert, erleichtert aber die Einschätzung der Notwendigkeit für die Grundstückseigentümer, da die Abgrenzung des Bereichs eindeutig erkennbar bzw. messbar ist. Eine Einschränkung der Grundstückseigentümer ergibt sich hierdurch nicht, da eine Nutzung bzw. Überbauung nicht generell ausgeschlossen wird und im Rahmen der notwendigen Abstimmung exakt geklärt werden kann, welche Maßnahmen in welchem Bereich durchgeführt werden dürfen.

Stellungnahme zu den Anregungen der TWL AG (siehe Anlage 1.10)

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt. Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB

Die Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte mittels öffentlichen Aushangs des Entwurfs des Bebauungsplans samt Entwurf der Begründung für die Dauer eines Monats.

Die Anregungen finden sich in Kapitel 9 unter Anlage 2. Sie werden entsprechend der folgenden Stellungnahme der Verwaltung behandelt:

Stellungnahme zu den Anregungen von Herrn Mickert (siehe Anlage 2.1)

(Die Stellungnahme erfolgte außerhalb der gesetzlichen Beteiligungsverfahren. Um sie dennoch ausreichend zu würdigen, wird sie als Stellungnahme betrachtet, die im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB abgegeben wurde. Zu diesem Verfahrensschritt war die Anregungen bereits entsprechend der vorliegenden Stellungnahme der Verwaltung in der Planung berücksichtigt.)

Mit Schreiben vom Februar 2013 hat Herr Mickert die Betriebsbeschreibung übermittelt, die zur Ermittlung der aus dem landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdepension entstehenden Emissionen notwendig war. Diese wurden im Rahmen der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung [5] ausgewertet und im Rahmen der Planung angemessen berücksichtigt (siehe Textliche Festsetzung I. E. 'Passive Schallschutzmaßnahmen' und Kapitel 5.1.5 'Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes' der Begründung).

Sowohl die Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz als auch die SGD Süd – Regionalstelle haben auf die Problematik der Geruchsemissionen hingewiesen. Wie in den entsprechenden Stellungnahmen in Kapitel 7.1 'Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB bereits erläutert, können im Plangebiet keine angemessenen Maßnahmen gegen Geruchsemissionen getroffen werden. Da die einzuhaltenden notwendigen Abstände für ein allgemeines Wohngebiet (WA) so groß wären, dass eine Bebauung des Bereichs nicht mehr möglich wäre, die Ausweisung als Dorfgebiet (MD) aufgrund der zu erwartenden Nutzung voraussichtlich einem Etikettenschwindel gleichkommen würde, wurde bereits vor der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB die Planung derart geändert, dass keine Nutzungsart festgesetzt wird. Die Beurteilung der Zulässigkeit einer beantragten Nutzung erfolgt – wie bisher – auf Basis von § 34 BauGB. Es gilt das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme (siehe auch Kapitel 3.2 'Planungsziele und –grundsätze' und 5.1 'Planungsrechtliche Festsetzungen'). Um das Konfliktpotential weiter zu minimieren, wird ein Hinweis auf den landwirtschaftlichen Betrieb und die möglichen Emissionen in den Textteil des Bebauungsplans aufgenommen (Hinweis III. 2).

Stellungnahme zu den Anregungen von Herrn und Frau Deuschel (siehe Anlage 2.2) einschließlich folgender, telefonisch am 15. Mai 2014 übermittelten Ergänzung

Da das Grundstück Schmiedegasse 29 genauso geschnitten ist und die gleiche Fläche aufweist, wie das Nachbargrundstück Schmiedegasse 27, auf dem das Baufenster nur 3,0 m Abstand zur östlichen Nachbargrenze einhält, ist das eigene Baufenster aufgrund der festgesetzten Baugrenze kleiner, was eine Ungleichbehandlung darstellen würde.

Zudem hätten die Nachbarn der Riedlangstraße 16 / 18 erklärt, den Grundstücksteil kaufen zu wollen, sofern dort eine Bebauung möglich ist, um selbst dort zu bauen. Ein größeres Baufenster wäre also auch positiv für diese Nachbarn und somit wäre es vertretbar, den westlichen Abstand von der Bau- zur Grundstücksgrenze auf 3,0 m zu verringern.

Der vom Mindestmaß der Landesbauordnung (LBauO) abweichende Abstand der Baugrenze zu den westlichen Grundstücken wurde aufgrund der bestehenden Grundstücksstruktur gewählt. Diese angrenzenden Grundstücke entlang der Riedlangstraße liegen senkrecht – also mit der Gartenseite – an das betreffende Grundstück Schmiedegasse 29 an. Es handelt sich hierbei – insbesondere im Einflussbereich der möglichen Bebauung – im Wesentlichen um

sehr schmale, kurze Grundstücke mit einseitiger Grenzbebauung und entsprechend beengter Gartenfläche. Zu betrachten ist hier also nicht der notwendige Abstand zwischen den Gebäuden, der auch mit dem nach LBauO gewählten Abstand von 3,0 m mehr als ausreichend wäre, wie in den Anregungen dargestellt. Relevant ist vielmehr der Abstand des Gebäudes zur Gartenfläche, die ansonsten von allen Seiten dicht von Bebauung umschlossen wäre. Die bestehende Bepflanzung der Nachbargärten ist dabei unbeachtlich.

Im Gegensatz hierzu liegt das Grundstück Schmiedegasse 27 beidseitig parallel zu den seitlich angrenzenden Grundstücken, so dass der Mindestabstand nach LBauO von 3,0 m zwischen Baugrenze und östlicher Nachbargrenze vertretbar ist. Die großen Gartenflächen erstrecken sich südlich der geplanten Bebauung.

Anders als von den Einwendern angegeben, wurde in der digitalen Planzeichnung auf der Stadtgrundkarte eine Baufensterbreite zwischen ca. 8,9 m und ca. 9,4 m gemessen – jeweils senkrecht zur östlichen Baugrenze. Üblicherweise werden Doppelhaushälften eher auf schmalere Grundrisse entwickelt. Zudem könnte innerhalb der Baugrenzen ein rechteckiger Hauptbaukörper mit einer Grundfläche von ca. 121 m² errichtet werden. Somit kann die zulässige maximale Grundfläche auch ohne Beanspruchung der Möglichkeit der Baugrenzenüberschreitung vollständig ausgeschöpft werden. Das näher Heranrücken mit der Baugrenze an das Nachbargrundstück wäre somit, wie in Kapitel 5.1.3. ‚Bauweise, Baulinien, Baugrenzen‘ dargestellt, eine vermeidbare Beeinträchtigung der benachbarten Bestandsbebauung. Ein Nachteil für den Grundstückseigentümer ist nicht erkennbar.

Der Hinweis auf mögliche Kaufabsichten der betroffenen Nachbarn kann hier nicht berücksichtigt werden. Es handelt sich hierbei zum einen nur um Hörensagen. Zum zweiten ist nicht sichergestellt, dass dieser potentiellen Absicht auch seitens des Grundstückseigentümers gefolgt würde und zum dritten steht zu vermuten, dass die eventuell bestehende Kaufabsicht nur im Hinblick auf die Abwehr zu nahe heranrückender Bebauung ausgesprochen wurde. Zudem haben sich ebendiese Nachbarn in ihrer Stellungnahme zum vorliegenden Bebauungsplan gegen eine heranrückende Bebauung – auch unter Berücksichtigung des Abstands von 5,0 m – ausgesprochen (siehe Anlage 2.3).

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Stellungnahme zu den Anregungen von Familie Wohlfart/Pflanz, Familie Nirmaier und Familie Brodt (siehe Anlage 2.3)

zu 1:

Die umliegende Bestandsbebauung ist ebenfalls zweigeschossig bzw. eingeschossig mit ausgebautem Dach. Somit ist bereits heute die Einsehbarkeit in den Gartenbereich durch zum Teil näherliegende Gebäude gegeben. Aufgrund der Lage der kleinen Gärten zur möglichen Neubebauung wurde in Abwägung der unterschiedlichen Interessen bereits ein größerer Abstand der Baugrenze zur Grundstücksgrenze gewählt, als durch die LBauO zwingend vorgegeben (siehe hierzu auch die Stellungnahme zu Anlage 2.2). Eine besondere Beeinträchtigung ist nicht erkennbar.

Welche Aussagen tatsächlich 2007 seitens der Stadt getroffen wurden, kann hier nicht nachvollzogen werden und ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Grundsätzlich ist eine städtebauliche Entwicklung jedoch nie ein abgeschlossener Prozess. Im Hinblick auf bauliche Entwicklungen können somit keine endgültigen Aussagen getroffen, sondern nur wahrscheinliche Szenarien entwickelt werden.

zu 2:

Aufgrund der vorhandenen Struktur wird hier vermutlich Wohnbebauung errichtet werden. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist begrenzt. Durch die Festsetzungen können fünf zusätzliche Wohngebäude mit maximal je zwei Wohneinheiten neu errichtet werden, wobei die zweite jeweils nur eine untergeordnete Einliegerwohnung sein darf. Andere zulässige Nutzungen (Beurteilungsgrundlage: § 34 BauGB – siehe Kapitel 5.1.1 ‚Art der baulichen Nutzung‘) können nur unter Berücksichtigung des § 15 BauNVO zugelassen werden, wonach Bauvorhaben unzulässig sind, wenn von ihnen im Hinblick auf die Ortstypik unzumutbare

Belästigungen oder Störungen ausgehen. Eine signifikante Erhöhung des Verkehrs mit den genannten Auswirkungen aufgrund der zusätzlichen Bebauung ist somit nicht zu erwarten.

zu 3:

Die Aussage zu vorkommenden Arten ist zu unspezifisch. Weder sind die Arten genannt, noch dargelegt, ob deren Lebensraum tatsächlich innerhalb des Plangebiets liegt. Inwieweit die Auswirkungen der Planung ‚dramatisch‘ sind, kann daher nicht beurteilt werden.

Eine gutachterliche Untersuchung im Rahmen der vorliegenden Planung, durch die diese Aussage verifiziert werden könnte, wäre u.U. zum Zeitpunkt der Umsetzung gegenstandslos. Im Gegensatz zu anderen Bebauungsplänen, durch die z.B. Baurecht auf Ackerflächen geschaffen wird oder die der Konversion von z.B. Gewerbeflächen dienen, kann im vorliegenden Geltungsbereich nicht von einer kurzfristigen Umsetzung der Planung ausgegangen werden. Nicht alle Grundstückseigentümer im Plangebiet hatten Interesse an einer zeitnahen Bebauung der rückwärtigen Bereiche. Gleichzeitig unterliegen die als Zier- oder Hausgärten z.T. intensiv genutzten rückwärtigen Bereich einer ständigen Änderung. Auch sind eventuell derzeit vorhandene relevante Arten nicht zwangsläufig standorttreu. Zudem besteht auch unabhängig von der Planung die Möglichkeit, z.B. die vorhandenen Scheunen, die möglicherweise als Brut- und Lebensstätte von Fledermausarten dienen, abzureißen oder, unter Beachtung der zulässigen Zeiträume, die vorhandenen Bäume zu fällen. Aufgrund der oben geschilderten besonderen Umstände wird ein Hinweis auf den besonderen Artenschutz im Textteil des Bebauungsplans aufgenommen (Hinweis III. 9), auch wenn das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) grundsätzlich und unabhängig von der Bauleitplanung zu beachten ist. Zur Verdeutlichung des Sachverhalts wird die Begründung in Kapitel 6.1 ‚Umweltbelange‘ entsprechend ergänzt.

Aufgrund der Lage des Plangebietes am Ortsrand, angrenzend an einen baumbestandenen Grünzug sowie in unmittelbarer Nähe zu Ackerflächen werden die mikroklimatischen Auswirkungen des Verlustes einzelner Bäume verhältnismäßig gering sein. Insbesondere auch, da die südlichen Bereiche der Grundstücke als große zusammenhängende private Grünfläche festgesetzt werden.

zu 4:

Im Vorfeld der Planung wurde u.a. bei der Unteren Bodenschutzbehörde der notwendige Untersuchungsbedarf für die vorliegende Planung abgefragt. Auf Basis der dort bereits vorliegenden Erkenntnisse wurde eine orientierende Untersuchung der im südlichen Teilbereich des Plangebietes vermuteten Ablagerung durchgeführt. Das Ergebnis der Untersuchung, das der zuständigen Oberen Bodenschutzbehörde zur Stellungnahme vorgelegt wurde, diente, neben anderen, als Grundlage der vorliegenden Planung (siehe Kapitel 2.3 ‚Quellenverzeichnis‘ – [6]). Kapitel 8.2 ‚Bodenverunreinigung‘ stellt eine Zusammenfassung dieser Ergebnisse dar.

Grundsätzlich ist nicht auszuschließen, dass auch auf angrenzenden Flächen Ablagerungen zu finden sind. Die Stadt Ludwigshafen verfügt jedoch über ein umfangreiches Altlastenverdachtsflächenkataster, in dem aufgrund von Auswertungen historischer Luftbilder und Karten die relevanten Altstandorte und Ablagerungen auch in ihrer räumlichen Abgrenzung erfasst sind. Unter Berücksichtigung dieses Katasters wurde die Untersuchung gemäß den bodenschutzrechtlichen Vorgaben in ausreichendem Umfang durchgeführt.

Wie in der Begründung dargestellt, werden hinsichtlich der leichtflüchtigen Stoffe im Oberboden sogar die relevanten Werte für eine Nutzung als Kinderspielfläche deutlich unterschritten. Ebenso wurde festgestellt, dass auch unter Berücksichtigung der übrigen relevanten Parameter die dort wahrscheinlichste Nutzung als Nutz- oder Ziergarten ohne Einschränkungen möglich ist. Die Notwendigkeit eines umfassenden Umweltgutachtens lässt sich aufgrund der Untersuchungsergebnisse nicht erkennen.

zu 5:

Die notwendigen Beteiligungsschritte für ein Bebauungsplanverfahren sind im Baugesetzbuch geregelt. Die im Rahmen der Aufstellung nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung notwendigen Informations- bzw. Beteiligungsschritte wurden gesetzeskonform durchgeführt (siehe Kapitel 1 ‚Verfahren‘).

Unabhängig davon wurde auch die Erweiterung der Gartenflächen der angrenzenden Grundstücke entlang der Riedlangstraße durch entsprechenden Grundstückszukauf ange-regt. Eine entsprechende Anfrage bei der Ortsvorsteherin ergab, dass hierfür kein Interesse seitens der beteiligten Grundstückseigentümer besteht.

Im Zusammenhang mit der Planaufstellung wurden sowohl Frau Pflanz als auch Frau Brodt – zuletzt im persönlichen Gespräch am 1. Juni 2012 – umfassend über den Entwurf der Pla-nung informiert. Bereits in diesem Gespräch wurde die Befürchtung gegenüber der heranrü-ckenden Bebauung geäußert. Diese Bedenken wurden soweit berücksichtigt, wie es in Ab-wägung mit den Interessen der Eigentümer des überplanten Grundstücks angemessen war.

zu 6:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

zu 7:

Im Jahr 2006 / 2007 war die aktuelle Entwicklung noch nicht abzusehen. Allerdings ist, unter Betrachtung der näheren Umgebung, eine Bebauung in der zweiten Reihe nicht unüblich und somit auch die Entwicklung im hier zu behandelnden Bereich nicht abwegig. (siehe auch Stellungnahme zu Punkt 1)

Davon ausgehend, dass hier ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten – davon eine untergeordnet – entsteht, ist mit keiner unzumutbaren Verkehrszunahme im Bereich der Gartenfläche zu rechnen. Wie bereits in der Stellungnahme zu Punkt 2 dargestellt, ist zur Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens auch § 15 BauNVO zugrunde zu legen. Durch die angesiedelte Nutzung darf dementsprechend keine im Hinblick auf die Ortstypik unzu-mutbare Belästigungen oder Störungen verursacht werden. Zu beachten ist hierbei jedoch, dass sich der Bereich im Einflussbereich des vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs be-findet und so als Gemengelage zwischen einem allgemeinen Wohngebiet und Dorfgebiet zu betrachten ist. D.h. die angenommene Empfindlichkeit ist niedriger als in Wohngebieten üb-lich.

zu 8:

Grundsätzlich dienen die Grenzabstände der LBauO dazu, eine ausreichende Belichtung und Belüftung sicherzustellen. Im Bebauungsplan wurde die westliche Baugrenze aufgrund der besonderen Situation der senkrecht an das Grundstück angrenzenden Gärten bereits mit einem größeren Grenzabstand von 5,0 m festgesetzt. Ein noch größerer Abstand würde die Bebauungsmöglichkeiten auf dem Grundstück – insbesondere im Vergleich zu den Nach-bargrundstücken im Plangebiet – zu sehr einschränken. Das Maß wurde in Abwägung der jeweiligen Eigentümer- bzw. Nutzerinteressen gewählt. In der Abwägung zu berücksichtigten ist auch, dass die beengte Situation auf dem Grundstück durch die Eigentümer selbst her-vorgerufen wurde, indem ein im Verhältnis zur Grundstücksgröße sehr großes Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten errichtet wurde. Als der Bauantrag 1970 gestellt wurde, waren die jewei-ligen Grundstücke bereits in ihrer heutigen Dimension zugeschnitten.

zu 9:

Die Belange werden wie unter den Stellungnahmen zu den Punkten 1 – 8 dargestellt berück-sichtigt.

zu 10:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Die Deutsche Telekom Technik GmbH sowie die Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH verweisen auf die weiterhin bestehende Gültigkeit ihrer Anregungen aus dem Beteili-gungsverfahren gemäß § 4 (2) BauGB bzw. haben im Rahmen der Beteiligung gemäß § 3 (2) BauGB eine gleichlautende Stellungnahme abgegeben (siehe Kapitel 9, Anlagen 2.4 und 2.5). Die in Kapitel 9.1 'Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

gemäß § 4 (2) BauGB' dazu verfassten Stellungnahmen der Verwaltung gelten unverändert fort.

Stellungnahme zu den Anregungen des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz (siehe Anlage 2.6)

zu ‚Bergbau / Altbergbau‘:

Anregung wie in Anlage 1.5 – Die entsprechende Stellungnahme der Verwaltung gilt unverändert fort.

zu ‚Boden und Baugrund‘:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.

zu ‚mineralische Rohstoffe‘:

Anregung wie in Anlage 1.5 – Die entsprechende Stellungnahme der Verwaltung gilt unverändert fort.

zu ‚Radonprognose‘:

Anregung wie in Anlage 1.5 – Die entsprechende Stellungnahme der Verwaltung gilt unverändert fort.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Stellungnahme zu den Anregungen der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz (siehe Anlage 2.7)

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in Kapitel 7.3 ‚Zusammenfassung der Anregung‘ durch Ergänzung der Begründung berücksichtigt.

Eine Änderung der Planung aufgrund der Stellungnahme ist nicht erforderlich.

Zusammenfassung der Abwägung

Belange, die gegen die Planung sprechen

- zusätzlicher Verkehr durch höhere Nutzungsintensität
- dichteres Heranrücken an bestehende Nachbarbebauung (Wohnen und Landwirtschaft)
- Einschränkung der Baufreiheit für die Bereiche der Bestandsbebauung

Belange, die für die Planung sprechen

- Förderung der Innenentwicklung auf relativ großen, untergenutzten Privatgrundstücken unter Vermeidung einer zu starken Versiegelung und ungeordneten Entwicklung
- Schaffung von Planungssicherheit der Grundstückseigentümer
- Sicherung einer großen zusammenhängenden Grünfläche

Abwägung der Belange

Durch die vorliegende Planung wird auf den bisher untergenutzten Grundstücken entlang der Schmiedegasse eine Nachverdichtung in gut erschlossener, relativ zentraler Lage ermöglicht. Im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird hierdurch die Notwendigkeit der Erschließung neuer Baugebiete, wenn auch nur geringfügig, so doch minimiert. Gleichzeitig wird den Grundstückseigentümern eine größere Spanne an wirtschaftlichen Verwertungsmöglichkeiten der sehr großen Grundstücke unter Berücksichtigung der nachbarlichen Belange eingeräumt. Die geringfügige Einschränkung der Baufreiheit im Bereich der Bestandsbebauung wird hierdurch deutlich aufgewogen.

Durch geeignete Festsetzungen ist sichergestellt, dass sich der Grad der zulässigen Versiegelung gegenüber dem bestehenden, wenn überhaupt, nur geringfügig erhöht. Gleichzeitig bleibt die vorhandene Struktur der zusammenhängenden großen Grünfläche mit Gartennut-

zung erhalten. Im Wesentlichen werden Bereiche überplant, die bereits durch sehr große Scheunengebäude und sonstige Nebengebäude überbaut sind.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich zum Teil lärmintensive Nutzungen. Um diese nicht in ihrem Bestand einzuschränken, wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt [5]. Dabei wurde festgestellt, dass sowohl von den umliegenden Sport- und Freizeitnutzungen als auch von der nahegelegenen Gaststätte keine Emissionen ausgehen, durch die die geplanten Nutzungen unzulässig beeinträchtigt werden. Gegen den vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb wie auch – je nach Schutzintention - Verkehrslärm werden geringfügige Maßnahmen des Schallschutzes notwendig. Eingeschränkt bzw. unangemessen wirtschaftlich belastet werden hierdurch weder die vorhandenen noch die neuen Nutzungen.

Die zu erwartenden Geruchsimmissionen aus der bestehenden Pensionspferdehaltung im benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb sowie sonstige betriebsbedingte Emissionen, die auch bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung dieses Betriebs auftreten können (z.B. Staub) werden nicht gesondert betrachtet. Die Hofstelle ist eine dorftypische Nutzung, deren übliche Emissionen unter Berücksichtigung der Gemengelage-situation akzeptabel sind.

Insgesamt werden durch den Bebauungsplan die Ziele der Planung ohne unzumutbare Belastung der innergebietlichen und angrenzenden vorhandenen Nutzungen erreicht. Bezüglich des Ortsbildes und der Grünstrukturen ergeben sich nach Umsetzung der Planung z.T. deutliche Verbesserungen gegenüber dem heutigen Bestand.

Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden. Durch die vorliegende Planung werden die stadtentwicklungspolitischen Ziele hinsichtlich der Bereitstellung geeigneter Wohnbauflächen sowie dem Planungsgrundsatz der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung Rechnung getragen. Zusammenfassend kann die Planung unter Würdigung der genannten öffentlichen und privaten Belange somit als geeignet und ausgewogen betrachtet werden.

UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind zur Umsetzung der Planung nicht erforderlich.

Bodenverunreinigungen [6]

Die im Kataster potentieller Altstandorte und Altablagerungen im Stadtgebiet Ludwigshafen gekennzeichnete Fläche der ungeordneten Ablagerung Nr. 5678U 013-2 überstreicht den südöstlichen Teil des Geltungsbereichs der vorliegenden Planung. Auf den betroffenen Grundstücken wurde daher jeweils eine Sondierungsbohrung durchgeführt. Der Untersuchungsrahmen wurde so gewählt, dass besonderes Augenmerk auf die Auswirkungen der Ablagerung auf die aktuelle und künftig geplante Nutzung als Haus- und Ziergarten gelegt wird. Es wurde nur bei einer der beiden Sondierungen eine anthropogene Auffüllung angetroffen – in einer Mächtigkeit von ca. 1,2 m. In Folge war es nur notwendig, die entnommenen Proben aus dieser Sondierung (Boden, Bodenluft) zu analysieren.

In der Bodenluft wurden keine leichtflüchtigen Halogenkohlenwasserstoffe vorgefunden. Für leichtflüchtige aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW) lag ein gering erhöhter Gehalt vor. Im Oberboden werden die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Pflanzen deutlich unterschritten; ebenso die für eine Nutzung als Kinderspielfläche relevanten Werte für den Wirkungspfad Boden-Mensch. Die aus 0,2 bis 1,2 m Tiefe gewonnene Bodenprobe weist 1,48 mg PAK₁₁₋₁₆ /kg TS auf und ist damit gegenüber dem orientierenden Prüfwert für Wohnnutzung (1 mg/kg TS) leicht erhöht.

Die orientierenden Prüfwerte im Eluat wurden alle eingehalten. Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser lässt sich somit keine unmittelbare Gefährdung des Grundwassers ableiten. Ebenfalls ergibt sich kein unmittelbarer Handlungsbedarf aus den leicht erhöhten Werten der AKW und PAK₁₁₋₁₆.

Einer Nutzung der Fläche als Nutz- oder Ziergarten stehen die Ergebnisse nicht entgegen. Vor Eingriffen in den Untergrund ist die Bodenluft jedoch nochmals zu analysieren.

Flächen und Kosten

Das Gebiet ist bereits vollständig erschlossen und in Nutzung. Die Entwicklung der Fläche erfolgt im Rahmen des § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Entsprechend werden auch keine Ausgleichsmaßnahmen notwendig. Zudem befindet sich der gesamte Bereich in Privateigentum. Somit entstehen der Stadt Ludwigshafen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den -----

--

Anlagen

Anlage 1: Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

- Anlage 1.1: Deutsche Telekom Technik GmbH
- Anlage 1.2: Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer
- Anlage 1.3: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Anlage 1.4: Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz
- Anlage 1.5: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
- Anlage 1.6: Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz
- Anlage 1.7: Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
- Anlage 1.8: SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht
- Anlage 1.9: SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz
- Anlage 1.10: TWL AG

Anlage 2: Anregungen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB

- Anlage 2.1 Alfred Mickert
- Anlage 2.2: Ingrid und Werner Deuschel
- Anlage 2.3: Familie Wohlfart / Pflanz, Familie Brodt, Familie Nirmaier
- Anlage 2.4: Deutsche Telekom Technik GmbH
- Anlage 2.5: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
- Anlage 2.6: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
- Anlage 2.7: Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Anlage 3: Lageplan

Anlage 4: Planzeichnung

Anlage 5: Planzeichenerklärung

Anlage 6: Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

Anlage 1.1: Deutsche Telekom Technik GmbH



Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadtverwaltung
FB Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing: 03. März 2014			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Ihre Referenzen **Fr. Schlien; Az: 4-121F.Schl**
Ansprechpartner **Bernd Kittlaus**
Durchwahl **+49 0621 294-6123**
Datum **24.02.2014**
Betrifft **2014B/6 - BPL Nr.638 "Südlich Schmiedegasse" in Ludwigshafen, OT
Rheingönheim; Ihr Schreiben vom 4. Februar 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.

Zur Erschließung der rückwärtigen Baugrundstücke sind keine öffentlichen Verkehrswege geplant. Im Falle einer Teilung der Grundstücke bitten wir deshalb zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB vorzusehen, die mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn als zu belastende Fläche festzusetzen sind. Des Weiteren bitten wir die Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, im Grundbuch zu veranlassen.

Hausanschrift	Deutsche Telekom Technik GmbH
Postanschrift	Technik Niederlassung Südwest, Seckenheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim
Telekontakte	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 590 100 66), Kto.-Nr. 24 658 668
Geschäftsführung	BAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: FBKDE333
Handelsregister	Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
	Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Perren
	Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
	USt-IdNr. DE 814645262



Datum 24.02.2014
Empfänger Stadtverwaltung Ludwigshafen
Blatt 2

Vor diesem Hintergrund weisen wir vorsorglich darauf hin, dass wir im Falle einer Grundstücksteilung die Telekommunikationslinien 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 die Bauherren, dass sie sich zwecks Anbindung der neuen Gebäuden an unsere Telekommunikationsinfrastruktur 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

Anlage 1.2: Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer

①



Bereich Stadtplanung			
Eing.: 17. Feb. 2014			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer
Kleine Pfaffengasse 10 | 67346 Speyer

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

DIREKTION
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

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

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner / E-Mail	Telefon / Fax
278/2014azl	04.02.2014	Dr. Andrea Zeeb-Lanz	06232 675740
	AZ:4-121F.Schl	andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de	06232 675760

13.02.2014

**Betr.: Bebauungsplan 638 „Südlich Schmiedegasse“ in LU-Rheingönheim;
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/Bauherren 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

1/2

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



LANDESARCHÄOLOGIE

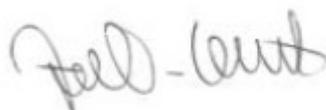
wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können.

- 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)

Anlage 1.3: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Von: "Planauskunft, 1" <Planauskunft1@KabelDeutschland.de>
An: <petra.schlien@ludwigshafen.de>
Datum: 19.02.2014 09:01
Betreff: Stellungnahme S00001374, 67067 Ludwigshafen, Bebauungsplan Nr. 638 Südlich Schmiedegasse

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

Stadt Ludwigshafen am Rhein
- Stadtplanung -
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Referenz: 4-121F.Schl
Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00001374
E-Mail: Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de
Datum: 19.02.2014
67067 Ludwigshafen, Bebauungsplan Nr. 638 Südlich Schmiedegasse
Vorhabenart: Neubaugebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,
wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.02.2014.
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.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den

Erschließungskosten nicht gegeben.

Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubauggebiete in Verbindung:

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Neubauggebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubauggebiete@Kabeldeutschland.de
Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Anlagen
1 Lageplan(-pläne)

Mit freundlichen Grüßen
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Verteilnetzplanung Süd/Trier
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Region Rheinland-Pfalz/Saarland
Zurmaiener Straße 175
54292 Trier
E-Mail: mailto:Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de
Internet: <http://www.kabeldeutschland.de/>

Anlage 1.4: Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz

Vertraulichkeit



Rheinland-Pfalz

AUFSICHTS- UND
DIENSTLEISTUNGSDIREKTION

ELEKTRONISCHER BRIEF

E-Mail: petra.schlien@ludwigshafen.de		KAMPFMITTELRÄUMDIENST RHEINLAND-PFALZ	
Stadt Ludwigshafen am Rhein Postfach 21 12 25		Räumgruppe Worms Hagenstraße 5 67547 Worms Telefon 06241 8524 40 Telefax 06241 8524 41 Mobil 0171-3326358 kmrd-wo@t-online.de	
67012 Ludwigshafen		11.02.2014	
z.H. Frau Schlien			
Ihre Aktenzeichen 4-121F.Schl	Ihr Schreiben vom 04.02.2014	Ansprechpartner/-in / E-Mail Herr Guindeuil Aktenzeichen : 04-14 LU	Telefon / Fax 06241 8524 40 06241 8524 41
Ihre Anfrage bezüglich einer möglichen Kampfmittelbelastung im Maßnahmenbereich.			

BV: LU-Rheingönheim, Bebauungsplan Nr. 638

Sehr geehrte Damen und Herren,

im gesamten Stadtgebiet Ludwigshafen und im Umland wurden während des Zweiten Weltkrieges massiv Bomben aller Kaliber abgeworfen, zudem waren um die Stadt Flak-Batterien positioniert, die die Angreifer unter Feuer nahmen. Wir haben festgestellt, dass bei weitem nicht alles auf Luftbildern sichtbar ist und z. T. auch nicht sichtbar sein kann.

Das heißt, eine auf Luftbildsichtung begründete Aussage, dass in einem bestimmten Bereich nicht mit Kampfmitteln zu rechnen ist, werden Sie von uns nicht hören, ganz besonders aber werden wir auf keinem Fall "Kampfmittelfreiheit" bestätigen.

!!!Da dieses Gebiet als stark belastet gilt (Bomben und Granatenfunde) ist überall in dem Bereich latenter Kampfmittelverdacht und wir empfehlen Ihnen daher, die für Sie interessante Fläche von einer geeigneten Fachfirma absuchen zu lassen.!!!

Sollte aufgrund unserer Auswertung eine präventive Absuche Ihrerseits durchgeführt werden, so möchten wir Sie bitten, sich mit entsprechenden Fachfirmen in Verbindung zu setzen. Der Kampfmittelräumdienst Rheinland Pfalz kann diese Art der Dienstleistung nicht erbringen. Die Kosten für diese Maßnahmen gehen zu Lasten des jeweiligen Auftraggebers. Eine Liste der uns bekannten Fachfirmen ist diesem Schreiben beigelegt.

Kampfmittelfunde gleich welcher Art, sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Die Fachunternehmen sind nicht berechtigt selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Thomas Guindeuil
Kampfmittelräumdienst Worms

.....
Dieses Schreiben ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben
.....

Anlage 1.5: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz

TELEFAX

Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz
Postfach 10 02 95 | 55133 Mainz

Stadt Ludwigshafen am Rhein
- IV Stadtplanung -
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing. 13. Feb. 2014			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

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

14.02.2014

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 04.02.2014
3240-0157-14/V1 4-121F.Schl
Dr. Kuhn

Telefon

Bebauungsplan Nr. 638 "Südlich Schmiedegasse" in Ludwigshafen-Rheingönheim

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. 638 "Südlich Schmiedegasse" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder "Ludwigshafen" (Erdwärme) und "Ludwigshafen" (Kohlenwasserstoffe). Inhaberin der Berechtigung für Kohlenwasserstoffe ist die Firma GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen (Ems). Die Inhaberin des Erlaubnisfeldes für Erdwärme ist die Firma GeoEnergy Feldgesellschaft Speyerdorf mbH, Schwindstraße 10 in 76135 Karlsruhe.

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen,

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Heardt, Bad Dürkheim
BIC MALA51DKH
IBAN DE 70 548 512 400 000 020 008
Ust. Nr. 26/673/0138/6





empfehlen wir Ihnen sich mit den vorgenannten Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.

Boden und Baugrund

– allgemein:

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

– mineralische Rohstoffe:

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 und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

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



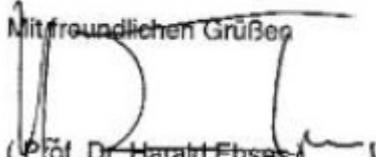
mehreren Stellen, mindestens 6/ha, gleichzeitig durchzuführen. Die Anzahl kann aber in Abhängigkeit von der geologischen Situation auch höher sein.

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. 1 m 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

Anlage 1.6: Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz



Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Postfach 10 07 20 - 67407 Neustadt

Stadtverwaltung Ludwigshafen
-Frau Hillekum-
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Dienststelle Neustadt

Postanschrift:
Postfach 10 07 20
67407 Neustadt / Weinstr.
Telefon: 0 63 21 / 91 77-0
Telefax: 0 63 21 / 91 77 699

Hausanschrift:
Chemnitzer Straße 3
67433 Neustadt / Weinstr.

Az. 14-04.03 Auskunft erteilt / Durchwahl
Herr Henninger-646
eMail: tim.henninger@lwk-rlp.de

Datum: 05.03.14

Bebauungsplan Nr. 638 „Südlich Schmiedegasse“ in Ludwigshafen-Rheingönheim, hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 04.02.2014

Az.: 4-121F.Schl

Sehr geehrte Frau Hillekum,
sehr geehrte Damen und Herren,

bezüglich der o.a. Bauleitplanung wurde vom Planungsträger im Rahmen der Begründung richtigerweise festgehalten, dass sich unmittelbar östlich des Plangebiets der Standort einer landwirtschaftlichen Betriebsstätte befindet (Anwesen *Schmiedegasse 19*).

Von dort aus werden gegenwärtig rd. 40 ha Ackerbaufläche bewirtschaftet, in den im südlichen Hofstellenbereich bestehenden Betriebsgebäuden werden zusätzlich noch bis zu 20 Pensionspferde aufgestellt, vom benachbarten Reitverein kommen weitere 10 Tiere hinzu.

Das im o.a. Landwirtschaftsbetrieb anfallende Festmistmaterial wird regelmäßig im o.a. Ackerbausegment als Wirtschaftsdünger verwendet. Gleichwohl können auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen Betriebsführung Emissionen (Lärm, Geruch) nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Vor dem Hintergrund des Vorhandenseins der o.a. Betriebsstätte ist es insofern zwar zu begrüßen, dass im Rahmen der bisherigen immissionsschutzrechtlichen Beurteilung ein gutachterlicher Unbedenklichkeitsnachweis hinsichtlich des Konfliktpotenzials „Lärm“ geführt wurde.

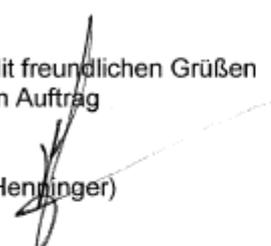
Aufgrund des w.o. dargelegten Sachverhalts sowie im Hinblick auf die Rechts- und Planungssicherheit aller Beteiligten sehen wir hingegen (auch) das Erfordernis eines gutachterlichen Unbedenklichkeitsnachweises bzgl. des Konfliktpotenzials „Geruch“.

Wir bitten diesbezüglich um Zustellung, um im Rahmen der o.a. Bauleitplanung abschließend Stellung beziehen zu können.

Bei Anpflanzungen/Einfriedungen sind schließlich die nach dem Nachbarrecht Rheinland-Pfalz gültigen Grenzabstände zu beachten/einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Henninger)



Anlage 1.7: Rhein-Neckar-Verkehr GmbH

Bereich Stadtplanung			
Eing. 05. März 2014			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



RNV GmbH | Möhlstraße 27 | 68165 Mannheim

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Frau Petra Schlien
Stadtplanung und Denkmalschutzbehörde
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Infrastruktur
Abteilung IS6
Jasna Milicevic

Telefon: + 49 (0)621 465 -1729
E-Mail: infrastrukturanfragen@rnv-online.de

Mannheim, 25. Februar 2014

Ihr Schreiben vom 04.02.2014, Ihr Zeichen: 4-12F.Schl

Bebauungsplan Nr. 638 „Südlich Schmiedergasse“ in Ludwigshafen-Rheingönheim
Hier: Beantwortung Behördenbeteiligung gem. § 4, Abs. 2, BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

das B-Plangebiet liegt in der Nähe unserer Stadtbahn-Endschleife Rheingönheim. Daher weisen wir darauf hin, dass auf dem Bahngelände auch zukünftig Bahnbetrieb mit all ihren Begleiterscheinungen stattfinden. Hierzu weisen wir ausdrücklich auf Schall, Erschütterungen, Außenlautsprecher und Läutewerke hin. Ergänzend zum Schallschutzgutachten weisen wir darauf hin, dass insbesondere die Gleisgeometrie in der Endschleife mit ihren kleinen Kurvenradien zu Kreisch- und Quietschgeräuschen führt. Daher bitten wir, dies entsprechend festzuhalten, dass der Bauherr geeignete Vorkehrungen zu treffen hat. Nachträgliche Einschränkungen für unseren Bahnbetrieb oder nachträgliche Investitionen an unseren Anlagen sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft mit zunehmendem Bahnverkehr v. a. auch rund um die Uhr zu rechnen.

Bei Rückfragen steht Ihnen Dr. Peter Raue (1369, Email: p.raue@rnv-online.de) gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
ppa.

i. V.

Norbert Buter

Peter Raue

Anlage 1.8: SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 20. Feb. 2014			
Tgb.Nr.	4-121	4-122	4-123
	4-124	4-125	4-126



Rheinland-Pfalz
STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

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

Stadtverwaltung Ludwigshafen
- Stadtplanung -
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen am Rhein

REGIONALSTELLE
GEWERBEAUF SICHT

Karl-Hefferich-Straße 2
67433 Neustadt an der
WeinstraÙe
Telefon 06321 99-0
Telefax 06321 33398
referat23@sgdsued.rp.de
www.sgdsued.rp.de

14.02.2014

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
23-5/60.0/14/26/Wa	04.02.2014	Martin Wallenberger	06321 99-1140
Bitte immer angeben!	4-121F.Schl	martin.wallenberger@sgdsued.rp.de	06321 33398

Bauleitplanung der Stadt Ludwigshafen

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

BLP Nr. 638 „Südliche Schmiedegasse“ in Ludwigshafen-Rheingönheim

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

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

1. Einwendungen:

Das geplante Heranrücken von Wohnbebauung an einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb mit Pferdepension ist kritisch zu bewerten. Neben Lärmbeeinträchtigungen kann es auch zu Geruchsbeeinträchtigungen kommen.

1/2

Konto der Landesoberkasse:
Sparkasse Rhein-Haardt
Konto-Nr. 20 008
IBAN: DE70 5465 1240 0000 0200 08

BLZ 546 512 40
BIC: MALADE51DKH

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





2. Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG

3. Möglichkeiten der Überwindung:

- In der Begründung zum Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Immissionschutz benannt, deren Grundlage ein schalltechnisches Gutachten sind. Hier ist grundsätzlich davon auszugehen, dass die dort beschriebenen Maßnahmen geeignet sind, um Lärmbeeinträchtigungen zu vermeiden. Diese Maßnahmen müssten verbindlich festgeschrieben werden.
- Zu möglichen Beeinträchtigungen der heranrückenden Wohnbebauung durch Geruchsbelästigungen durch die vorhandene Pferdepension sind keine Aussagen getroffen worden. Es wird empfohlen Mindestabstände anhand der VDI-Richtlinie „Emissionen und Immissionen aus Tierhaltungen – Methoden zur Abstandsbestimmung – Geruch VDI 3894 ermitteln zu lassen.
Ferner wird empfohlen, sofern noch nicht geschehen, die Landwirtschaftskammer zu beteiligen.

4. Hinweise: Das erwähnte schalltechnische Gutachten lag den Unterlagen nicht bei.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Martin Waltenberger

Anlage 1.9: SGD Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 |
67402 Neustadt an der Weinstraße

Stadt Ludwigshafen
Stadtplanung
z.Hd. Frau Schlien
Postfach 21 12 25
67072 Ludwigshafen

REGIONAL STELLE
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

06.03.14

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.06.03	04.02.2014	Wolfgang Malsch	06321 99-4171
38-Bebpl-14	4-121F.Schl	Wolfgang.Malsch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

Bebauungsplan Nr. 638 „Südlich Schmiedegasse“ in Ludwigshafen-Rheingönheim hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

zu dem o.g. Bebauungsplan (Innenentwicklung – Bauen in zweiter Reihe) nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht wie folgt Stellung.

1. Versorgung

Die Versorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage in ausreichender Quantität und Qualität sowie den erforderlichen Druckverhältnissen (Brandfall) sicherzustellen.

2. Entsorgung

Zur Problematik der Schmutzwasserableitung hat die WBL mit ihrem Schreiben vom 18.02.2014 bereits Stellung genommen. Die Hinweise sind zu beachten.

3. Rheinniederung

Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Schöpfwerke, Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass auch bei einer Zustimmung zum Bebauungsplan sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

1/1

Konto der Landesoberkasse:
Sparkasse Rhein-Haardt
BLZ: 546 512 40
IBAN: DE70 5465 1240 0000 0200 08

Konto-Nr.: 20 008
BIC: MALADE51DKH

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



Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

4. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenschicht dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zuzuführen.

Da gem. Stellungnahme der WBL vom 18.02.2014 die öffentliche Kanalisation für die Aufnahme von zusätzlichem Niederschlagswasser nicht zur Verfügung steht und dies auch den Grundsätzen des Wasserhaushaltsgesetzes widerspricht, ist für die Bewirtschaftung des anfallenden Niederschlagswassers eine entsprechende Entwässerungsplanung zu erstellen und sowohl mit der WBL als auch mit uns abzustimmen.

5. Gewässerrandstreifen

Zu dem südlich bzw. im Plangebiet angrenzenden verrohrten Brückweggraben ist grundsätzlich ein Abstand zu allen baulichen Anlagen von mind. 10 m freizuhalten. Innerhalb dieses 10 m-Bereiches (ab Außenkante Verrohrung gemessen) bedarf es für die Errichtung von baulichen Anlagen, Auffüllungen, Einzäunungen etc. eine wasserbehördliche Genehmigung nach § 76 Landeswassergesetz (LWG). Eine Überbauung des verrohrten Gewässers ist nicht zulässig.

Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der Punkte 1-5 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan keine Einwände. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser ist detailliert zu untersuchen und die Entwässerungsplanung mit uns und der WBL rechtzeitig abzustimmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch

Anlage 1.10: TWL AG



TWL AG - Postfach 21 12 23 - 67012 Ludwigshafen

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

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 26. Feb. 2014			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

TWL
Technische Werke Ludwigshafen AG

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

24. Februar 2014 / Kor

Seite 1 / 2

Bebauungsplan Nr. 638 "Südlich Schmiedegasse" in Ludwigshafen - Rheingönheim

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 von TWL mit Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz in der Schmiedegasse versorgt. Die Versorgung mit Strom erfolgt über das in Rheingönheim vorhandene Freileitungsnetz. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.638 keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für den Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf. Doch um eine detaillierte Aussage zum notwendigen Versorgungsaufwand treffen zu können, ist eine genaue Lage- und Leistungsangabe von geplanten Maßnahmen notwendig.

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
Gerichtsstand Ludwigshafen oder
anderweitiger Ort der Energieabnahme

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

Vorstand
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Kleuer
Dr.-Ing. Reiner Lübke
Aufsichtsrat
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE8354550010000000133
BIC: LUHSD33333333
Gläubiger-ID: DE51TWL0000023683

2. Grundstücksverwaltung

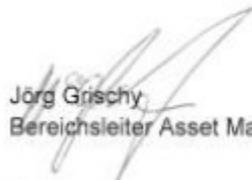
TAG Rt 2663

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 639 liegenden Grundstücke bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG.

Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrerinrichtungen der VBL/RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG



Jörg Grischy
Bereichsleiter Asset Management



Oliver Scharffenberger
Leiter Grundsatz- u. IH Planung

Anlage

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 250 DIN A2

Anlage 2.1 Alfred Mickert

Mickert Alfred
Schmiedegasse 19
Tel. : 0621/5493693

Ludwigshafen, den 15.03.2014

Stadtverwaltung Ludwigshafen
-Frau Hillekum-
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing. 17. März 2014			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-25	4-126

Bebauungsplan Nr. 638 „Südlich Schmiedegasse“

Bezug:

mein Stellungnahme vom Februar 2013

sowie

das Schreiben der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz vom 05.03.2014

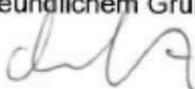
Sehr geehrte Frau Hillekum,

ich möchte darauf hinweisen, dass bei einem Pferdebetrieb auch eine Geruchsbelästigung entstehen kann.

Wie im Schreiben der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz durch Herrn Henninger erläutert wird sich eine Emission Geruch nicht vermeiden lassen.

Ich bitte dringend darum dies in der Gesamtbetrachtung der Maßnahme zu berücksichtigen.

Mit freundlichem Gruß



Anlage 2.2: Ingrid und Werner Deuschel

Stadtplanung
Städtebauliche Planung Süd
zu Hd. von Sabine Hillekühn

Bereich Stadtplanung			
Eing. 13. Mai 2014			
Fg.Nr.	4-120	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Lü-Rheingöh. den 13.5.2014

Ingrid u. Werner Deuschel
Schmiedegasse 29
67067 Ludwigshafen
Tel. 0621/5294351

Betr.: Einwendung gegen den Bebauungsplan Nr. 638
südliche Schmiedegasse 29

Mit 5m Abstandsgrenze nicht einverstanden, weil meine anliegende
Nachbarn nur 3m Grenzabstand einhalten müssen.
Vom Nachbarhaus bis Grenze 6m plus 3m von unserem Grund-
stück ist ein Abstand von Haus zu Haus von 9m In der Breite
haben wir nur 8m statt 10m Bebauung; das Grundstück hat die
gleiche Größe wie vom Nachbar Schmiedegasse 27.

P5

Grenznachbar Fam. Niczmeier von
der Ried Langstr. hat seine Grenze
schon vergangenes Jahr mit Kirsch-
Lorbeer und Lujä zwachsen lassen.

Hochachtungsvoll

Ingrid Deuschel

Werner Deuschel

Anlage 2.3: Familie Wohlfart / Pflanz, Familie Brodt, Familie Nirmaier



Rückmeldung, Einspruch zu "Bebauungsplan 638 Südlich Schmiedegasse"

Wohlfart, Joerg An: stadtplanung, sabine.hillekum

14.05.2014 14:37

Kopie: michelle.pflanz, c.brodt, m.nirmaier, Joerg Wohlfart

Protokoll: Diese Nachricht wurde weitergeleitet.

Sehr geehrte Frau Hillekum,

wir, die Familien Wohlfart/Pflanz- Riedlangstrasse 14, Familie Nirmaier- Riedlangstrasse 16 und Familie Brodt- Riedlangstrasse 18 möchten uns hiermit zur „Offenlage Bebauungsplan 638 südlich Schmiedegasse“ äußern und unsere Einwände und unseren generellen Einspruch zur Bebauungsplanung 638 darlegen und melden.

Nach genauer Durchsicht der von Ihnen offen gelegten Pläne und Dokumente möchten wir als direkt betroffene Anwohner auf nicht akzeptable Umstände hinweisen:

Hintergrund ist die Bebauungssituation rund um die Neuerschließung, die sich für uns, nach Ihrem geplanten Vorhaben, zukünftig signifikant verschlechtern würde.

- ① Wir, Familie Wohlfart/Pflanz bewohnen einen Bungalow, der eine niedrige Bauhöhe aufweist (Bestandsbau 1968), durch eine Zweitreihen- und Zweistöckbebauung, wie im Plan beschrieben, wäre eine direkte, von oben kommende Einsicht, ein massiver Eingriff in unsere Privatsphäre. Beim Kauf unserer Immobilie 2007 wurde uns nach aktiver Rückfrage beim Bauamt versichert, dass eine Bebauung aufgrund einer fehlenden Zufahrt ausgeschlossen sei, was damals zur finalen Kaufentscheidung geführt hat.
- ② Auch die sich stark verändernde Infrastruktur durch vermehrten Verkehr in einer jetzt schon sehr engen, verkehrsreichen und eigentlich verkehrsberuhigten (Spielstraße) Umgebung, verringert in besonderem Maße die Wohnqualität und auch den Gesamtcharakter dieses Wohnbezirkes. Auch die Auswirkungen der Verkehrssituation (Personengefährdung durch extrem enge Straßenverläufe) auf die Riedlangstraße (verkehrsberuhigte Straße) scheint nach den Plänen definitiv nicht berücksichtigt.
- ③ Weiterhin halten wir die Auswirkungen auf die sich über Jahrzehnte entwickelte Vegetation und Tierwelt für dramatisch. (Eine Vielzahl seltener Vogelarten nisten und leben in unserer Umgebung, Brut und Lebensstätte für Fledermäuse und alte wertvolle Baumbestände, die für Klima und Auflockerung der gesamt engen Bebauung in dieser Umgebung sorgen).
- ④ Besonders möchten wir das Risiko durch "leicht flüchtige" Substanzen bei Ihren Probe-Erdaushebungen an der Ostseite nicht außer Acht lassen (in Ihren Unterlagen ausdrücklich beschrieben) - wie weit ist überhaupt geklärt welche Risiken auf der gesamten Fläche bestehen !!

Nach aktuellem Kenntnisstand besteht keine umfängliche Risikobewertung für die Anwohner - ein Umweltgutachten wäre hier unbedingt erforderlich. Rund um das Areal leben eine große Anzahl Kinder im entscheidenden Wachstumsalter - Einschätzung Gesundheitsrisiko durch Baumaßnahmen nicht vorläufig !

- ⑤ Bisher erfolgte auch keine gezielte Rücksprache der Verantwortlichen mit uns als hauptbetroffene Personen/Familien des betroffenen Teils der Riedlangstraße. Die geplanten Veränderungen durch das geplante Bauvorhabens schätzen wir sehr wohl als eklatant und negativ einschneidend ein.

Somit fehlt eine generelle Beurteilung/Einschätzung der Lage für die betroffenen Anwohner und muss als nicht eingeholt bezeichnet werden. Wir sprechen hier über die Bewohner der gesamten „unteren“ Riedlangstrasse.

- ⑥ Wir als Familie Brodt und Familie Nirmaier schließen uns der o.g. Bedenken vollumfänglich an und sehen die Situation für die Bebauung sehr kritisch.
- ⑦ Was das Grundstück Brodt betrifft, wurden wir im Jahr 2006/2007 bei der Genehmigung unserer Umbau- bzw. Neubaumaßnahme, nicht von einer zukünftigen Baumaßnahme hinter unserem Garten informiert. Im Gegenteil es wurde uns versichert, dass es bei der bisherigen Bebauung bleiben wird. Daher haben wir uns trotz der angrenzenden Scheune zu diesem Grundstück entschieden, da wir so einen uneinsichtigen Garten haben und die Privatsphäre somit gewährleistet ist. Der Bebauungsplan 638, würde unsere Wohnsituation maßgeblich verschlechtern, da wir mit Verkehrsaufkommen hinter unserem Garten rechnen müssen.
- ⑧ Das Gleiche gilt für das Grundstück Nirmaier. Hier käme hinzu, daß durch die direkte Bebauung hinter dem Garten, trotz des 5 m Abstandes beide Wohnungen der Riedlangstr. 16 ohne Licht bzw. Sonne wären. Dies würde nicht nur die Wohnqualität, sondern auch den Wert der Immobilie signifikant verschlechtern.
- ⑨ Aufgrund der Gesamtsituation, die sich für uns momentan laut Bebauungsplan 638 äußerst negativ darstellt, möchten wir dringlich um voll umfängliche Berücksichtigung unserer Belange bitten.
- ⑩ Wir stehen weiterhin für Fragen jederzeit zur Verfügung und bitten in diesem Fall um weitere Gespräche, um genaue Details persönlich zu erläutern.

Bis zur weiteren Klärung legen wir hiermit als direkt Betroffene Einspruch zum o.g. Bebauungsplanvorhaben 638 ein. Insbesondere gegen die geplante Baumaßnahme im Planquadrat 58 (direkt hinter den Gärten der von uns bewohnten Grundstücke).

Mit freundlichen Grüßen

Fam. Wohlfart/Pflanz (Riedlangstr. 14) Tel: 0621-54590555

Fam. Brodt (Riedlangstr. 18)

Fam. Nirmaier (Riedlangstr. 16)

Anlage 2.4: Deutsche Telekom Technik GmbH



Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim

Stadtverwaltung
FB Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing: 02. Mai 2014			
Tgl.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Ihre Referenzen Fr. Schlien; Az: 4-121F.Schl
Ansprechpartner **Annegret Kilian**
Durchwahl +49 0621 294-5632
Datum 25.04.2014
Betrifft 2014B/6 - BPL Nr.638 "Südlich Schmiedegasse" in Ludwigshafen, OT
Rheingönheim; Ihr Schreiben vom 4. April 2014

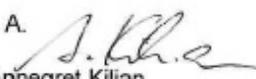
Sehr geehrte Damen und Herren,

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:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben 2014B/6 - BPL Nr.638 "Südlich Schmiedegasse" in Ludwigshafen, OT Rheingönheim / Bernd Kittlaus vom 24. Februar 2014 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i. V. 
Bogdan Polke

i. A. 
Annegret Kilian

Hausanschrift Deutsche Telekom Technik GmbH
Postanschrift Technik Niederlassung Südwest, Seckenheimer Landstr. 210-220, 68163 Mannheim
Telekontakte 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 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
Geschäftsführung Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Handelsregister Dr. Bruno Jacobbauerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn
USIdNr. DE 814645262

Anlage 2.5: Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

1 Attachment



LU B-Plan Nr 638.pdf

Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

Stadt Ludwigshafen am Rhein - Stadtplanung -
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Referenz: 4-121F.Schl
Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00006702
E-Mail: Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de
Datum: 08.05.2014
67067 Ludwigshafen, Bebauungsplan Nr. 638 'Südlich Schmiedegasse'
Vorhabenart: Neubaugebiet

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 04.04.2014.
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.

file:///C:/Users/schlip01/AppData/Local/Temp/notes7BBD25/~web2885.htm

08.05.2014

Seite 2 von 2

Anlagen
1 Lageplan(-pläne)

Mit freundlichen Grüßen
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Verteilnetzplanung Süd/Trier
Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH
Region Rheinland-Pfalz/Saarland
Zurmaiener Straße 175
54292 Trier
E-Mail: mailto:Planung_NE3_Trier@kabeldeutschland.de
Internet: <http://www.kabeldeutschland.de/>

Anlage 2.6: Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz



Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

TELEFAX

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

Stadt Ludwigshafen
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

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

24.04.2014

Mein Aktenzeichen Ihr Schreiben vom
Bitte immer angeben! 04.04.2014
3240-0157-14/V2 4-121F.Sch
Dr.Kulvk

Telefon

Bebauungsplan Nr. 638 "Südlich Schmiedegasse" in Ludwigshafen-Rheingönheim

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:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.02.2014, die weiterhin ihre Gültigkeit behält:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 638 "Südlich Schmiedegasse" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Erlaubnisfelder "Ludwigshafen" (Erdwärme) und "Ludwigshafen" (Kohlenwasserstoffe). Inhaberin der Berechtigung für Kohlenwasserstoffe ist die Firma GDF SUEZ E&P Deutschland GmbH, Waldstraße 39, 49808 Lingen (Ems). Die Inhaberin des Erlaubnisfeldes für Erdwärme ist die Firma GeoEnergy Feldgesellschaft Speyerdorf mbH, Schwindstraße 10 in 76135 Karlsruhe.

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen,

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Haardt, Bad Dürkheim
BIC MALADE51DKH
IBAN DE 70 546 512 400 000 020 008
Ust. Nr. 26/673/0188/6





empfehlen wir Ihnen sich mit den vorgenannten Inhaberinnen in Verbindung zu setzen.

Boden und Baugrund

– allgemein:

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) sind in der Regel objektbezogene Baugrunduntersuchungen zu empfehlen.

Bei Bauvorhaben in Hanglagen sollte die Stabilität des Untergrundes im Hinblick auf eventuelle Steinschlag- und Rutschungsgefährdungen geprüft werden. Informationen hierzu sind auch auf der Internetseite des Landesamtes für Geologie und Bergbau unter

http://www.lgb-rlp.de/ms_rutschungsdatenbank.html

und

<http://www.lgb-rlp.de/hangstabilitaetskarte.html>

zu finden.

– mineralische Rohstoffe:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.02.2014 (Az.: 3240-0157-14/V1 Dr. Ku/nh).

– Radonprognose:

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 14.02.2014 (Az.: 3240-0157-14/V1 Dr. Ku/nh).

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Harald Ehses)
Direktor

Anlage 2.7: Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz



Bereich Stadtplanung			
Eing.: 20. Mai 2014			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz - Postfach 10 07 20 - 67407 Neustadt

Stadtverwaltung Ludwigshafen
-Frau Schlien-
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Dienststelle Neustadt

Postanschrift:
Postfach 10 07 20
67407 Neustadt / Weinstr.
Telefon: 0 63 21 / 91 77-0
Telefax: 0 63 21 / 91 77 699

Hausanschrift:
Chemnitzer Straße 3
67433 Neustadt / Weinstr.

Datum: 16.05.14

Az. 14-04.03 Auskunft erteilt / Durchwahl
Herr Henninger-646
eMail: tim.henninger@lwk-rlp.de

**Bebauungsplan Nr. 638 „Südlich Schmiedegasse“ in Ludwigshafen-Rheingönheim
hier: Offenlage gem. § 3 Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 03.04.2013

Az.: 4-121F.Schl

Sehr geehrte Frau Schlien,
sehr geehrte Damen und Herren,

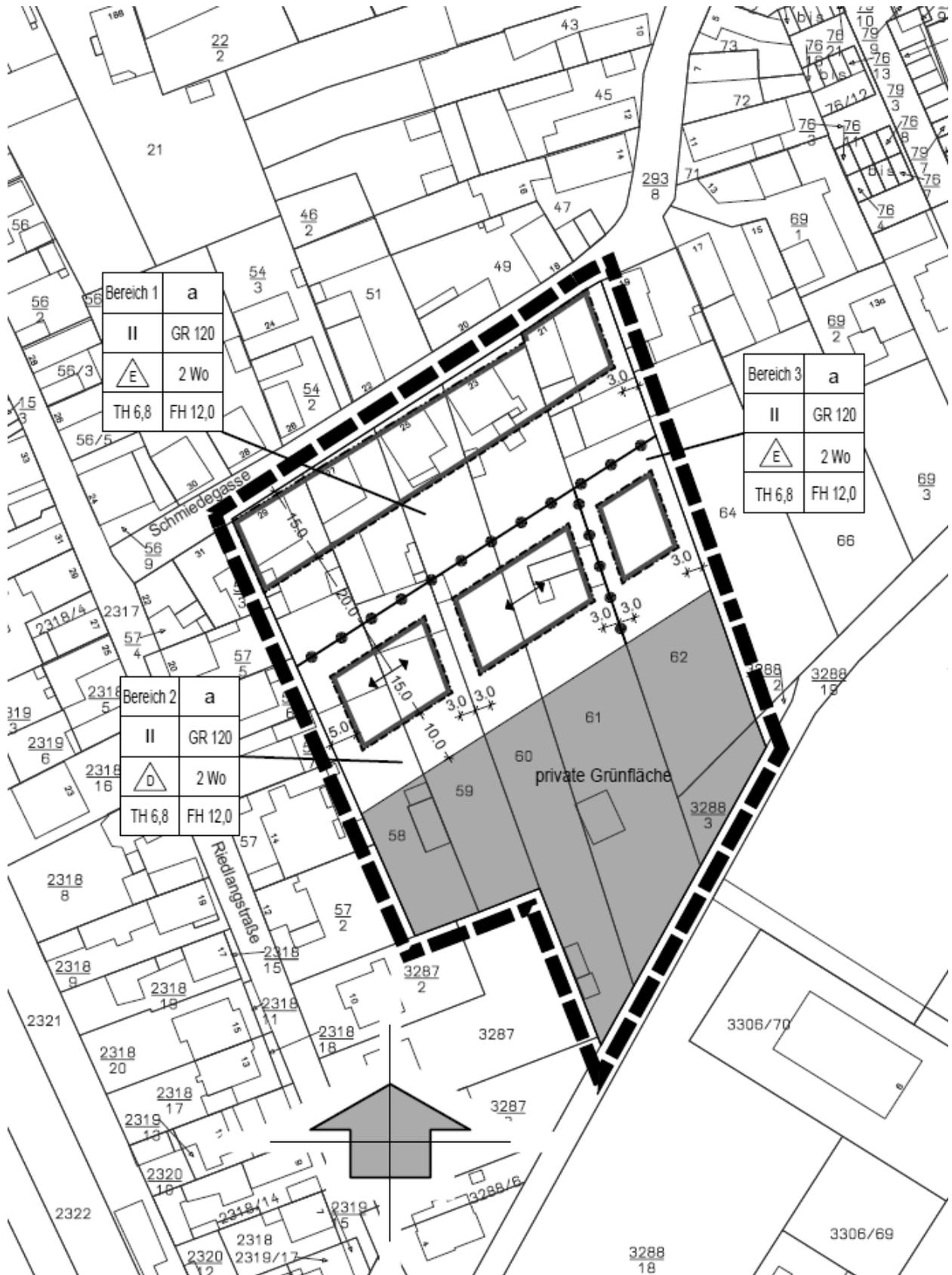
für die in obiger Angelegenheit gewährte Fristverlängerung möchten wir uns
zunächst bedanken und nehmen zum w.o. aktualisierten Verfahrensstand wie folgt
Stellung:

Lt. Begründung (S.5) wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung keine
Festsetzung getroffen. Angesichts der - wie in der Begründung richtigerweise
angeführt - unmittelbaren Nachbarschaft einer im Osten des Plangebiets befindlichen
landwirtschaftlichen Betriebsstätte ist auch das o.a. Plangebiet weiterhin von einer
dorfgebietstypischen Gemischtbausituation (vor-)geprägt. Aufgrund dessen ist von
hier aus darauf hinzuweisen, dass auch im Rahmen einer ordnungsgemäßen
Bewirtschaftung betriebsbedingte Emissionen (Lärm, Staub, Geruch etc.) nicht
vollständig auszuschließen sind. Es wird insofern der Vollständigkeit halber noch
angeregt, diese den o.a. Landwirtschaftsbetrieb betreffende Feststellung in Kap. 7
(S.16) der Begründung mit aufzunehmen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

(Henninger)

Anlage 4: Planzeichnung (ohne Maßstab)



Anlage 5

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO, § 18, § 19 und § 20 BauNVO)

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	TH	maximale Traufhöhe in m
GR	maximale Grundfläche in m ²	FH	maximale Firsthöhe in m

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

	Baulinie		nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze		nur Doppelhäuser zulässig
		a	abweichende Bauweise

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

	private Grünfläche
---	--------------------

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB, § 22 (1) und (4) BauNVO)
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)
	Firstrichtung (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 88 LBauO)

Beispielhafte Belegung der Nutzungsschablone

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO, § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO, § 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Bereich unterschiedlicher Festsetzungen	Bereich 1	a	abweichende Bauweise
Zahl der Vollgeschosse	II	GR 120	max. Grundfläche
Bauweise		2 Wo	max. Anzahl der Wohneinheiten
max. Traufhöhe	TH 6,8	FH 12,0	max. Firsthöhe

Anlage 6: Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften und Hinweise

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB i.V.m. BauNVO)

A Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 19 BauNVO)

1. Die zulässige Grundfläche darf gemäß § 19 (4) BauNVO für Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO und für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten um 100 % erhöht werden.

Die versiegelten Flächen der Zufahrten werden hinsichtlich der Berechnung der zulässigen Grundfläche jeweils zu 50 % den Hauptgebäuden in Bereich 1 und Bereich 2 bzw. Bereich 3 zugeordnet, auch wenn sie sich in Bereich 1 befinden.

Die sonstigen versiegelten Flächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze werden dem jeweiligen Vorhaben zugeordnet, unabhängig von der Lage in den jeweiligen Bereichen.

2. Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen ist die endgültige Höhenlage der der Grundstückserschließung dienenden öffentlichen Verkehrsfläche im Schnittpunkt der Straßenbegrenzungslinie (Gehweghinterkante) mit der Mittelachse des jeweiligen Grundstücks.

Fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so sind die festgesetzten zulässigen Höhen um das Maß des natürlichen Gefälles zu verändern.

3. Die Traufhöhe ist die Höhe der Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand mit der Dachhaut.
4. Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise von untergeordneten technischen Anlagen, wie z.B. Schornsteinen, Solar- und Lüftungsanlagen um maximal 0,5 m überschritten werden.

B Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1. In Bereich 1 ist abweichend von der offenen Bauweise eine einseitige Grenzbebauung zulässig. Mit dem Hauptgebäude ist an die westliche Grundstücksgrenze anzubauen. Zur östlichen Grundstücksgrenze ist ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

Abweichend hiervon kann von der Grenze abgerückt werden, soweit dies zur Errichtung eines rechtlichwinkligen Hauptbaukörpers notwendig ist. Die westliche Grundstücksgrenze ist dabei zumindest im Schnittpunkt mit der Baulinie zu berühren. Zusätzliche Rücksprünge in der Fassade sind nicht zulässig.

Sofern aufgrund dieser Errichtung eines rechtlichwinkligen Hauptbaukörpers der Grenzabstand von 5,0 m zur östlichen Grundstücksgrenze nicht eingehalten werden kann, kann der Abstand bis auf 2,5 m verringert werden. Bedingung ist, dass öffentlich rechtlich gesichert ist, dass der Abstand zum Hauptbaukörper auf dem betreffenden Nachbargrundstück mindestens 5,0 m beträgt.

2. In Bereich 1 und Bereich 2 ist ausnahmsweise auch die Errichtung eines Einzelhauses mit beidseitigem Grenzabstand nach Landesbauordnung (LBauO) zulässig, wenn öffentlich-rechtlich gesichert wird, dass auf den jeweiligen Nachbargrundstücken ebenfalls ein entsprechender Abstand nach LBauO eingehalten wird.

C Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO und § 9 (2) BauGB)

1. An die Baulinie ist auf mindestens 50 % ihrer Länge, bezogen auf das jeweilige Baugrundstück, mit dem Hauptgebäude anzubauen. Eine Überschreitung bis an die nördliche Grundstücksgrenze ist zulässig.
2. Die südliche Baugrenze kann durch Hauptgebäude um maximal 1,5 m auf einer Breite von maximal 1/3 der Gebäudebreite überschritten werden.

Darüber hinaus können die Baugrenzen sowie die Baulinie ausnahmsweise um max. 1,5 m auf einer Breite von maximal 1/3 der Gebäudebreite durch untergeordnete Bauteile wie Balkone sowie die Baugrenzen auch durch Erker, Treppenhäuser, Wintergärten u.ä. überschritten werden.

Untergeordnete Bauteile im Straßenraum, die dieser Festsetzung entsprechen, sind nur zulässig, wenn der zuständige Träger der Straßenbaulast die Zustimmung erteilt hat.

3. Garagen und Stellplätze sind nur in dem Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den südlichen Baugrenzen der Bereiche 2 und 3 bzw. deren gedachter Verlängerungen zulässig.
4. In Bereich 2 und Bereich 3 ist die Errichtung von Hauptgebäuden nur zulässig, sofern die Erschließung (verkehrlich und technisch) durch geeignete Maßnahmen dauerhaft öffentlich-rechtlich gesichert ist.

D Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

In den Gebäuden ist die jeweils zweite Wohnung nur zulässig, sofern ihre Fläche maximal 30 % der größeren Wohnung beträgt.

E Passive Schallschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

1. In Bereich 3 sind in der Ostfassade zu öffnende Fenster für Aufenthaltsräume nicht zulässig.
2. An den gesamten Außenfassaden (Wandanteil, Fenster, Dach, Lüftung, etc.), hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne von Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 (Nov. 1989) befinden, sind die jeweiligen Vorkehrungen zum Schutz vor Außenlärm vorzusehen. Es ist zu gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden. Im gesamten Geltungsbereich ist der Lärmpegelbereich II zugrunde zu legen.
3. Von der Festsetzung 1 und 2 kann ganz oder teilweise abgewichen werden, wenn im Einzelfall gutachterlich nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz auf andere Weise gewährleistet ist.

F Private Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1. Die private Grünfläche dient der gärtnerischen Nutzung im Sinne von Nutz- und Ziergärten oder Streuobstwiesen.

Im Zusammenhang mit einem im Plangebiet liegenden Gartenbaubetrieb ist auch eine gewerbliche gärtnerische Nutzung der Fläche zulässig.

2. Unter der Bedingung, dass der Grundstücksanteil der privaten Grünfläche ein Mindestmaß von 350 m² aufweist, ist die Errichtung folgender Nebenanlagen zulässig:
 - 2.1 Innerhalb der privaten Grünfläche ist die Errichtung von Nebenanlagen mit einer Gesamtfläche von maximal 15 m² je Grundstück zulässig. Diese Fläche darf für Gartenteiche, Schwimmteiche, Schwimmbäder o.ä. um 15 m² erhöht werden.

- 2.2 Zusätzlich ist innerhalb der privaten Grünfläche die Errichtung von Gewächshäusern mit einer Gesamtfläche von maximal 30 m² je Grundstück und mit einer Höhe von maximal 3,0 m zulässig.

Abweichend hiervon ist die Errichtung zusätzlicher Gewächshäuser bis zu einer maximalen Überbauung von 50 % der jeweiligen privaten Grünfläche, maximal jedoch 500 m², mit einer Höhe von 3,5 m zulässig, sofern diese im Zusammenhang mit einem im Plangebiet liegenden Gartenbaubetrieb stehen.

3. In dem Bereich von 10 m Breite, gemessen von der südlichen Geltungsbereichsgrenze (Reiterweg), sind bauliche Anlage, Auffüllungen, Einzäunungen u.ä. nur mit wasserbehördlicher Genehmigung nach § 76 Landeswassergesetz (LWG) zulässig.

G Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenschicht zu versickern oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwerten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

A Anzahl der Stellplätze (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

1. Bei Einfamilienhäusern sind zwei Stellplätze je Wohneinheit, bei Zweifamilienhäusern 1,5 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.
2. Die Stellplätze müssen einzeln anfahrbar sein. Ausnahmsweise sind hintereinanderliegende Stellplätze zulässig, wenn sie der gleichen Wohneinheit zugeordnet werden.

B Dächer (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

1. In Bereich 1 und Bereich 3 sind für Hauptgebäude nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° zulässig.

In Bereich 2 sind für Doppelhäuser nur symmetrische Dächer mit einer Dachneigung von zwingend 40° zulässig.

Abweichend hiervon ist eine Dachneigung von 30° – 45° zulässig, sofern öffentlich-rechtlich gesichert ist, dass Hauptgebäude mit gemeinsamer Grenze die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen oder ein Einzelhaus gemäß I. B 2. errichtet wird.

Ausgenommen von den Festsetzungen sind Terrassen-, Balkon- und Eingangsüberdachungen sowie Dachflächen von Windfängen, Wintergärten und Kleingewächshäusern.

2. Die Gesamtbreite von Dachaufbauten (Gauben) darf je Gebäudeseite zusammen maximal 50 % der jeweiligen Gebäudebreite betragen.

Gauben müssen vom First einen Abstand von mindestens 0,75 m, vom Ortgang einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten.

C Einfriedungen, Sicht- und Windschutzanlagen (§ 88 (1) Nr. 1 und 3 LBauO)

1. Angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche sind Einfriedungen, die bauliche Anlagen sind, mit einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.
2. Angrenzend an den Reiterweg (südliche Grenze des Geltungsbereichs) sind Einfriedungen nur als Hecken aus Laubgehölzen, ggf. in Verbindung mit einem innenliegenden Zaun mit einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.
3. Sicht- und Windschutzanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 1,8 m und einer Gesamtlänge von 5,0 m je Baugrundstück zulässig.

Bei Sicht- und Windschutzanlagen zwischen benachbarten Terrassen von Doppelhäufigkeiten gilt als Bezugspunkt die Höhenlage der höherliegenden Terrasse.

HINWEISE

1. Es wird empfohlen, in Bereich 2 und Bereich 3 die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sowie zum Schlafen geeigneten Räumen mit kontrollierten Be- und Entlüftungsanlagen auszustatten.
2. Aufgrund des an das Plangebiet grenzenden landwirtschaftlichen Betriebs sind dorfgebietstypische Geruchsimmissionen zu erwarten.
3. Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig.

Die mit textlicher Festsetzung G festgesetzte Versickerung oder Verwertung des Niederschlagswassers ist im Rahmen der Baugenehmigung zu prüfen und mit den betroffenen Fachdienststellen (insbesondere Untere Wasserbehörde sowie Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt) abzustimmen. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

4. 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.
5. Bei der Vergabe der Erdarbeiten hat der Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit diese falls notwendig überwacht werden können.

Es gelten die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff). Danach ist jeder zutage kommende archäologische Fund unverzüglich bei der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer, zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Die o.g. Bestimmungen sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.

6. Es ist nicht auszuschließen, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittel-funde 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.
7. Im Bereich des Oberrheingraben 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.
8. Im südöstlichen Teil des Geltungsbereichs befinden sich die Ausläufer der ungeordneten Ablagerung Nr. 5678U 031-2 (anthropogene Auffüllung). Aufgrund des gering erhöhten

Gehalts an leichtflüchtigen Aromaten in der Bodenluft ist diese vor Eingriffen in den Untergrund in diesem Bereich erneut zu analysieren.

9. Im Planungsgebiet ist das Vorkommen besonders bzw. streng geschützter Tierarten sowie europäischer Vogelarten nicht auszuschließen. Der ‚besondere Artenschutz‘ gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) – insbesondere § 44 BNatSchG – ist zu beachten.
10. Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.