

**Bebauungsplanverfahren 554 d "Will-Sohl-Straße West, 1. Änderung", hier:  
Satzungsbeschluss**

KSD 20140582

---

**ANTRAG**

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

1. Die im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Anregungen werden, soweit sie in der Planung keine Berücksichtigung gefunden haben, zurückgewiesen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 554d "Melm/Will-Sohl-Straße West, 1. Änderung" wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

# **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

# INHALT

<b>1</b>	<b><u>VERFAHREN</u></b> .....	<b>4</b>
1.1	<u>Übersicht der Verfahrensschritte</u> .....	4
1.2	<u>Anmerkungen zum Verfahren</u> .....	4
<b>2</b>	<b><u>ALLGEMEINES</u></b> .....	<b>5</b>
2.1	<u>Rechtsgrundlagen (Stand: 01.09.2014)</u> .....	5
2.2	<u>Geltungsbereich</u> .....	6
<b>3</b>	<b><u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</u></b> .....	<b>6</b>
3.1	<u>Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u> .....	6
3.2	<u>Planungsziele und -grundsätze</u> .....	7
<b>4</b>	<b><u>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</u></b> .....	<b>8</b>
4.1	<u>Regional- und Landesplanung</u> .....	8
4.2	<u>Flächennutzungsplanung</u> .....	8
4.3	<u>Rechtskräftige Bebauungspläne</u> .....	8
<b>5</b>	<b><u>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u></b> .....	<b>9</b>
5.1	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> .....	9
5.2	<u>Örtliche Bauvorschriften</u> .....	11
5.3	<u>Hinweise</u> .....	12
<b>6</b>	<b><u>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u></b> .....	<b>14</b>
6.1	<u>Wohnungsmarkt</u> .....	14
6.2	<u>Verkehr</u> .....	14
6.3	<u>Landespflege</u> .....	14
6.4	<u>Klimaschutz und Klimaanpassung</u> .....	15
<b>7</b>	<b><u>UMWELTBERICHT</u></b> .....	<b>15</b>
<b>8</b>	<b><u>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</u></b> .....	<b>15</b>
8.1	<u>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB</u> .....	15
8.2	<u>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</u> .....	15
8.3	<u>Öffentliche Auslegung</u> .....	16
8.4	<u>Zusammenfassung der Abwägung</u> .....	16
<b>9</b>	<b><u>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u></b> .....	<b>17</b>
9.1	<u>Bodenordnung</u> .....	17
9.2	<u>Städtebauliche Verträge</u> .....	17
9.3	<u>Flächen und Kosten</u> .....	17
<b>10</b>	<b><u>ANLAGEN</u></b> .....	<b>18</b>
10.1	<u>Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB</u> .....	18

## VERFAHREN

### Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	04.09.2014
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	29.09.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses im Amtsblatt am	22.10.14
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	30.10.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	22.10.2014
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	10.11. bis 12.12.2014
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### Anmerkungen zum Verfahren

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 554 d „Melm/Will-Sohl-Straße West, 1. Änderung“ wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet, da es sich um ein Gebiet mit einem bestehenden Bebauungsplan handelt, der wegen notwendiger Anpassungsmaßnahmen durch ein neu entwickeltes Bebauungskonzept geändert werden soll.

Durch die Änderung werden lediglich die ausgewiesenen Baufenster und Verkehrsflächen der städtebaulichen Konzeption angepasst und zusätzliche Maßnahmen für eine Entdichtung des Plangebietes getroffen. Die Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt.

Eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist nicht erforderlich. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen wird nicht neu begründet, da der Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen durch die Planänderung lediglich eingeschränkt, nicht aber erweitert wird. Auch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB besteht nicht.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB kann somit auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

# ALLGEMEINES

## Rechtsgrundlagen (Stand: 29.12.2014)

### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013  
(BGBl. I S. 1548)

### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

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

### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

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

### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

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

### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.  
1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014  
(BGBl. I 1748)

### **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. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014  
(BGBl. I S. 1724)

### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des  
Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

### **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.

## Geltungsbereich

Dieser entspricht den Flurstücksnummern 5024 und teilweise 5025 und ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 554 d „Melm/Will-Sohl-Straße West“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich mit einer Gesamtfläche von ca. 1,39 ha aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

### im Süden und Osten:

durch die Will-Sohl-Straße

### im Norden:

durch die Flurstücksnummern 5022/4, 5022/5, 5022/6, 5022/7, 5023/4

### im Westen:

durch Grünanlagen

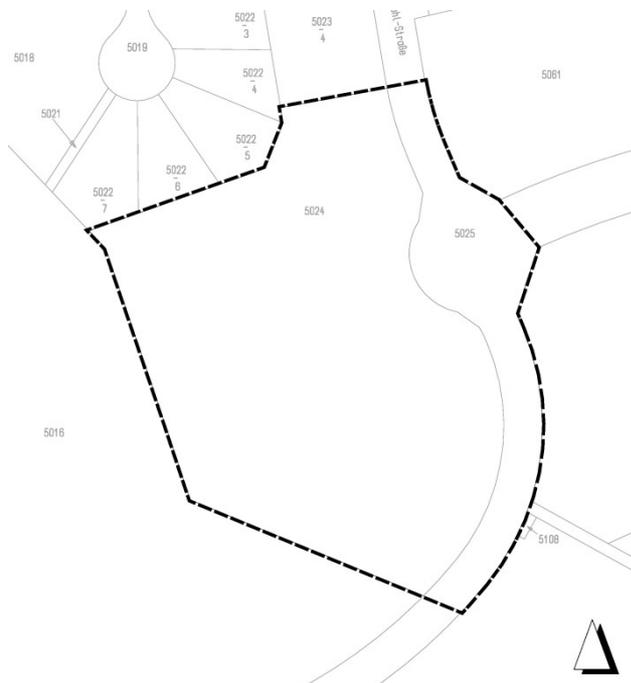


Abb. 1: Lageplan des Geltungsbereichs

## PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Eigentümer der überplanten Fläche ist die „GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau“ (GAG). Ihre Grundstücke sollten einem Bauträger zur Entwicklung und Bebauung zur Verfügung gestellt werden; eine Umsetzung der Planungskonzeption hat jedoch nie stattgefunden.

Jetzt beabsichtigt die GAG die Grundstücke selber und einzeln zu vermarkten und zieht im Hinblick auf die steigende Wohnbaulandnachfrage nach großzügigen Einfamilienhausgrundstücken eine Vermarktung nur noch für Einfamilienhäuser und einzelne Doppelhäuser in Betracht. Im Interesse einer städtebaulich möglichst ausgewogenen Lösung strebt sie eine Gesamtkonzeption für die Fläche an.

Ohne eine Änderung des Planungsrechts aufgrund der erforderlichen Anpassung der Baufenster sowie der Verkehrsfläche ist die seitens der GAG angedachte Konzeption nicht realisierbar.

## Planungsziele und -grundsätze

### 3.2.1. Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung mit ca. 17 freistehenden Einfamilienhäusern und 6 Doppelhäusern (die Häuser werden individuell geplant, somit kann die Anzahl der Häuser variieren) sowie eine öffentliche Erschließungsanlage entstehen.

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 554 d „Melm/Will-Sohl-Straße West“ werden in das Planverfahren übernommen. Zu Grunde gelegt wird das unten dargestellte städtebauliche Konzept. Folgende Ziele werden verfolgt:

- Räumliche Fassung des Albert-Hauelsen-Rings/ der Will-Sohl-Straße durch eine straßenbegleitende Doppelhausbebauung.
- Herstellung und öffentliche Widmung einer inneren Erschließung und Angebot zusätzlicher Parkplätze im öffentlichen Raum.
- Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen
- Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten auf 1 pro WE (zusätzlich Einliegerwohnung möglich) zur Verringerung der baulichen Dichte
- Angemessene Durchgrünung der inneren Erschließung



Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf neu (links) und alt (rechts)

### 3.2.2. Verkehrliche Erschließung

Die interne Erschließung des Bebauungsplans Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West, 1. Änderung“ wird über eine Erschließungs-Schleife gewährleistet, die an beiden Enden an die Will-Sohl-Straße angeschlossen wird und über die gesamte Länge eine Breite von 6m aufweist. Die geplante Erschließung weicht nur geringfügig in Ihrer Lage vom bestehenden Bebauungsplan ab. Hintergrund dieser Umplanung ist eine Verbesserung der Grundstückszuschnitte zum Zweck der Einzelhausbebauung.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist durch Buslinien und Haltestellen (nächstliegende Haltestelle befindet sich im Albert-Hauelsen-Ring) ausreichend gesichert; damit ist das Plangebiet gut erschlossen.

### 3.2.3. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt über das Netz der Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) und wird durch die TWL bis zur derzeitigen Grundstücksgrenze geführt. Die weitere innere Erschließung erfolgt in Eigenregie der GAG als Grundstückseigentümer, die die Erschließungsmodalitäten mit den TWL regeln.

Die Heizenergie des Baugebiets wird durch die Gasversorgung über das Netz der Technischen Werke sichergestellt. Die weitere innere Erschließung ist analog zur Wasser- und Stromversorgung Sache des Grundstückseigentümers in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Die ringförmige innere Erschließung des Gebietes ist so dimensioniert, dass eine Einfahrt von Müllfahrzeugen in das Baugebiet möglich ist, so dass die Abfallentsorgung der Grundstücke zukünftig direkt an den Grundstücksgrenzen sichergestellt ist. Die Anbindung an die örtliche und überörtliche Straße erfolgt vom Albert-Hauelsen-Ring bzw. von der Will-Sohl-Straße.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann über das öffentliche Abwassersystem (Trennsystem) abgeleitet werden. Die zur inneren Erschließung des Plangebietes notwendigen Leitungen zur Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers werden ebenfalls im Trennsystem unter der Regie der GAG in Abstimmung mit dem Bereich „Stadtentwässerung und Straßenunterhalt“ hergestellt und an das vorhandene System angeschlossen. Diese Anlagen sollen nach Fertigstellung in den Besitz des Wirtschaftsbetriebes Ludwigshafen (WBL) übergehen.

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

### **Regional- und Landesplanung**

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

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

### **Flächennutzungsplanung**

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

### **Rechtskräftige Bebauungspläne**

Bislang gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West“ mit dem Baugebiet WA. Der Bebauungsplan Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West, 1. Änderung“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West“.

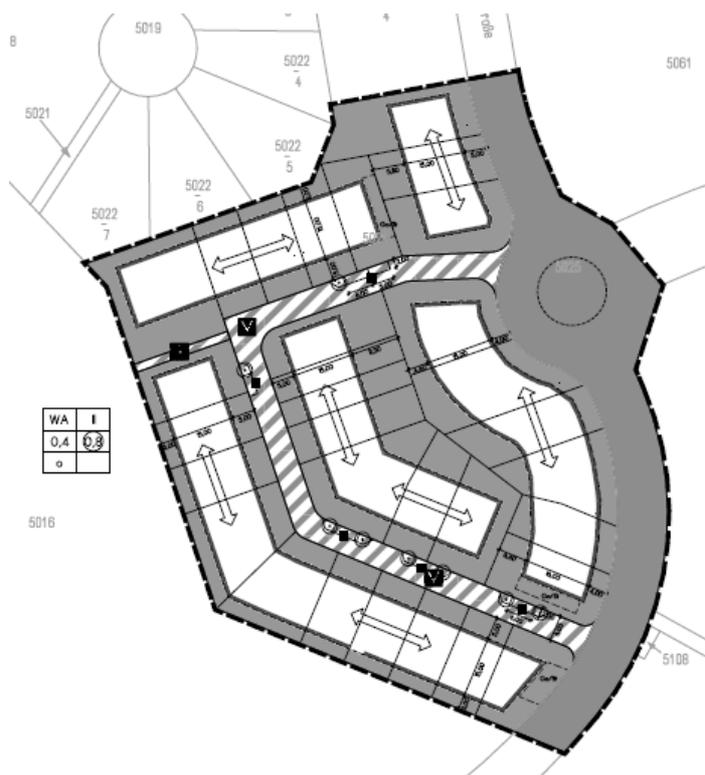


Abb. 3: Planzeichnung des zur Änderung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West“

## BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

### Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen beruhen überwiegend auf den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West“. Es wurden die für die vorliegende Planung maßgeblichen und relevanten Allgemeinen Festsetzungen sowie die örtlichen Bauvorschriften übernommen und im Hinblick auf das Baukonzept angepasst und modifiziert.

#### Art der baulichen Nutzung

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

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

#### Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Bebauungsplan Nr. 544d „Melm/Will-Sohl-Straße West“ galt bisher eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,8 für das gesamte Wohngebiet. Da das neue Baukonzept vorwiegend eine Bebauung mit großen Einfamilienhäusern auf großzügigen Grundstücken

vorsieht, kann für den gesamten Geltungsbereich durchgängig die Ausnutzung, d.h. die GRZ auf 0,35 sowie die GFZ auf 0,7 reduziert werden.

Es sind im gesamten Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Um nicht den Eindruck einer dreigeschossigen Bebauung entstehen zu lassen, wurde die maximale Höhe der baulichen Anlagen deutlich reduziert. Die maximale Höhe (Firsthöhe) wird daher auf 9 m, die maximale Wandhöhe auf 4,50 m festgelegt, damit das 2. Vollgeschoss bereits im geschrägten Dach (Dachraum) entstehen muss. Für Doppelhäuser wird hingegen eine höhere Trauf- und Firsthöhe (TH: 6,00 m; FH: 11,0 m) zugelassen, um auch hier eine erhöhte Wohnraumqualität bei kleinerer Grundfläche (schmalere Grundrisszuschnitte) schaffen zu können.

#### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzte offene Bauweise sieht nur Einzel- und Doppelhäuser vor. Damit soll eine aufgelockerte und weniger verdichtete Bebauung zum öffentlichen Grünzug geschaffen werden.

Durch den Einbau einer gebietsinternen Erschließung haben sich auch die Baufluchten verschoben. Um eine sinnvolle Grundstücksausnutzung der großen Grundstücke und der in den etwas problematischer zugeschnitten Grundstücken im Bereich des Kreisverkehrs zu ermöglichen, halten die Baufenster nur noch einen Abstand von 3m von den Straßenbegrenzungslinien; zur Will-Sohl-Straße / Albert-Haueisen-Ring einen Abstand von 4m.

Darüber hinaus erfolgt eine zeichnerische Anpassung der Lage von Baufenstern, indem auf die städtebauliche Planungskonzeption für Einfamilien- und Doppelhausbebauungen Rücksicht genommen wird; die allgemeine Baufenstertiefe beträgt regelmäßig 15 Meter.

Entlang der öffentlichen Grünfläche ist wie bislang auch auf den privaten Grundstücken ein 3 Meter breiter Grünstreifen anzulegen. Mit der Bebauung ist ein Mindestabstand von weiteren 2 Metern zum grundstückseigenen Grünstreifen einzuhalten. Daraus ergibt sich ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 5 Metern.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, gemäß §1 Abs.3 BauGB, wird eine Anbaulast nach Landes – baurechtlichen Vorschriften auf grundstücksübergreifenden Baufenstern angewandt. Dies soll die zügige und vollständige Umsetzung von Doppelhäusern unterstützen und somit auch auf die bauliche Gesamtstruktur des Teilgebietes positiv Einfluss nehmen.

#### Grundstücksgrößen

Für Einzelhäuser wird eine Mindestgröße für Baugrundstücke auf 400 m<sup>2</sup>, für Doppelhaushälften auf 250 m<sup>2</sup> festgesetzt. Die Festsetzung von Mindestmaßen verfolgt das städtebauliche Ziel, die mit einer zu hohen Bebauungsdichte einhergehenden beengten Wohnverhältnisse zu vermeiden. Ziel ist es auch hier, die potentielle Wohndichte zu entzerren, die Wohnqualität zu verbessern und zusätzliche Gestaltungsspielräume für die Grundrissbildung offen zu halten. Außerdem ist bei einer Mindestgrundstücksbreite von 6 m sichergestellt, dass im Bedarfsfalle zwei Stellplätze in der Vorgartenzone nachgewiesen werden können.

#### Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen

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

Die Gestaltungsregelungen für Garagen und Stellplatzflächen werden aus dem Bebauungsplan 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West“ übernommen. Durch die Festsetzung zur Gestaltung von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen soll sichergestellt werden, dass das hier anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert und so dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

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

#### Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

Grundsätzlich bleibt die Anzahl der Wohnungen auf eine Einheit pro Haus begrenzt. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich aus der geplanten, zu reduzierenden baulichen Dichte und der damit verbundenen Stellplatzfrage. Eine zusätzliche 2. Wohneinheit kann maximal als Einliegerwohnung z.B. im Kellergeschoss (u.a. zur Betreuung älterer Menschen...) entstehen, sofern die 2. Wohneinheit nicht mehr als 1/3 der Gesamtwohnfläche einnimmt. Die im Bebauungsplan 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West“ festgesetzte Regelung, auf Grundstücken mit mind. 350 qm Größe ausnahmsweise bis zu 3 WE zuzulassen, wird zur Sicherung der Wohn- und Freiraumqualität und zur Vermeidung einer zu starken Verdichtung mit dem daraus resultierenden Konflikt hinsichtlich Verkehr und Parkraumbedarf nicht übernommen.

#### Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Ringerschließung, die an die Will-Sohl-Straße an beiden Enden angeschlossen wird. Da sie – analog zu den inneren Erschließungsflächen im übrigen Baugebiet „Melm“ – den Charakter einer Wohnstraße besitzen soll, wird sie als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Da bei einer Wohnbebauung dieser Größe damit zu rechnen ist, dass über die auf den Privatgrundstücken zu schaffenden Stellplätze hinaus weitere Stellplätze beispielsweise für Besucher benötigt werden, werden entsprechende Flächen für Parkplätze (9 Stellplätze) innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Diese sind in ihrer Lage und Zuordnung jedoch noch variabel.

Die Erschließungsanlagen sind vom Grundstückseigentümer herzustellen und im Zuge der öffentlichen Widmung der Stadt kostenfrei zu übertragen. Dies ist unabhängig vom Satzungsbeschluss in einem eigenständigen Baudurchführungsvertrag zu regeln.

#### Grünflächen

Entlang der öffentlichen Grünfläche und des Gebietsrandes ist wie bislang auch auf den privaten Grundstücken ein 3 Meter breiter Grünstreifen anzulegen. Dies stellt einen sanften Übergang zwischen Privatgrundstücken und öffentlichen Freibereichen sicher.

#### Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

#### **Örtliche Bauvorschriften**

Die für das Plangebiet und die beabsichtigte Bebauung relevanten örtlichen Bauvorschriften werden überwiegend aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West“ übernommen.

## **Dach und Gebäude**

Bezüglich der Dachformen und Dachneigungen sowie zur Harmonisierung von Doppelhäusern sind Regelungen getroffen worden, dass eine homogene Baustruktur und in ihren wesentlichen Elementen wiederkehrende Dachlandschaft gewährleistet wird.

Um ein städtebaulich einheitliches Straßenbild zu erreichen, werden Firstrichtungen festgesetzt.

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

## **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche**

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

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

## **Einfriedungen**

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

## **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Der Motorisierungsgrad im Baugebiet ist relativ hoch. Dem steht ein begrenztes öffentliches Parkraumangebot gegenüber. Somit herrscht in einzelnen Straßenzügen schon heute ein erhöhter Parkraumdruck im öffentlichen Verkehrsraum. Bei Einzelhausbebauungen ist es daher sinnvoll, zwingend mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Entsteht zusätzlich eine Einliegerwohnung (s. Pkt. 5.1.6), genügt für diese Wohneinheit der Nachweis von nur einem Stellplatz, da die Größe der Wohnung der Haupteinheit deutlich untergeordnet sein muss und daher eine geringere Wohndichte zu erwarten ist.

## **Fahrradabstellplätze**

Die Regelungen zu Fahrradabstellplätzen werden zum Teil aus dem Bebauungsplan 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West“ übernommen. Um die Voraussetzungen für den komfortablen Gebrauch von Fahrrädern sicherzustellen, ist je Wohnung mindestens 1 Fahrradabstellmöglichkeit frei zugänglich anzulegen.

## **Hinweise**

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

## **Bodenschutz**

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

## **Denkmalschutz**

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff). Danach ist der archäologischen Denkmalpflege - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer - ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

## **Telekommunikationsanlagen**

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

## **Hochwasserschutz**

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

## **Grundwasser**

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

Die Versickerung von Oberflächenwasser liegt in privater Verantwortung.

Rückstauenebene ist Oberkante Straße (Hinterkante Gehweg).

## **Wasserrechtliche Belange**

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

## **Natürliches Radonpotenzial**

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

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

## **Ver- und Entsorgung**

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

## **Verdacht auf Kampfmittel**

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Abbruch-, Sondierungs-, und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen.

Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

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

## **WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **Wohnungsmarkt**

Durch den Bebauungsplan wird die planerische Voraussetzung für eine Einfamilienhausbebauung geschaffen, die der für diesen Standort überwiegenden aktuellen Wohnungsnachfrage entspricht.

### **Verkehr**

Die Zahl der Wohneinheiten sowie die Bebauungsdichte werden durch den Bebauungsplan reduziert. Da somit auch das zu erwartende PKW-Aufkommen eher geringer ausfällt, kann es vom vorhandenen Straßensystem problemlos aufgenommen werden. Der Bebauungsplan verursacht keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr im Umfeld des Plangebietes.

### **Landespflege**

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Durch die Änderung des Bebauungsplanes 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West“ wird ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht mehr erforderlich; ist aber bereits in den vorangegangenen Bebauungsplanverfahren voll umgänglich erfolgt.

Gegenüber dem Bebauungsplan 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West“ wird die GRZ reduziert und nicht mehr Flächen für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch genommen, so dass dies zu keinem geänderten Zulässigkeitsmaßstab bezogen auf den Freiflächenanteil führt und damit auf den bestehenden landespflegerischen Beitrag des damals zugrundeliegenden Bebauungsplanes 554 „Melm“ verwiesen werden kann.

## **Klimaschutz und Klimaanpassung**

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

## **UMWELTBERICHT**

Da das vereinfachte Verfahren angewendet wird, ist ein Umweltbericht gemäß §13 BauGB nicht erforderlich.

## **ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

### **Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB**

Da der Bebauungsplan Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West, 1. Änderung“ aus dem Bebauungsplan Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West“ entwickelt ist und im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB ohnehin keine Beteiligung nach §3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB erforderlich ist, wird eine frühzeitige Bürgerbeteiligung und Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nicht durchgeführt.

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 30.10.2014. Anhand des Planentwurfs mit Begründung wurden die Planungsziele dargelegt. Die Beteiligten wurden aufgefordert innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben.

- Der Leitungsträger Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 11.11.14) weist auf die im Bereich des Plangebiets vorhandene Leitungsinfrastruktur hin, die im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen und zu sichern ist. Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. In dem Kapitel – Hinweise - soll die Formulierung „Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr / Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.“ gestrichen werden.

#### *Stellungnahme der Verwaltung*

Dem Vorhabenträger werden die entsprechende Stellungnahme zur Beachtung in der Bauphase sowie die beigefügten Lagepläne der Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH weitergegeben. Auf einen Hinweis bezüglich des Merkblattes wird verzichtet, da es sich um allgemeingültige Vorschriften des Trägers bzw. Behörde handelt. Der unter Kapitel 5.3 – Telekommunikationsanlagen - formulierte Hinweis „Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr / Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.“ wird ersatzlos gestrichen.

- Der Leitungsträger Technischen Werke Ludwigshafen (Schreiben vom 17.11.14) weist auf die im Bereich des Plangebiets vorhandene Leitungsinfrastruktur hin, die im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen und zu sichern ist. Darüber hinaus macht er darauf aufmerksam, dass beim Neupflanzen von Bäumen ein Mindestabstand zu Strom,- Gas- und Wasserleitungen einzuhalten ist und verweist u.a. auf seine Stellungnahme vom 20.10.08 (Bebauungsplanverfahren 554 d „Melm/Will-Sohl-Straße West“).

### *Stellungnahme der Verwaltung*

Die Stellungnahme als auch die Stellungnahme vom 20.10.08 werden zur Kenntnis genommen und dem Bauherrn auf Anfrage mitgeteilt. Auf einen Hinweis bezüglich des Merkblattes wird verzichtet, da es sich um allgemeingültige Vorschriften des Trägers bzw. Behörde handelt.

- Die Rhein-Neckar-Verkehrs GmbH (Schreiben vom 20.11.14) schlägt eine Ergänzung der Begründung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Erschließung des Plangebiets durch den ÖPNV vor.

### *Stellungnahme der Verwaltung*

Eine entsprechende Ergänzung wird in Kapitel 3.2.2 – Verkehrliche Erschließung - der Begründung aufgenommen.

## **Öffentliche Auslegung**

In der Zeit vom 10.11.2014 bis einschließlich 12.12.2014 fand die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West, 1. Änderung“ statt. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

## **Zusammenfassung der Abwägung**

### Belange die für die Planung sprechen

- Durch die Planung und Änderung des Baurechts können die bislang brach liegenden Baugrundstücke des Neubaugebietes Melm mobilisiert und entwickelt werden.
- Es wird ein der überwiegenden Nachfrage entsprechendes Angebot für Wohneigentum (Einfamilienhäuser mit großzügigen Grundstücken) insbesondere für junge Familien geschaffen.
- Durch die Planung kann eine städtebaulich ausgewogene Lösung im Rahmen einer Gesamtkonzeption für das Carré realisiert werden.

### Belange die gegen die Planung sprechen

- Die Eigentümer und Bauherren werden z.T. in ihrer Baufreiheit eingeschränkt (z.B. durch das Herabzonen der Höhe baulicher Anlagen, Gestaltungen von Dächern, Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten).

### Abwägung der Belange

Durch die Planänderung wird beabsichtigt, mit einer städtebaulich angemessenen Gesamtlösung für Einfamilienhausbebauung die Grundstücke zu entwickeln bzw. einer Bebauung zuzuführen und damit zum Baufortschritt gerade auch auf den eher problematischen Grundstücken entlang des Albert-Haueisen-Ringes/ der Will-Sohl-Straße beizutragen. Es entspricht dem Ziel der Stadt, Grundstücke für die Eigentumbildung im Einfamilienhausbereich insbesondere für junge Familien bereit zu stellen und zugleich einer fortschreitenden Bebauungsdichte gegenzusteuern. Großzügig geschnittene Grundstücke und reduzierte Wohneinheiten sollen daher verhindern, dass in Nebenstraßen beengte Wohnverhältnisse und eingeschränkte Wohn- und Freiraumqualitäten entstehen. Anwohner können nun auf den größeren Grundstücken ausreichend Stellplätze herstellen und ihre eigenen vorhandenen Privatstellplätze und –garagen voll auslasten, so dass die öffentlichen Flächen im Straßenraum z.B. für Besucher freigehalten werden können. Somit wird auch der zunehmende Parkraumdruck verringert und das öffentliche Parkraumangebot entzerrt; zusätzlich werden im Straßenraum öffentliche Parkplätze zur Verfügung gestellt. Eine Festsetzung von Grundstücksmindestgrößen und einer begrenzten Anzahl der Wohneinheiten ist somit im Plangebiet städtebaulich vertretbar. Darüber hinaus wurde die maximale Gebäudehöhe verringert, um eine aufgelockerte Bebauung sowie ein einheitliches Straßenbild entwickeln zu können. Durch die getroffenen Festsetzungen (u.a. auch

Reduzierung der GRZ, Dachgestaltung) wird zwar die Baufreiheit im Plangebiet eingeschränkt, eine wirtschaftliche Ausnutzung ist dennoch gewährleistet.

Da sich die vorgesehene Änderung auf das Baugebiet "Melm" nicht negativ auswirkt und insbesondere für junge Familien eine ansprechende Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist, steht der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West, 1. Änderung“ nichts entgegen. Der Bebauungsplan entspricht somit den Zielvorstellungen der Stadt Ludwigshafen, durch das Angebot von Einfamilienhausgrundstücken Abwanderungstendenzen in den Landkreis zu begegnen.

## **UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **Bodenordnung**

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen von Seiten der Stadt erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen der Grundstücksneuordnung erfolgen auf privatrechtlicher Basis durch den Grundstückseigentümer.

### **Städtebauliche Verträge**

Zwischen der Stadt Ludwigshafen und der GAG wird ein Vertrag geschlossen mit folgenden wesentlichen Inhalten:

- Übernahme der Planungs- und Verwaltungskosten durch GAG
- Herstellung der internen Erschließungsstraße im Auftrag und auf Rechnung der GAG

### **Flächen und Kosten**

Verkehrsflächen (öffentlich):	rd. 3.774 m <sup>2</sup>
<u>Bauland (netto):</u>	<u>rd. 10.152 m<sup>2</sup></u>
Größe des Plangebietes:	rd. 13.926 m <sup>2</sup>

Die GAG übernimmt die für die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans anfallenden Kosten vollständig.

Die GAG übernimmt sämtliche Bau- und Erschließungskosten. Die Frage, ob GAG die Erschließung selbst übernimmt oder die Erschließungsaufgabe in Ihrem Auftrag an Dritte weiter reicht, bleibt davon unberührt.

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine finanziellen Aufwendungen.

Ludwigshafen,

---

Bereich Stadtplanung

## **ANLAGEN**

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

Deutsche Telekom Technik GmbH



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Rosenberger Str. 74074 Heilbronn

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
FB Stadtplanung  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Bsp. 17. Nov. 2014			
Tg. Nr.	4-12	4-21	4-120
	4-124	4-125	4-126

**REFERENZEN** Fr. Schlich vom 30.10.2014  
**ANSPRECHPARTNER** PTI 21, Pb7, Annegret Kilian  
**TELEFONNUMMER** 0621/294-5632  
**DATUM** 11. November 2014  
**BETRIFFT** 231657 - Stellungnahme zurr. BPL Nr. 554d "Melm / Will-Schl-Straße, 1. Änderung" in Cggersheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.

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

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind und gesichert werden müssen.

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

Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist im Falle eines Ausbaus die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie, die GAG darauf hinzuweisen, dass sie

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**  
Hauptschrift: Seckenheimer Landstr. 210-220, 66163 Mannheim  
Postanschrift: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim  
Telefon: +49 621 294-0 | Telefax: +49 621 72490054 | E-Mail: info@telekom.de | Internet: www.telekom.de  
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 500 100 66), Kto. Nr. 24 658 668, IBAN: DE1750010350024858666, SWIFT: PBNKDE33  
Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Vothel, Carsten Müller  
Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DATUM** 11.11.2014  
**EMPFÄNGER** Stadt Ludwigshafen am Rhein, FB Stadtplanung  
**BLATT** 2

spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn mit unserem Planungsbüro PTI 21 Mannheim (Ansprechpartner: Herr Miltner, Tel. 0621/294-6144) Kontakt aufnimmt und uns die Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format) übersendet.

Wir bitten den Satz unter ‚Telekommunikationsanlagen‘ auf Seite 13 der Begründung (‚Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr/Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.‘) ersatzlos zu streichen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das ‚Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen‘ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

Anlage(n):  
1 Plan

i. A.

Annegret Kilian

Bereich Stadtplanung			
Eing. 20. Nov. 2014			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-122
	4-124	4-125	4-126

TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

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

Göbel Anette  
fon 0621-505 2715  
fax 0621-505 2840  
anette.goebel@twl.de

17. November 2014 / Kor

Seite 1 / 2

**Bebauungsplan Nr. 554d "Melm – Will-Sohl-Straße"  
in Ludwigshafen - Oggersheim**

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

**1. Asset Management TAA Göa2715  
Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung**

Unsere Stellungnahme vom 20. Oktober 2008 hat weiterhin Ihre Gültigkeit.

Die geplante Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser erfolgt in direkter  
Absprache mit der WBL Stadtentwässerung und dem planenden Ingenieurbüro.

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.

**2. Grundstücksverwaltung TAG Rt 2663**

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 554d liegenden Grundstücke bestehen  
keine Grundstücksrechte zugunsten TWL AG. Damit hat unsere Stellungnahme vom  
20. Oktober 2008 weiterhin Gültigkeit.

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 Kleuter  
Dr.-Ing. Reiner Lübke  
Aufsichtsrat  
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

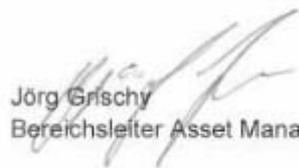
Bankverbindung  
Sparkasse Vorderpfalz  
IBAN: DE8354550010000000133  
BIC: LUHSDE33AXXX  
Glaubiger-ID: DE51TWL00000023883

Innerhalb der städtischen Straßenfläche Fl.St.Nr. 5025 des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes sind Versorgungseinrichtungen der TWL verlegt, die über den Konzessionsvertrag mit der Stadt abgesichert sowie in der Liegenschaftskartei der Stadt eingetragen sind.

Für sich eventuell dort befindliche 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 : 500 DIN A3

Bereich Stadtplanung

Empf. 03. Nov. 2008

Tab. Nr.	1-124	1-125	1-126
1-124	1-125	1-126	1-127

TWL AG Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
**Frau Jeannette RODRIAN**  
4-12 Stadtplanung  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

NDT z-Übe Weisenreuther Wee-Kor  
fon 062-505 2747  
fax 062-505 2840  
e.kie.weisenreuther@twl.de

## Bebauungsplan Nr. 554d "Meim - Will-Sohl-Straße West" in LU-Oggersheim

20. Oktober 2008

Sehr geehrte Frau Rodrian,

Unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

1. **Netzdienste** **NDT 2 Wee 2747**  
**Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärme**

Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich lediglich in der Will-Sohl-Straße Versorgungsleitungen der TWL.  
Eine Versorgung über Fernwärmeleitungen ist in diesem Bereich nicht vorgesehen.  
Um detaillierte Aussagen zum notwendigen Versorgungsaufwand zu treffen, sind Leistungsangeben für die geplante Bebauung erforderlich.

2. **Grundstückswesen** **RKG Vn 2659**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Grundstücksrechte der TWL. Seitens RKG bestehen keine Bedenken.

3. **Erzeugung** **EZD 4 Str/Kög**

Keine Bedenken und Ergänzungspunkte.

Freundliche Grüße

  
Dr. Gerhard Weissmüller

  
Wilhelm Zeiser

### Anlage

Bebauungsplan Nr. 554d mit eingetragenen Versorgungsleitungen der TWL

TWL AG  
Industriestraße 3/5a  
67069 Ludwigshafen  
www.twl.de

Rechtsform Aktiengesellschaft  
Sitz Ludwigshafen am Rhein  
Registergericht: Amtsgericht  
Ludwigshafen, HRB 1560  
LST-Nr. DE 14916/082

Vorstand  
Dr.-Ing. Gerhard Weissmüller  
Wilhelm Zeiser  
Aufsichtsrat  
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung  
Sparkasse Vorderpfalz  
Kto.-Nr. 133, BLZ 245 000 30  
Gerichtstanz Ludwigshafen oder  
anzwärtiger Dr. der Energieabteilung

