

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Satzungsbeschluss gemäß §10 BauGB

INHALT

1	VERFAHREN.....	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Geltungsbereich	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
4.1	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplanung	8
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	9
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.2	Örtliche Bauvorschriften	14
5.3	Kennzeichnungen	15
5.4	Hinweise	16
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	18
6.1	Wohnungsmarkt	18
6.2	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	18
6.3	Gefahrenabwehr (Seveso III Richtlinie).....	18
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	19
7.1	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	19
7.2	Öffentliche Auslegung	20
7.3	Zusammenfassung der Abwägung	23
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS	25
8.1	Bodenordnung.....	25
8.2	Flächen und Kosten	25
9	Anhang.....	26
9.1	Bebauungsplan	26
9.2	Anregungen der Träger öffentlicher Belange	33
9.3	Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	37

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	16.09.2010 11.04.2012 07.05.2012 01.10.2014 21.01.2014 10.06.2015 02.09.2015
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	13.09.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 69/2010 am	22.09.2010
Aufstellungsbeschluss – Zielkonkretisierung – (gem. § 2 (1) BauGB) am	07.05.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses – Zielkonkretisierung – im Amtsblatt 36/2012 am	31.05.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	17.10.2014
Offenlagebeschluss durch den Stadtrat	13.10.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr.69/2014 am	17.10.2014
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	03.11. bis 03.12.2014
Ortsübliche Bekanntmachung der 2. Offenlage im Amtsblatt Nr. 87/2014 am	19.12.2014
Zweite Offenlage (gem. § 4a (3) BauGB) im Zeitraum vom	05.01. bis 19.01.2015
Offenlagebeschluss durch den Bau- und Grundstücksausschuss	20.07.2015
Dritte Offenlage (gem. §4a (3) BauGB) im Zeitraum vom	06.08. bis 21.08.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der 3.Offenlage im Amstblatt Nr. 48/2015	29.07.2015
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	28.09.2015

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 632 „Parkinsel zwischen Hafen und Parkstraße“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Voraussetzung für die Anwendung des §13a ist, dass die Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO 70.000 m² nicht überschreitet. Insgesamt umfasst das Plangebiet (Teilbereich Nord, Süd, Mitte) 13,9 ha. Abzüglich der Verkehrsflächen sind es ca. 10,9 ha Baufläche. Die maximal zulässige Grundfläche ist über die Baufenster zu ermitteln und in vielen Fällen deutlich geringer als 0,4 für Hauptanlagen, bzw. 0,6 (einschließlich aller Nebenanlagen). Legt man dennoch die 0,6 als Obergrenze an, so kommt man auf eine Grundfläche von ca. 65.000m² und liegt selbst damit innerhalb der rechtlichen Voraussetzung.

Darüber hinaus dürfen von dem Vorhaben gemäß §13a (2) BauGB keine erheblichen Umwelt- auswirkungen ausgehen. Da sich der Bebauungsplan auf ein Gebiet bezieht, für das bereits Baurecht besteht, und da der Bebauungsplan den Zulässigkeitsmaßstab insgesamt nicht erhöht sondern begrenzt, lässt sich ableiten, dass durch die Planungen keine erheblichen Umweltein- wirkungen erstmalig begründet werden.

Damit sind die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 2. BauGB erfüllt.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2 + 3) BauGB in Anspruch genommen, d.h. von einer frühzeitigen Behördenbeteiligung und einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird abgesehen. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan wurde gem. § 13a (3) BauGB mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ortsüblich bekannt gemacht.

Nach dem ersten Aufstellungsbeschluss erfolgte ein zweiter Aufstellungsbeschluss, der zum einen die Ziele des Bebauungsplans konkretisierte, zum anderen den Geltungsbereich erweiter- te.

Zugleich erfolgte damit eine Namensänderung des Bebauungsplanes. Der neue Name lautete BP 632 "Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße".

Zur Sicherung der Planungsziele wurde außerdem am 19.12.2012 eine Veränderungssperre erlassen und mit Beschluss des Stadtrates 29.09.2014 erstmalig verlängert.

Aufgrund von Anregungen im Rahmen der Offenlage wurden an einigen Bereichen Änderungen vorgenommen. Es erfolgt daher eine zweite Offenlage gemäß §4a(3) BauGB.

Die Träger öffentlicher Belange wurden darüber in Kenntnis gesetzt.

Für den größeren Teil des Plangebietes gab es im Rahmen der erneuten Offenlage keine weite- ren Anregungen. Dieser wurde als Teilbereich BP Nr. 632a „Parkinsel – Teilbereich Mitte“ als Satzung beschlossen. Für andere Teilbereiche hingegen gab es insbesondere zur Frage von rückwärtigen Baugrenzen zahlreiche Anregungen die sukzessive im Dialog mit den Anwohnern abgearbeitet wurden.

Aus diesen Gesprächen ergaben sich Änderungen der Festsetzungen, die eine erneute ver- kürzte Offenlage erfordern.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

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

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

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

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

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

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

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

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

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

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

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

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 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. 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 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),

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.

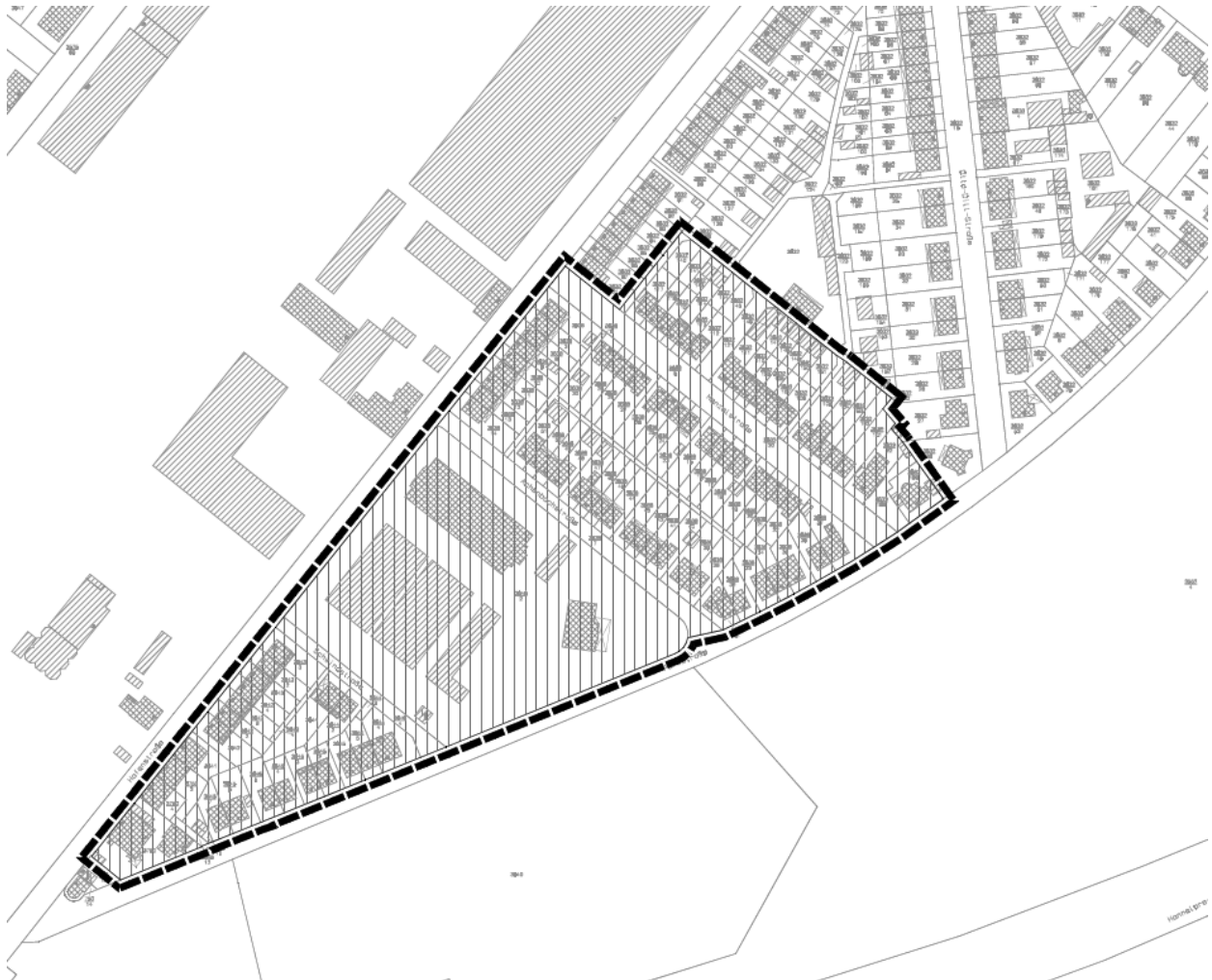
2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wie in der beigefügten Planskizze dargestellt verkleinert und begrenzt:

im Westen durch die Hafenstraße

im Osten durch die Parkstraße

im Norden durch die nördlichen Flurstücksgrenzen der Menzelstraße 2a bis 34, sowie der Parkstraße Nr.18.



3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Für einen Teil des Plangebietes ist derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 194 „Bebauungsplan über Garagenbauten auf der Parkinsel“ als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage anzuwenden. Für den verbleibenden Teil des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Beurteilung von Vorhaben dort momentan nach § 34 BauGB richtet.

Das Plangebiet ist bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut, verfügt allerdings über große innere Grünbereiche.

Im Plangebiet befindet sich eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau. Auch die Bautypologie reicht von Einzelhausbebauung bis hin zur Reihenhauses- und Blockrandbebauung.

Zugleich dominiert dort, mit Ausnahme des Geschosswohnungsbaus an der Ecke Otto-Dill-Straße und Schwanthaler Allee, die zweigeschossige Bauweise mit geneigten Sattel- und Walmdächern zwischen 30° und 50°. Zusammen mit den Straßenquerschnitten und Vorgärten ergibt sich daraus ein ausgewogenes Raumgefühl. Die Bebauung folgt straßenseitig traufständig fast ausschließlich markanten Baufluchten mit lediglich geringen Vorsprüngen. Maßstäbliche und gestalterische Brüche in den Nachbarschaften sind die Ausnahme.

So prägt sich beim Betrachter trotz der Vielfalt in der Bauweise ein insgesamt harmonisches Bild ein, das sich von der sonst üblichen Heterogenität gewachsener Strukturen merklich absetzt. Es bleibt stets spürbar, dass es sich bei der Wohnbebauung im Plangebiet um eine Siedlungseinheit mit hohem identifikatorischem Charakter handelt. Dies dürfte einer der Gründe sein, weshalb das Plangebiet im städtischen Vergleich ein besonders gefragter Wohnstandort ist.

Vor dem Hintergrund des im Gebiet ebenfalls festzustellenden Generationenwechsels hat sich darum der Nutzungsdruck deutlich erhöht. Es sind vermehrt Um-/Ausbau- und Erweiterungswünsche zu verzeichnen.

Ohne eine Steuerung dieses Prozesses besteht die Gefahr, dass der harmonische Gesamteindruck durch Individualinteressen überformt wird. Darüber hinaus verleitet die begünstigte Lage zu einer wohnungswirtschaftlichen Übernutzung. Einzelhäuser sollen ausgebaut, erweitert und in Mehrfamilienhäuser umgewandelt werden. Baukörper und Stellplatzanlagen drängen in die inneren Grünbereiche vor.

Zwar ist eine moderate Innenentwicklung gegenüber Neubebauungen im Außenbereich vorzuziehen. Zugleich drohen aber auch städtebauliche Konflikte und Spannungen, wenn hierfür kein angemessenes Maß eingehalten wird.

Die vorhandene baurechtliche Situation ist in keiner Weise geeignet, solch eine Entwicklung befriedigend zu steuern.

Der für den größten Teil des Baugebietes geltende §34 BauGB setzt weder in der Wohndichte, noch in der äußeren Form der Bebauung wirkungsvolle Grenzen. Der für den Rest des Gebietes geltende alte Bebauungsplan Nr.194 reicht hier zwar weiter, indem er z.B. Baugrenzen festlegt. Zugleich lässt er aber auch viele Fragen offen, wie z.B. die Wohndichte. Auch die Festsetzung der Geschossigkeit ist nicht geeignet zu einem harmonischen Gesamtbild beizutragen, da sich zulässigen drei Vollgeschosse in der bebauten Wirklichkeit nicht wiederfinden. Zudem wäre es nicht nachvollziehbar, warum der achsensymmetrischen Bebauungsstruktur im Plangebiet je nach Straßenseite unterschiedliche Rechtsanwendungen zu Grunde liegen sollten.

Menzelstraße, Otto-Dill-Straße, Defreggerstraße und Lenbachstraße – allen ist gemeinsam, dass die eine Straßenseite überplant, die andere aber nach §34 zu beurteilen ist.

Es liegt also nahe bei der Überplanung gleich ein einheitliches Baurecht zu schaffen.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan wird ein bestehendes Baugebiet überplant. Dieses Baugebiet ist über die Jahre gewachsen und hat nicht die einheitliche Prägung z.B. eines Wohnsiedlungsbaus der 1930er Jahre. Ziel soll es sein, eine geordnete Modernisierung und bauliche Entwicklung zu ermöglichen und dabei zugleich die zentralen, charakteristischen Elemente und Eigenschaften zu wahren. Vor dem Hintergrund des Bestands wird ausgelotet, wo und wie weit Eingriffe in die Baufreiheit gerechtfertigt sind und welche Regelungen sich auch jetzt noch eignen positive Ordnungsfunktionen zu entfalten.

Als wesentliche Ziele können hierfür genannt werden:

- Klare und durchgehende straßenseitige Baufluchten durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen
- Festsetzung der maximalen rückwärtigen und seitlichen Bebauung durch Baugrenzen,
- Festsetzung der Obergrenzen für Grundflächen
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (in der Regel 2 Vollgeschosse bezogen auf das Straßenniveau – ggf. ergänzende Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen),
- Einhaltung der Trauf- und Firstlinien der Nachbarbebauung insbesondere bei Doppelhäusern, innerhalb von Hausgruppen und bei in geschlossener Bauweise errichteten Gebäuden (unter Berücksichtigung stadtgestalterischer verträglicher Regelungen z.B. für Wärmedämmmaßnahmen)
- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (in der Regel maximal 3 WE),
- Freihaltung der durchgrünter Gartenbereiche von Bebauung, ggf. auch durch Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und sonstige Nebenanlagen,
- Regelungen für die Vorgartenzone
- Festlegung der Dachformen (zulässig nur Sattel-, Walm- und unter bestimmten Voraussetzungen auch versetzte Pultdächer),
- Begrenzung der zulässigen Dachneigung (mind. 30°, max. 50°),

Es liegt in der Natur der Sache, dass in einem gewachsenen Gebiet dieser Größenordnung nicht alle in der Vergangenheit realisierten Vorhaben mit den Festsetzungen des künftigen Plans im Einklang stehen können. Wäre dies der Fall, so müsste die Frage nach dem städtebaulichen Erfordernis gestellt werden.

Ein besonderes Augenmerk liegt folglich darauf, die Grenze der Zulässigkeit für die einzelnen Belange zu definieren und zu begründen.

Verkehrliche Erschließung

Da keine Änderungen an der vorhandenen Erschließung beabsichtigt oder erforderlich sind wird auf eine Aussage in dem Bebauungsplan verzichtet. Der bisherige Rechtsstand wirkt fort.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze. Auch die Grundversorgung mit Löschwasser gemäß DVGW Arbeitsblatt W 405 ist im Bestandsnetz gemäß der Ausführungen der TWL gewährleistet. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist das Gebiet als Wohngebiet im Bestand aus. Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

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

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 194 „Bebauungsplan über Garagenbauten auf der Parkinsel“ wurde 1968 beschlossen und aufgrund eines Ausfertigungsmangels abschließend 1994 zur Rechtskraft gebracht.

Ein Bebauungsplan begründet grundsätzlich Vertrauensschutz. Da der Plan jedoch als einfacher Bebauungsplan angelegt und die 7-Jahres-Frist verstrichen ist, können aus der Überplanung keine Schadensersatzansprüche abgeleitet werden. Gleichwohl ist mit Änderung des materiellen Rechts ein Eingriff in die Baufreiheit verbunden, der einzelne Gebäudeteile und Nutzungen aus dem Bestand auf die formelle Bestandskraft ihrer Genehmigung festlegt.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 632b „Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße“ wird der alte Bebauungsplan überplant und in den getroffenen Aussagen von diesem ersetzt.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann verzichtet werden, da das Gebiet diesbezüglich gefestigt ist. Konflikte über die Art der baulichen Nutzung waren bislang auch bei der Beurteilung nach §34 nicht zu verzeichnen.

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Um bei dem anhaltenden Nutzungsdruck auf das Baugebiet ordnend einzuwirken sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Bebaubare Grundfläche

Schwierig ist bei der Überplanung des Bestandes der Umstand, dass es unterschiedliche Bauweisen und eine Vielzahl unterschiedlicher Grundstückszuschnitte zu beachten gilt – teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft. Die nachträgliche Festsetzung einer allgemeinen GRZ kann dieser Situation nicht gerecht werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine Festsetzung der bebaubaren Grundfläche die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschreiten sollte. Diese beträgt 0,4.

Bei den kleineren Grundstücken wäre diese Nutzungskennziffer gerechtfertigt, bei den großen Grundstücken dagegen übertrieben. Stattdessen wird darum die Grundfläche als relativer Wert nicht an die Größe des Grundstückes, sondern des Baufensters gebunden. Damit ist die Zulässigkeit und ggf. auch Erweiterbarkeit des Bestandes in dem Umfang nachvollziehbar abgesichert, wie es die zentralen Ziele des Planes vorgeben.

Diese definierte Grundfläche darf für Terrassen und Balkone überschritten werden. Eine solche Festsetzung ist sinnvoll, da sich die Baugrenzen an dem Hauptbaukörper, nicht jedoch an den Anbauten ausrichten. Der Bebauungsplan lässt eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen mit solchen Anbauten zu. Es ist daher konsequent diese Zulässigkeit auch im Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Das Gleiche gilt für Überschreitungen mit Stellplätzen, Garagen und Zufahrten. Insgesamt ist eine Überschreitung um den Faktor 1,5 der zulässigen Grundfläche möglich. Zugleich wird die Gesamt-GRZ aber auf 0,6 gedeckelt – dies entspricht der Obergrenze eines WA.

Auf diese Weise ergeben sich Berechnungsgrundlagen, die sowohl dem Bestand, als auch den Zielen weitgehend gerecht werden und individuelle Grundstückszuschnitte berücksichtigen. Bei kleinen Grundstücken greift die Obergrenze von 0,6, bei großen Grundstücken das ausgewiesene Baufenster in Verbindung mit der prozentualen Begrenzung der zulässigen Überschreitung. Je nach Grundstücksgröße und Baufenster liegt die Ausnutzung dann deutlich unter 0,6.

Eine Sonderregelung stellt die Zulässigkeit von Sammelstellplatzanlagen und -garagen auf Grundstücken mit mehr als 1000m² dar. Diese Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche lässt solche Anlagen ausnahmsweise auch als eigenständige Anlagen außerhalb von Baufenstern zu. Es gibt einige Vorbilder im Baugebiet, bei denen im Blockinnenbereich solche Stellplatzanlagen geschaffen wurden. Vorausgesetzt die Ausnutzung bleibt in einem angemessenen Gesamtverhältnis kann solch ein Angebot vor dem Hintergrund des begrenzten Parkraumangebotes im Gebiet durchaus sinnvoll sein.

Diese Regelung bietet zudem eine Ausnutzungsmöglichkeit für außergewöhnlich große Grundstücke im Gebiet, für die es ansonsten jenseits der Gartennutzung kaum Nutzungsmöglichkeiten gäbe.

Geschossigkeit und Gebäudehöhe

Trotz der alten Festsetzungen von bis zu max. drei Vollgeschossen im Bebauungsplan 194 dominiert im Gebiet nach wie vor die zweigeschossige Bauweise.

Vereinzelt gibt es eingeschossige Häuser. Entlang der Schwanthalerallee und der Otto-Dill-Straße gibt es ein Stück Blockrandbebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen. Dieser Blockrand hebt sich im Maßstab von der übrigen Bebauung auf der Parkinsel deutlich ab und soll auch nicht prägend für sie sein.

Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird die maßgeblich vorherrschende Bebauung im Gebiet festgeschrieben.

Drei Vollgeschosse sind außerdem zulässig an den Schnittkanten zwischen Hafenstraße und Parkstraße. Diese Stelle markiert mit ihrer Eckbebauung den gemeinsamen Endpunkt der beiden Achsen und soll darum städtebaulich besonders gewichtet werden.

Die Festsetzung von Vollgeschossen alleine reicht teilweise jedoch nicht aus, um eine verlässliche Höhenobergrenze zu definieren.

Während für die bestehenden Reihenhauseszeilen der §34 BauGB in Verbindung mit einem Harmonisierungsgebot eine ausreichend verlässliche Entwicklungsgrundlage darstellen, werden für Einzel- und Doppelhäuser darum maximale First- und Traufhöhen definiert.

Diese sind mit 7,50m Traufhöhe großzügig bemessen und lassen eine Bebauung mit Sockel, zwei Vollgeschossen und Kniestock zu. Bei Gebäuden mit mehr als 6,50m Traufhöhe wird allerdings die Firsthöhe auf 13m beschränkt. Im Übrigen genügt die Kombination aus Traufhöhe, Baufenster und maximaler Dachneigung um problematische Entwicklungen zu unterbinden.

Trotzdem unterliegen auch Doppelhäuser dem Harmonisierungsgebot. Das Ausschöpfen dieser Höhen wird also bei Doppelhäusern nur dann möglich sein, wenn beide Einheiten aufeinander abgestimmt sind.

Nicht alle bestehenden Gebäude fügen sich in die Höhenvorgaben ein. Auch hier gibt es Einzel- und Doppelhäuser die mit der Festsetzung auf Bestandsschutz gesetzt werden. Dies ist notwendig, weil einzelne Ausreißer nicht zum Maßstab für eine Gesamtentwicklung werden sollen. Zugleich ist der Rahmen so gewählt, dass die überwiegende Mehrheit der Gebäude sogar noch Entwicklungsspielräume hat.

5.1.2 Bauweise

In der Bauweise unterscheidet der Plan zwischen offener und geschlossener Bauweise.

Die geschlossene Bauweise begründet sich in dem Bestand von Hauszeilen mit mehr als 50m Blocklängen.

Auf die Festsetzung von Haustypen verzichtet der Plan, da es kein Erfordernis gibt die vorhandene Vielfalt an Haustypen in eine Richtung zu lenken.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zu den wesentlichen Zielen des Bebauungsplanes gehört es, eine stetige Ausdehnung der Bebauung in die unbebauten Gärten und Freibereiche zu begrenzen, vorhandene Vorgärten zu erhalten und die starke Prägung des Straßenraums durch die markanten Baufluchten zu sichern. Dies geschieht durch die Festsetzung von Baufenstern und Baulinien.

Bautiefe und rückwärtige Baugrenze

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass gerade die vorhandene gartenseitige Bebauungstiefe innerhalb des Gebietes, aber auch innerhalb einzelner Zeilen schwanken kann. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass eine Bautiefe von 12m ausreicht, um ein Wohnhaus mit zeitgemäßer Wohnfläche zu errichten. Davon ging auch der Bebauungsplan Nr. 194 aus. Dies gilt auch für die schmalsten Grundstücke im Plangebiet mit 6m Breite. Bei den zulässigen zwei Vollgeschossen lässt sich mit Dachnutzung daraus ohne weiteres eine Wohnfläche von 130m² erzielen. Ein Maß, das auch in Neubaugebieten weit verbreitet ist. Faktisch sind die meisten Grundstücke auf der Parkinsel noch breiter. Tatsächlich lässt sich beobachten, dass größere Bebauungstiefen in der Vergangenheit oft nicht dem Bedarf der Wohnraumerweiterung einer einzelnen Wohneinheit geschuldet waren, sondern dem Wunsch ein Einfamilienhaus in ein Zwei- oder Mehrfamilienhaus umzunutzen.

Von dieser Regeltiefe wird im Bebauungsplan aber dennoch in einigen Fällen abgewichen. Abweichungen reichen von 11m bis zu 15m. Maßgeblich für die Festlegung auf eine geringere oder größere Bautiefe ist die augenscheinliche Prägung einer vorhanden hinteren Gebäudeflucht hinsichtlich ihres Hauptbaukörpers.

Einzelne Ausreißer dürfen bei dieser Einschätzung keine Rolle spielen, da es ja im Kern um ein Gesamtkonzept geht und gerade solche Ausreißer mithin das Planungserfordernis begründen. Wo eine ehemals eindeutige, gartenseitige Bauflucht durch eine Vielzahl von Ausreißern bereits eine neue Prägung bekommen hat, wäre das Kernziel durch eine Überplanung kaum mehr zu erreichen. Die Planung liefe ins Leere oder bliebe widersprüchlich. Hier ist es naheliegender eine angemessene Neubegrenzung zu finden, die der überwiegenden Prägung gerecht wird. Dies rechtfertigt aber keine Einzelfallplanung. So müssen bestehende tiefere Baukörper durch Überplanung im Einzelfall bisweilen auch stark beschnitten und somit auf Bestandsschutz gesetzt werden. Nur so kann dem Gesamtziel auf schlüssige Weise Rechnung getragen werden.

Abweichungen von der Regeltiefe ergeben sich auch durch unterschiedliche Bautypologien, denen in ihrer gewachsenen Struktur als nachbarschaftliche Einheit ebenfalls Rechnung getragen wird.

Somit entfaltet die festgesetzte hintere Baugrenze regelmäßig also auch eine nachbarschützende Wirkung. Sie stellt sicher, dass Erweiterungen im engen Rahmen bleiben und nicht zu unverhältnismäßigen Störungen im gewachsenen nachbarschaftlichen Gefüge führen.

Die Grundstücksgrößen im Plangebiet variieren sehr stark. Etliche Grundstücke wären groß genug, um eine Bebauung in zweiter Reihe vorzunehmen. Dies ist aber, mit Ausnahme des bestehenden Feuerwehrstandortes und eines alten Gebäudes, das ehemals eine Wäscherei war und noch lange vor der Vorderbebauung entstand, bislang ohne Vorbild. Es ist zudem auch ausdrücklich nicht gewollt. Die ruhigen, großzügigen Gartenzone prägen das Stadtquartier Parkinsel wesentlich mit. Darüber hinaus liegen die Gärten um ca. ein Geschoss tiefer als das Straßenniveau. Bei Rheinhochwasser ist mit Druckwasser zu rechnen. Aus diesem Grund wird das Gartengeschoß im baulichen Bestand in aller Regel als Kellergeschoß genutzt. Eine Wohnbebauung in zweiter Reihe befände sich dann entweder mit ihrem Lebensmittelpunkt in dieser Senke oder sie müsste auf dem Gartenniveau mit einem Hochkeller aufsetzen. Ein Anschütten auf das Straßenniveau als letzte Lösung wäre nur theoretisch denkbar und praktisch von einer Summe von Konflikten (auch nachbarlicher) begleitet.

Von einer Nachverdichtung in zweiter Reihe wird darum im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens vollständig abgesehen. Die Baufenster schließen eine solche Möglichkeit aus.

Seitliche Baugrenzen

Die Baufenster sind regelmäßig grundstücksübergreifend. Seitliche Baugrenzen werden nur dort festgesetzt, wo es einen Wechsel zwischen abweichender und offener Bauweise gibt, bzw. wo auf abgegrenzten Grundstücken Zufahrten oder Zugänge in das Blockinnere führen. Es gilt das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung. In zahlreichen Fällen unterschreitet der Bestand den demnach gebotenen Mindestabstand zur Grenze von drei Metern. Es wäre unverhältnismäßig alle diese Fälle durch seitliche Baugrenzen mit einem Abstand von drei Metern auf ihren Bestand zu reduzieren. Zumal in den meisten Fällen die brandschutzrechtlichen Mindestanforderungen eingehalten werden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung reichen daher die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und das Nachbarrecht aus.

Dort wo seitliche Baugrenzen zu den Wegegrundstücken festgesetzt werden, ist es Ziel den Regelgrenzabstand von drei Metern zu wahren. Aber auch hier gibt es Fälle, in denen die Bebauung bereits näher herangerückt ist. In diesen Fällen ist es sachlich gerechtfertigt und unschädlich das Baufenster entsprechend dem Bestand näher an die Grenze heranzurücken. Brandschutz und Belichtung sind gewahrt. Nachbarliche Konflikte sind nicht zu befürchten.

Baulinien und vordere Baugrenze

Ein prägendes Element der Parkinsel sind die durchgängigen vorderen Gebäudefluchten, die wesentlich zu einem ruhigen, geschlossenen Straßenbild beitragen. Überwiegend definieren diese Gebäudefluchten auch eine Vorgartenzone mit einer Tiefe von meist vier Metern. Im Bereich der Schwanthalerallee und der Hafenstraße gibt es auch Häuserzeilen direkt an der Straße und ohne Vorgartenzone. Gerade in der Schwanthalerallee ist diese einheitliche Gebäudeflucht weniger stark ausgeprägt, obwohl auch hier Häuserzeilen in sich geschlossen bleiben. Diese Abweichung in der Schwanthalerallee wirkt sich wenig störend aus, da der Straßenquerschnitt dieser zentralen Mittelachse das annähernd dreifache des sonst üblichen Querschnittes hat. Prägender als die Randbebauung ist hier die grüne Mittelachse mit der Baumallee.

Auffällig ist auch die Parkstraße. Da sie nur einseitig bebaut ist, ergibt sich für die Gebäude eine Blickbeziehung sowohl zum Blockinnenbereich, als auch nach Osten zum Park. Abweichend von den anderen Straßenzügen findet man dort darum im Baubestand architektonische Reaktionen darauf in Form von kleineren Vor- und Rücksprüngen, sowie Balkonen.

Zwar ist der Straßenquerschnitt dort nicht breiter, aber auch hier ist die räumliche Wahrnehmung ähnlich wie an der Schwanthalerallee offener.

Mit der Festsetzung von Baulinien soll dieser prägende Bestandteil des Straßenbildes auf der Parkinsel gesichert werden. Lediglich an der Parkstraße und an der Schwanthalerallee kann aufgrund der etwas abweichenden Situation auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet werden. Hier genügt die Festsetzung von Baugrenzen. Gleichwohl gibt es auch in der Parkstraße eine spürbare und prägende Linienführung. Zu große Rücksprünge wären ungewollt, sind aber aufgrund des Baufensterzuschnittes nicht zu befürchten.

Die Möglichkeit von Überbauungen zur Straße wird explizit und abschließend definiert. Dabei soll es möglich sein mit Treppenstufen auch außerhalb der vorderen Baulinie bzw. des Baufensters die jeweilige Sockelhöhe aufzunehmen und den Zugang zu überdachen. Die Festsetzung einer relativen Flächengröße statt einer absoluten Tiefe und Breite eröffnet Gestaltungsspielräume. Aufgrund der Begrenzung auf die Erdgeschosszone wird die Wirkung im Verhältnis zum Hauptbaukörper dennoch unerheblich bleiben.

Überschreitungen der vorderen Baugrenzen- und Linien sind außerdem für Erker bis maximal einen Meter Tiefe zulässig. Dabei handelt es sich um Gestaltungselemente, wie man sie häufiger auf der Parkinsel antrifft. Wesentlich für Ihre Gesamtwirkung ist, dass sie über einen geringfügigen Vorsprung verfügen und nicht als Zwerchhaus ins Dachgeschoss hinein verlängert werden. Die Überschreitung ist darum nur im Erd- und Obergeschoss zulässig, nicht jedoch im Dachgeschoss.

Baufenster für Garagen

Der Bebauungsplan hebt die Baufenster für Garagenbauten aus dem Bebauungsplan Nr.194 auf. Diese sind nicht mehr erforderlich, da Garagen künftig auch außerhalb eines Baufensters zulässig sind. Andere Festsetzungen wie z.B. GRZ und Vorgartengestaltung wirken als neues Regulativ.

5.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurden insgesamt 261 Wohngebäude im Gesamtgebiet gezählt. Soweit sich dies in der Summe mit vertretbarem Aufwand korrekt erfassen ließ, sind ca. 53% davon mit einer Wohneinheit belegt, ca.27% mit zwei Wohneinheiten, ca.9% mit drei Wohneinheiten und ca. 11% mit mehr als drei Wohneinheiten.

Mit ca. 80% dominiert auf der Parkinsel gegenwärtig also die Ein- bis Zweifamilienhausbebauung. In der jüngeren Vergangenheit gab es allerdings eine starke Tendenz zur Nachverdichtung. Ehemalige Einfamilienhäuser wurden umgenutzt zu Mehrfamilienhäusern.

Dies ist grundsätzlich im Zuge eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden - und der Prämisse Innenentwicklung gegenüber der Außerentwicklung zu bevorzugen - noch nicht als Fehlentwicklung einzustufen.

Allerdings bedarf diese Entwicklung einer Steuerung und Begrenzung. Um überzogene Dichten und das Herabsetzen von Wohn- und Wohnumfeldqualitäten zu vermeiden ist es notwendig, die Wohnungszahl in Verbindung mit der Bauweise, der verfügbaren Grundstücksfläche und der Stellplatzsituation und der Freiraumqualitäten zu bewerten.

Beispiele in denen gerade auf kompakten Reihenhausgrundstücken drei Wohneinheiten realisiert wurden sollten nicht zur Regel werden. Zugleich sind die Voraussetzungen in dem gewachsenen Bestand zu unterschiedlich, um zwei bis drei Wohneinheiten in Reihenhäusern von vornherein auszuschließen.

Mit der Bindung der Wohneinheiten an die nunmehr festgelegte überbaubare Grundstücksfläche, die daraus resultierende individuelle Grundfläche und den notwendigen Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück wird sichergestellt, dass eine Nachverdichtung nur dort möglich ist, wo diese durch das Umfeld aufgefangen wird und keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind. So wird es z.B. regelmäßig schwer fallen, in einem Reihennittelhaus eine zusätzliche Wohneinheit zu schaffen, wenn ein zusätzlicher Stellplatz aufgrund der ausgeschöpften Grundfläche oder der fehlenden Anfahrbareit nicht möglich ist.

In einem Reihenendhaus, in einer Doppelhaushälfte oder einem Einfamilienhaus – die in aller Regel auch über größere Grundstücke verfügen – kann dies leichter sein. Zugleich ist hier auch eine bessere Wohnqualität zu erwarten, weil die Belichtungsvoraussetzungen bessere sind.

Eine Sonderregelung stellt die Festsetzung für Einzelhäuser an Eckgrundstücken dar. Eckhäuser haben häufig eine herausgehobene Stellung in einer Bebauungszeile. Zugleich ist allseitig eine gute Belichtung gegeben und die höhere Wohnungszahl korreliert bei freistehenden Eckgebäuden mit einem erhöhten Sozialabstand, da mindestens zwei Seiten zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind. Dies rechtfertigt eine höhere Ausnutzung.

Einzelfälle die im Bestand nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang stehen, werden auf Bestandsschutz gestellt. Dies hat keinen Einfluss auf den Baukörper, da die Festsetzung nur auf die Nutzung abzielt. „Übernutzten“ Grundstücken, denen im gewachsenen Bestand die baulich errichteten Stellplätze fehlen, profitieren dabei von dem Umstand, dass ihnen mit der Baugenehmigung ein fiktiver Stellplatznachweis zugebilligt wurde.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Dach und Gebäude

Die Dachlandschaft der Hauptbaukörper im Plangebiet ist geprägt von geneigten Dächern mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°. In der Regel handelt es sich um Sattel-, Zelt- und Walmdächer. Sehr vereinzelt treten auch Mansarddächer oder Flachdächer in Erscheinung, die aber spürbar als Fremdkörper in Erscheinung treten.

Damit setzt sich das Bestandgebiet sehr deutlich von der Neubebauung am Hafen ab, die überwiegend durch Flachdachbebauung geprägt ist. Bewusst soll diese Trennlinie zwischen neu und alt spürbar bleiben.

Für Nebengebäude wie Gauben, Terrassen oder untergeordnete Anbauten gelten die Beschränkungen der Dachform nicht. Zum einen, weil sich hier kein einheitliches Muster im Bestandgebiet ausmachen lässt, zum anderen, weil dies für die Wahrnehmung von nachgeordneter Bedeutung ist.

Auf der Straßenseite wird mit der Festlegung der Firstlinien, der Dachneigungen, maximalen Gaubengrößen und der Regulierung von Dachbalkonen und Dacheinschnitten das prägende Erscheinungsbild gesichert.

Auf der straßenabgewandten Seite gibt es mehr Gestaltungsspielräume, da dies für die Wahrnehmung im öffentlichen Raum weniger bedeutsam ist.

Gestaltung der Vorgartenfläche

Der Bebauungsplan definiert eine Vorgartenzone, die in sich an der Bestandssituation orientiert und in der Regel eine Tiefe von vier Metern zwischen Straße und Baukante aufweist.

Für das Gesamterscheinungsbild kommt dieser Vorgartenzone eine besondere Bedeutung zu. Zugleich steht dieses gebietsprägende Element unter besonderem Veränderungsdruck. Mülltrennung, Unterstände für z.B. Fahrräder, Kinderwagen oder Brennholz, Zeitmangel für die Vorgartenpflege, alles das sind Elemente die dazu führen, dass sich die Nutzung und Versiegelung der Flächen intensiviert. Auch der Wunsch, sich einen eigenen oder zusätzlichen Abstellplatz für PKW oder Anhänger vor dem Haus zu schaffen ist nachvollziehbar.

Letzteres kann allerdings bei der gegebenen Vorgartentiefe von vier Metern zu einer fast vollständigen Versiegelung führen. Bei Abstellplätzen mit weniger als fünf Metern Tiefe besteht die Gefahr, dass Teile eines abgestellten PKW in den Gehsteig ragen. Will man dies vermeiden müsste man ein Abstellplatz einschließlich Zufahrt parallel zur Straße anordnen. Um dies zu verhindern lässt der Bebauungsplan darum Abstellplätze und Zufahrten nur im seitlichen Bauwisch oder im Bereich von Gebäudedurchfahrten zu.

Dem Wunsch nach einer erweiterten Nutzung des Vorgartens für z.B. Müllabstellanlagen will sich der Bebauungsplan aus praxisnahen Gründen nicht verschließen. Durch eine Eingrünung soll sichergestellt werden, dass dennoch ein grüner Vorgartencharakter gewahrt bleibt.

Das gleiche Ziel verfolgt auch die Vorgabe mindestens 30% der Vorgartenfläche zu begrünen. Idealerweise wäre dies ein kleinkroniger Laubbaum mit Unterpflanzung oder ein Heister. Im Sinne des begrünten Gesamteindrucks weniger wünschenswert wären Steingartenbeete, aber auch diese können als Begrünung im Sinne des Bebauungsplans betrachtet werden, wenn sie im nennenswerten Umfang von Pflanzelementen durchbrochen sind.

Oft wünschen sich Grundstückseigentümer eine Vorgarteneinfriedung um Besucher nicht unmittelbar an der Haustüre empfangen zu müssen und Hunde von ihrem Grundstück fern zu halten. Der Bebauungsplan lässt solche Einfriedungen zu, begrenzt sie allerdings auf ein Höchstmaß von 1,20m. Dies ist ein gängiges Maß das die Verwendung von marktüblichen Produkten zulässt, eine wirksame Barriere darstellt und dennoch den halböffentlichen Charakter eines Vorgartens wahrt.

Garagen und Carports können durch ihre Größe und Massivität geeignet sein den Charakter eines Vorgartens und damit auch die öffentliche Wirkung maßgeblich mit zu prägen. Bei Carports hängt dies in starkem Umfang von der gewählten Materialität und dem Grad der Geschlossenheit ab. Dies regeln zu wollen ginge zu weit. Stattdessen müssen Carports und Garagen einen Abstand von mindestens fünf Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Mit dieser Bestimmung bleibt der Gestaltungsspielraum offen und die Wirkung des Vorgartens wird nur marginal beeinflusst.

Zahl der notwendigen Stellplätze

In den Jahrzehnten nach der Fertigstellung des Baugebietes ist der Motorisierungsgrad insgesamt deutlich gestiegen. Hinzu kommt, dass sich auch die Wohndichte in den vergangenen Jahren durch die nachträgliche Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten erhöht hat.

Demgegenüber wäre die Schaffung zusätzlicher Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum nur unter Verlust von öffentlicher Grünfläche möglich.

Die Möglichkeit zusätzliche Stellplätze auf privaten Grundstücken zu schaffen ist stark abhängig von der Grundstücksgröße und der Bauweise. In einigen Fällen existiert eine zusätzliche Erschließung der rückwärtigen Gartenbereiche, die oft aber schlecht ausgebaut und umständlich ist.

Insgesamt kann mit den Mitteln der Bauleitplanung das Problem des bestehenden Parkdrucks nicht aufgelöst werden. Gleichwohl sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans helfen bei künftigen Entwicklungen die Belange des ruhenden Verkehrs mit anderen Belangen in Einklang zu bringen.

Der Nachweis von Stellplätzen auf Privatgrundstücken steht immer auch in Konflikt zum Erhalt von Grünflächen. Dies gilt umso mehr, je kleiner die Grundstücke sind. Ein erster Schritt zur Steuerung ist die Begrenzung der höchstmöglichen Anzahl von Wohneinheiten.

Ein Stellplatzschlüssel von zwei PKW/Wohneinheit würde zwar bei zusätzlichen Wohneinheiten zu mehr Stellplätzen führen. Da die Stellplätze aber nicht vor dem Haus nachgewiesen werden können müsste dafür umso stärker in die tiefergelegenen Gartenzonen eingegriffen werden. Dies steht aber im Widerspruch zu dem Ziel genau diese wertvollen Grünzonen zu bewahren. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden Wohnungsgrößen scheint die zwingende Vorgabe von einem Stellplatz daher angemessen und ausreichend. Eine Ablösung dieser Pflichtstellplätze soll ausgeschlossen sein.

Für frei stehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften mit einer Wohneinheit wäre eine Anhebung des Stellplatzschlüssels nicht relevant, da diese in aller Regel ohnehin über zwei Stellplätze verfügen. Für Reihenhäuser denen bereits heute ein eigener Stellplatz fehlt, ließe sich auch durch einen höheren Stellplatzschlüssel kein Stellplatzgewinn erzielen.

Bei besonders großen Grundstücken lässt es der Bebauungsplan dafür im Gegenzug zu, Stellplätze oder Garagen auch über den eigenen Bedarf herzustellen und zu vermieten oder zu verkaufen. Hierfür gibt es bereits Beispiele im Plangebiet. Damit eröffnet der Bebauungsplan Spielräume bei weiterhin anwachsendem Parkdruck private Entlastungsangebote auf marktkonformer Grundlage zu schaffen.

5.3 Kennzeichnungen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Gebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

Aus diesem Grund ist die Hochwasserschutzlinie auf dem Plan gekennzeichnet, auch wenn sie außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

5.4 Hinweise

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

Lage im Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 05.12.1966 sind zu beachten.

Lage innerhalb der Deichschutzzone

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Deichschutzzone des Rheinhauptdeiches. Grabungen, Bohrungen, Rammungen, das Verlegen von unterirdischen Leitungen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die die Sicherheit der Deiche beeinträchtigen können, sind daher nur mit Genehmigung der Wasserbehörde zulässig.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Bereich. Die vorhandene Hochwasserschutzmauer bietet zum jetzigen Zeitpunkt einen Schutz gegen ein 100-jährliches Hochwasserereignis. Mit Fertigstellung aller vertraglich vereinbarter Rückhaltemaßnahmen am Oberrhein wird ein Schutz gegen ein 200-jährliches Ereignis bestehen. Bei einem selteneren Hochwasserereignis oder bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass die Parkinsel überflutet wird. Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes kann kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen abgeleitet werden.

In der Nähe von Gewässern und bei Druckwasser bedarf es zur Minderung der Schadensrisiken eine angepasste Bauweise und Nutzung empfohlen. Unter einer angepassten Bauweise und Nutzung sind insbesondere die Ausbildung eines ausreichenden Gebäudesockels, Dichtigkeit des Kellergeschosses sowie der Verzicht auf Aufenthaltsräume unterhalb der Geländeoberkante zu verstehen. Die potentielle Hochwassergefährdung ist zudem insbesondere bei der Gebäudestatik, bei der Auswahl der Baumaterialien sowie bei der Festlegung der räumlichen Lage der Hausinstallationen zu beachten. Der Eigentümer zeichnet verantwortlich für den Schutz des Objektes und der Minimierung von Schadensrisiken.

Barrierefreies Bauen

Um den Belangen behinderter Menschen sowie der demographischen Entwicklung gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich der Barrierefreiheit aufgenommen. Bei der Ausführung der Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum Barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

Bodendenkmalpflege

Die begünstigte Landschaft der Oberrheinischen Tiefebene bildete seit frühester Zeit den bevorzugten Lebensraum menschlicher Kulturen. Da im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Bodenarbeiten Überreste menschlichen Wirkens aus vergangener Zeit und von archäologischer Bedeutung angetroffen werden, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und – soweit zumutbar – in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§§ 16 ff. DSchG).

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

Verdacht auf Kampfmittel

Da aufgrund von Luftbilddauswertungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise.

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.

Radon

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat das Landesamt für Geologie und Bergbau auf ein möglicherweise erhöhtes Radonpotenzial im Plangebiet hingewiesen. Grundlage hierfür bildet die bisher nur auf wenigen Messungen beruhende Radonprognose-Karte für Rheinland-Pfalz. Die Karte gibt bisher lediglich Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Kleinräumig, also im Geltungsbereich oder auf dem konkreten Bauplatz können davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund,...) deutliche Abweichungen zu höheren, aber auch niedrigeren Radonwerten auftreten.

Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen.

Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m³ können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten, aber auch Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden (www.bfs.de/de/bfs/druck/jahresberichte/jb2001_aet07.pdf). Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (<http://www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/>) und das Landesamt für Geologie und Bergbau (www.lgb-rlp.de).

Bodenverunreinigungen

Durch die Geländenovellierungen sind Schadstoffbelastungen des Bodens nicht auszuschließen. Dies kann bei Baumaßnahmen oder Nutzungsänderungen u.U. eine Altlastenerkundung gemäß Bundesbodenschutzgesetz erforderlich machen.

Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrverdächtige Umstände auf, z.B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastetes Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, sind diese der Stadtverwaltung Ludwigshafen, Untere Bodenschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Werden konkrete Gefahren für den Einzelnen oder die Allgemeinheit (Umwelt) durch z. B. freigelegte oder austretende Schadstoffe, Austritt von giftigen oder explosiven Gasen u.ä. festgestellt, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Baustelle zu sichern.

Bei der Entsorgung von Aushubmassen ist das Verwertungsgebot nach § 7 (2) Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zu beachten. Nach § 7 (3) KrWG hat die Verwertung ordnungsgemäß und schadlos zu erfolgen. Dabei sind die Bestimmungen des Bodenschutz- und Abfallrechts zu beachten.

Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Erfordernisse des Arbeits- und Umweltschutzes eingehalten werden. Die einschlägigen Unfallverhütungs- und Arbeitsschutzbestimmungen sind zu beachten.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Wohnungsmarkt

Da es sich um ein bestehendes Gebiet handelt, sind keine signifikanten Auswirkungen auf dem städtischen Wohnungsmarkt zu erwarten. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel das Gebiet zu sichern und erlaubt in begrenztem Umfang eine zusätzliche Verdichtung. In der Summe trägt er damit zur maßvollen inneren Erneuerung und Werthaltung bei. Verdrängungseffekte werden durch diesen Plan weder begründet noch verstärkt. Vielmehr soll er das gegebene und intakte soziale Mischungsverhältnis bewahren.

6.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die baulichen Strukturen sind durch den Bestand geprägt. Dies betrifft insbesondere die Ausrichtung der Gebäude.

Durch Höhenbeschränkungen wird sichergestellt, dass sich keine zusätzlichen Strömungsbarrieren ausbilden.

Die Sicherung der Grünflächen und Begrenzung der Überbaubarkeit tragen zur Offenhaltung des Bodens bei und üben einen positiven Einfluss auf die lokalklimatischen Bedingungen aus.

Der Bebauungsplan ist offen für die Nutzung regenerativer Energien – z.B. auf dem Dach. Geneigte Dächer mit der vorgegebenen Dachneigung wirken sich dabei begünstigend aus.

6.3 Gefahrenabwehr (Seveso III Richtlinie)

Südlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Betriebe, deren Betriebsbereiche teilweise unter die erweiterten Pflichten der Störfallverordnung fallen (Seveso-III-Richtlinie). Grundsätzlich sind zwischen Wohnnutzungen und solchen Betrieben entsprechende Achtungsabstände einzuhalten. Diese Achtungsabstände werden teilweise unterschritten.

Allerdings handelt es sich im vorliegenden Fall um die Überplanung eines bestehenden Wohngebietes. Die Planung begründet kein Recht, wonach die Wohnbebauung näher an die Betriebe heranrücken dürfte, noch intensiviert sie die schutzwürdige Nutzung z.B. durch eine Erweiterung des Zulässigkeitsmaßstabes. Das Gefährdungspotenzial wird durch die Planung nicht erhöht. Da der Bebauungsplan keine Aussagen zur Art der zulässigen baulichen Nutzung trifft, erfolgt die Beurteilung einzelfallbezogen auf der Grundlage des §34 BauGB. Es ist nicht vorgesehen, dass sich auf dieser Grundlage im Bestandgebiet erstmalig öffentlich genutzte Einrichtungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ansiedeln, die zu einer Erhöhung des Gefährdungspotenzials im Sinne der Seveso-Richtlinie führen könnten.

Für die bestehende Wohnnutzung besteht keine Möglichkeit ein etwaig vorhandenes Gefährdungspotenzial durch Festsetzungen im Plangebiet zu verringern. Zugleich hat die Rechtsprechung in der Vergangenheit klargestellt, dass in solchen Fällen der Gemengelagenbeurteilung

nicht nur der Grundsatz der Achtungsabstände in die Beurteilung einzufließen hat, sondern auch die sonstigen sozioökonomischen Belange zu berücksichtigen sind. Es gilt zudem kein absolutes Verschlechterungsverbot. Bei objektiver Betrachtung der Sachlage wird man zu dem Ergebnis kommen müssen, dass auf der Seite der Wohnbebauung keine wirksame bauliche Maßnahme ergriffen werden kann.

Die für Gefahrenabwehrplanungen zuständige Berufsfeuerwehr stimmt mit den außerhalb des Plangebietes liegenden Firmen die Gefahrenabwehrpläne unter Berücksichtigung dieser besonderen Gefahrenlagen ab.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

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

Mit dem Schreiben vom bis 17.10.2014 hatten die Träger öffentlicher Belange Gelegenheit sich zu der Planung zu äußern. Folgende Anregungen wurden vorgebracht

Konfliktbewältigung zu den angrenzenden Gewerbebetrieben

Der Betrieb Landeseigener Anlagen an Wasserstraße (BLAW) fordert eine Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung, insbesondere hinsichtlich der Lärmbelastungen die von der angrenzenden gewerblichen Nutzung ausgeht. Dabei sorgt er sich um wachsende Beeinträchtigungen für die Gewerbebetriebe die sich aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ergeben (Ausführliche Darstellung im Anhang).

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan überplant ein bestehendes Wohngebiet ohne dabei den Zulässigkeitsmaßstab gegenüber dem vorhandenen Baurecht auszuweiten. Das Gegenteil ist der Fall. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung werden die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt.

Auf die Ausweisung einer Gebietsart wurde ferner verzichtet (einfacher Bebauungsplan). Wie schon bisher gilt auch weiterhin das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme. Aussagen darüber „welche Immissionen seitens der Wohnnutzung zu dulden“ sind, so wie es die BLAW fordert, würden weder zu einer Verbesserung der tatsächlichen Situation führen, noch würde es helfen den rechtlichen Konflikt zu bewältigen, da sich der Rechtsanspruch nicht vorrangig aus der Planung sondern aus dem genehmigten Bestand ableitet. Dabei genießt auch der gewerbliche Bestand einen Schutzanspruch.

Sachdienlicher zum Zweck der Konfliktbewältigung wäre eine Überplanung der gewerblichen Nutzungen mit dem Ziel diese hinsichtlich ihrer künftigen Entwicklung wohnumfeldverträglich zu steuern.

Während nämlich seitens des Plangebietes weder ein näheres Heranrücken der Wohnbebauung an die Gewerbebetriebe noch eine Intensivierung der Schutzwürdigkeit (Wohnen ist diesbezüglich bereits die sensibelste Nutzungsform) zu befürchten ist, besteht auf der gewerblichen Seite noch erhebliches Veränderungspotenzial – insbesondere auch durch die brandbedingt entstandene große Baulücke. Ein entsprechender Bebauungsplan befindet sich bereits in Aufstellung.

Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme bleibt gewahrt und muss im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt werden. Die Anregungen werden zurückgewiesen.

Gas-, Wasser- und Trafostation

Die Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) weisen auf einschlägige DIN-Normen im Rahmen von Baumaßnahmen und bestehende Grundstücksrechte hin. Die technischen Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet sind entsprechend zu Kennzeichnen.

Stellungnahme der Verwaltung

Durch die Planung wird nicht in bestehende Grundstücksrechte eingegriffen. Die Kennzeichnungen wurden in der Planung vorgenommen.

7.2 Öffentliche Auslegung

Die Planung wurde gemäß §3(2) BauGB erstmalig in der Zeit vom 03.11.2014 bis 03.12.2014 öffentlich ausgelegt.

Eine erneute und verkürzte Offenlage des Gesamtplanes erfolgte vom 05.01.2015 bis einschließlich 19.01.2015.

Zu den Baufenstern und deren Überschreitungsmöglichkeiten

1. Offenlage

Ein Bürger regt an die Baufenster westlich der Menzelstraße von 11m Tiefe auf 13m Tiefe auszuweiten. Darüber hinaus schlägt er vor die zulässige Überschreitung von Baufenstern von bis zu 2m für Balkone auch auf geschlossene Wintergärten auszuweiten (ausführliche Begründung im Anhang).

Stellungnahm der Verwaltung

Die Verwaltung ist den Anregungen in Teilen gefolgt und hat in Folge dessen keine Baufenster mehr mit einer Tiefe von weniger als 12m ausgewiesen. Die geänderte Planung wurde erneut offengelegt. Näheres hierzu bei der Stellungnahme zweiten Offenlage.

2. Offenlage

Die Planung wurde gemäß §4a(3) BauGB in der Zeit vom 05.12.2014 bis 19.01.2015 für die Dauer von zwei Wochen erneut öffentlich ausgelegt. Diese zweite Offenlage wurde erforderlich, weil den Anregungen im Rahmen der ersten Offenlage zur Ausweitung der Baufenster auf ein Mindestmaß von 12m gefolgt wurde.

Zu den Baufenstern und deren Überschreitungsmöglichkeiten

Frau Hornberg und Herr Wippel aus der Menzelstraße 14 regen folgendes mündlich zur Niederschrift an:

- eine Reduzierung der Bautiefe beiderseits der Menzelstraße auf 11m für alle Geschosse, zumindest jedoch für das Obergeschoss.
- Im Obergeschoss sollen keine Balkone zulässig sein
- Balkone sollen insgesamt einen Mindestabstand von 1,50m zur Grenze haben
- Es wird darauf verwiesen dass die Belichtung der Reihenmittelhäuser auf der Nordseite der Menzelstraße ohnehin schon eingeschränkt ist.

Es wurde ferner ein Schreiben mit ausführlich Darstellung der Argumente an Herrn OV Heller in Kopie vorgelegt, das sich gegen eine konkrete Bebauungsabsicht (Erweiterung gartenseitig) in der Nachbarschaft richtet und von weiteren Anwohnern der Menzelstraße unterzeichnet ist. Dieses Schreiben wird zu den Akten genommen, aus Gründen des Datenschutzes aber dieser Begründung nicht beigelegt.

Weitere Schreiben und Unterschriftenlisten von Anwohnern aus der Menzelstraße, Achenbachstraße und Lenbachstraße richten sich ebenfalls gegen eine Ausweitung der Baufenster auf 12m und empfehlen eine Reduzierung des hinteren Baufensters.

Stellungnahme der Verwaltung

Wie in der Begründung aufgeführt ist für den Bebauungsplan eine Regelbautiefe von 12m vorgesehen. An einigen Stellen wurde diese zulässige Bautiefe gegenüber der Regeltiefe des Baufensters von 12m auf 11m herabgesetzt. Hintergrund dieser Regelung ist die besondere städtebauliche Situation in diesen Fällen.

Während an einigen Stellen (z.B. auf der nördlichen Straßenseite der Menzelstraße) das vorhandene Maß der zulässigen oder faktischen Bebauung schon stärker durch 12m geprägt ist, sind die vorhandenen Hauszeilen an anderen Stellen durch eine bauliche Tiefe von 10,50m geprägt. Nur wenige Häuser überschreiten diese, einige unterschreiten das Maß sogar.

Die Herabsetzung des Regelmaßes sollte in diesen Fällen nicht dem Schutz von Freiflächen und der Begrenzung des Wohnraums dienen, sondern in erster Linie dem Schutz der Nachbarn.

Aufgrund von Anregungen Betroffener im Rahmen der ersten Offenlage wurde diese Reduzierung aufgehoben und die Regelbautiefe von 12m zugleich auch zulässige Maximalbautiefe. Diese Änderung führte im Rahmen der zweiten Offenlage zu massiven Bedenken, die der Stadt schriftlich und mündlich vorgetragen wurden.

Die Einwender argumentieren, dass sie durch eine zulässige Bautiefe von 12m erheblich in ihrer Garten- und Wohnraumbelichtung und damit in ihrer Wohnqualität beeinträchtigt würden. So könnte ein Haus mit 10,50m Bautiefe an zwei Seiten von Wänden regelrecht „eingetunnelt“ werden. Dabei sei zu Bedenken, dass der Bebauungsplan es erlaubt, das Baufenster durch Balkone um weitere zwei Meter zu überschreiten. Bei Anwendung des Regelmaßes von 12m könne in der Summe also eine Wand von 14m Tiefe an der Nachbargrenze entstehen. Gegenüber einer Bebauung von 10,50m ergäbe dies ein Vorsprung von 3,50m Länge – über zwei Geschosse. Für betroffene Nachbarn könnte dies ein tiefer Einschnitt in ihre gewohnte Lebenssituation darstellen und würde sich nachteilig auf die Belichtung auswirken.

Andererseits ist auch das bürgerseitig vorgetragene Erweiterungsinteresse legitim und entspräche einer zeitgemäßen Wohnraumentwicklung und Grundrissgestaltung. Die Balkone lägen außerhalb des Baufensters und wären bei Grenzlage zudem der Zustimmung des Nachbarn unterworfen. Vor dem Hintergrund dass auf der Parkinsel ansonsten überwiegend das 12m Regelmaß gilt, so z.B. auch im Geltungsbereich des alten Bebauungsplans 192 (und damit auch auf der Nordseite der Menzelstraße) wäre auch eine Beibehaltung der 12m zu rechtfertigen.

Um diese widersprüchlichen Interessenslagen im Sinne der Bürgerinnen und Bürger besser einordnen zu können wurden die Anwohner der Menzelstraße und der Achenbachstraße nacheinander zu einem informellen Informations- und Diskussionsabend eingeladen. Am Ende zeichnete sich zwar kein einstimmiger Kompromiss aber eben doch ein von der Mehrheit getragener Lösungsweg ab. Die Protokolle sind dem Anhang beigelegt.

Demnach soll für einige Fälle die zulässige hintere Baugrenze wieder auf 11m zurückgesetzt werden. Für diese Baufenster wurde im Bebauungsplan eine gesonderte Regelung formuliert.

Dachbalkone auf der Straßenseite

Eine Bürgerin regt an auch auf der Straßenseite Dachbalkone zuzulassen. (Ausführliche Begründung im Anhang)

Stellungnahme der Verwaltung

Dachbalkone waren in der ersten Fassung des Bebauungsplans auf der Gartenseite zulässig, nicht jedoch auf der Straßenseite.

Gegeneinander abzuwägen ist dabei die Sicherung eines geschlossenen Dach- und Straßensbildes gegenüber dem Bedürfnis eines Freisitzes im straßenseitigen Dach. Beispiele sind zwar im Gebiet vorhanden, jedoch nur sehr vereinzelt.

Ziel des Bebauungsplanes ist unter anderem gerade auf der Straßenseite ein harmonisches Erscheinungsbild zu bewahren. Zu diesem Zweck werden eine ganze Reihe steuernder Festsetzungen getroffen (Balkone, Erker, Vorgartenbegrünung, Einzäunung,...) die alle für sich genommen nur Mosaiksteine darstellten, in der Summe aber das Erscheinungsbild des öffentlichen Raumes auf der Parkinsel maßgeblich prägen.

Andererseits sind einige Gebäude aufgrund ihrer Nordausrichtung im Garten schlechter belichtet. Dachbalkone könnten hier einen Ausgleich gewähren.

Zu berücksichtigen ist außerdem, dass auch Gauben straßenseitig zulässig sind. Sofern Dachbalkone an die gleichen gestalterischen Vorgaben gebunden werden wie Dachgauben, ist von ihnen keine nachteiligere Wirkung zu erwarten als von Dachgauben.

In diesem Sinne wird die Anregung in den Bebauungsplan aufgenommen.

3. Offenlage

Aufgrund der genannten Änderung der Festsetzungen im Bebauungsplan hinsichtlich der Baufenster ist eine erneute Offenlage erforderlich. Die verkürzte Offenlage fand im Zeitraum vom 06.08.2015 bis zum 21.08.2015 statt.

Die Hafenbetriebe und der Betrieb Landeseigener Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) wiederholten ihre Anregungen aus der Trägerbeteiligung hinsichtlich der problematischen Nachbarschaft zwischen Wohnbebauung und benachbarten gewerblichen Nutzungen.

Es kann folglich auf die bereits erfolgten Stellungnahmen und die Begründung verwiesen werden.

Die Rechtsanwaltskanzlei Lankau, Dr. Weitz & Kollegen formuliert im Auftrag einer Mandantin aus der Menzelstraße Nr. 12 Einwände gegen die Festlegung der rückwärtigen Baugrenze bei 11m und die Festsetzung offener Bauweise beim zugeordneten Baufenster. Er beantragt die rückwärtige Baugrenze bei 12m zu ziehen und die Festsetzung geschlossener Bauweise.

Dazu führt sie insbesondere aus, dass sich die Begrenzung der Bautiefe auf 11m nicht aus den Zielen der Bauleitplanung ableiten ließe. Die ausführliche Darlegung befindet sich im Anhang.

Stellungnahme der Verwaltung

Bereits an zweiter Stelle des in Kapitel 3.2 genannten Zielkataloges wird die Festlegung von rückwärtigen Baugrenzen benannt. Dieses Ziel begründet sich durch verschiedene städtebauliche Aspekte. So geht es um den Schutz der rückwärtigen grünen Gartenbereiche und die Begrenzung des Bauvolumens, auch im Hinblick darauf einer wohnungsökonomischen Maximierung entgegenzuwirken. Dies wird in Kapitel 3.1 und 5.1.3 ausgeführt. Tatsächlich spielen diese Punkte bei der Frage ob die Grenze bei 11m oder 12m liegen soll aber naturgemäß eine untergeordnete Rolle.

Bei der vorgenommenen Feindifferenzierung geht es ausweislich um nachbarliche Konfliktbewältigung, weshalb den rückwärtigen Baugrenzen hier auch ausdrücklich eine nachbarschützende Wirkung zugewiesen werden soll. Soweit dies für den Einwender aus der Begründung noch nicht hinreichend ersichtlich wird, sei auf die Begründung in Kapitel 5.1.3 verwiesen. Darin steht ausdrücklich: „Somit entfaltet die festgesetzte hintere Baugrenze regelmäßig also auch eine nachbarschützende Wirkung. Sie stellt sicher, dass Erweiterungen im engen Rahmen bleiben und nicht zu unverhältnismäßigen Störungen im gewachsenen nachbarschaftlichen Gefüge führen.“

Erschwerend bei der Festsetzung dieser Baugrenzen wirkt sich aus, dass es sich um ein Bestandsgebiet handelt und einige Beispiele über das gewünschte Maß hinaus bereits errichtet wurden. Zugleich ist es im Hinblick auf eine schlüssige städtebauliche Gesamtkonzeption erforderlich eine einheitliche Linie zu formulieren. Dabei ist es unvermeidbar bestehende bauliche

Anlagen zu überplanen. Dies wurde ausführlich dargelegt und begründet. Dabei wurde die Entscheidung für 11m entgegen der Annahme der Einwender weder im Abstimmungsverfahren getroffen, noch fehlen ihr die sachlichen Erwägungen und Begründungen.

Die vorhandene Bebauungsstruktur in der Menzelstraße wurde detailliert kartiert. Vorhandene Überschreitungen der 11m Linie und der diskutierten 12m Linie wurde im Rahmen einer Anwohnerversammlung sogar nach der Geschossigkeit differenziert vorgetragen. Ausdrücklich wurde im Rahmen der Versammlung betont, dass man hier nur ein Stimmungsbild mitnehme und der Versammlung keine Entscheidungsbefugnis zukomme. Dies ist so auch protokolliert.

Bei der Vermutung des Einwenders bei einer Bautiefe von 12m könnten sich gegenüber 11m keine wesentlichen Nachteile für den Nachbarn begründen übersieht dieser, dass bereits die 11m für etliche der Häuser einen erweiterten Rahmen darstellen. Das Baufenster berechtigt zu einer Bebauung über alle Geschosse. So gibt es zahlreiche Häuser, deren Hauptbaukörper in den Erd-, bzw. Obergeschossen eine Bautiefe von 8,50m nicht überschreiten oder nur dort bis an 10,50m heranragen. Die Spanne einer allgeschossigen Erweiterung an der rückwärtigen Grenze könnte hier bei den geforderten 12m also eine Grenzwanderweiterung um 3,5m bedeuten. Hinzu kommt, dass den Häusern auch über die Baugrenze hinaus ein Balkon bis zu 2,5m Tiefe gewährt wird. Hieraus ergäben sich für die Nachbarn nicht nur abstrakt-theoretische Einschränkungen, sondern handfeste Nachteile. Genau darin liegt auch das eindeutige Stimmungsbild in Anwohnerversammlung begründet. Abzuwägen ist darum dieser potenzielle Nachteil gegenüber dem ebenfalls legitimen Erweiterungsinteresse einzelner Eigentümer. Mit 11m weist die Verwaltung keine Minimallinie sondern einen plausiblen Kompromiss aus, der eine zeitgemäße Wohnraumentwicklung und –gestaltung zulässt ohne die Nachbarschaftsproblematik aus den Augen zu verlieren.

Die Anregung wird darum zurückgewiesen.

Hinsichtlich der Einwendungen zur geschlossenen Bauweise sei zuerst klargestellt, dass sich hier nichts gegenüber den vorherigen Offenlagen verändert hat. Die Bauweise war ausweislich nicht Gegenstand der erneuten Offenlage.

Aber auch sachlich ist die Einwendung zurückzuweisen. Der Einwender geht irrtümlich davon aus, dass Reihenhausbauweise grundsätzlich im Widerspruch zur offenen Bauweise steht. Dies trifft nicht zu. Auch Hausgruppen, die sich über mehrere Grundstücksgrenzen hinaus erstrecken zählen zur offenen Bauweise, sofern sie ein Blockmaß von 50m nicht überschreiten. Dies trifft auf die Bebauung in der Menzelstraße zu. Die Reihenhäuser stehen im Einklang mit den Zielen des Bebauungsplans. Nichts anderes steht in Kapitel 5.1.2 der Begründung.

Die Anregung wird darum zurückgewiesen.

7.3 Zusammenfassung der Abwägung

Belange die für die Planung sprechen

- Begrenzung der Wohndichte auf ein für das Umfeld angemessenes und verträgliches Maß
- Schutz grüner Freibereiche und nachbarschützende Begrenzung der Gebäudetiefen
- Sicherung wesentlicher prägender Gestaltungselemente insbesondere des Straßenbildes

Belange die gegen die Planung sprechen

- Eingriffe in die Baufreiheit und Überplanung bestehender Bausubstanz

Abwägung der Belange

In zahlreichen Gesprächen mit Anwohnern der Parkinsel während des Bebauungsplanverfahrens, wurde deutlich welche vielen unterschiedlichen Wünsche, Sorgen, Ängste und teilweise auch gegensätzliche Vorstellungen über die künftige Gebietsentwicklung miteinander in Einklang gebracht werden sollen. Ein typischer Konfliktfall ist zum Beispiel der Wunsch eines Neuerwerbers sein Haus in der Tiefe deutlich zu erweitern, während sich die Nachbarn darum sorgen „eingemauert“ zu werden. Auch Umnutzungsabsichten vom Einfamilienhaus zum Mehrfamilienhaus führen häufig zu ganz unterschiedlichen Erwartungen an die Verwaltung. Während die Nachbarn Schutz vor zu hoher Dichte erwarten, sieht der Bauherr wirtschaftliche Aspekte im Vordergrund, wünscht sich Baurecht und Rechtssicherheit und beruft sich dabei mit Verweis auf vorhandene Beispiele auf Gleichbehandlung.

Gerade die Alteingesessenen beklagen nicht selten den Wandel der Vorgärten vom grünen Entrée zum Abstellplatz oder zum „Steingarten“, während sich junge Familien Platz für ihren „Fuhrpark“ wünschen.

Dies alles sind nur Beispiele, zeigen aber exemplarisch, dass es in einem Bestandsgebiet kaum möglich sein wird steuernde Regelungen zu treffen ohne Betroffenheiten zu erzeugen – in die eine oder andere Richtung. Die Planung ist darauf angelegt einen maßvollen Mittelweg für die künftige Gebietsentwicklung zu definieren und dafür Rechtssicherheit und -klarheit zu schaffen, denn auch dies leistet einen wichtigen Beitrag dazu Nachbarschafts- oder sonstige Interessenkonflikten zu verringern. So wirken die Festsetzungen zwar einerseits einschränkend, andererseits bekommen Bauherren mehr Planungssicherheit. Anwohner und Nachbarn werden auch weiterhin manche subjektiv unerwünschte Veränderung und Weiterentwicklung in ihrem Umfeld akzeptieren müssen, sie können sich künftig aber darauf verlassen, dass Maß gehalten wird, und dass auch ihnen die gleichen Erweiterungsrechte zustehen.

Im Sinne eines schlüssigen Gesamtkonzeptes ist es unumgänglich das Maß dessen was heute nach §34 im Einzelfall zulässig war bzw. wäre zu regeln und auch einzuschränken. Im Einzelfall kann dies bedeuten, dass ein bestehendes Objekt nach den neuen Maßstäben z.B. hinsichtlich Bautiefe, Höhe oder Wohnungsdichte nicht mehr zulässig wäre. Sofern die Bebauung genehmigt war wirkt die Genehmigung auch über den neu aufgestellten Bebauungsplan fort.

Die Gestaltungsvorgaben sind moderat und beschränken sich überwiegend auf die Wirkung zum öffentlichen Raum.

Nach Abwägung aller Belange gegeneinander und untereinander wird festgestellt, dass die positiven Belange der Planung überwiegen.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS

8.1 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

Grundfläche

- (1) Die durch Baugrenzen festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche ist zugleich die zulässige Grundfläche.
- (2) Terrassen, Balkone, Nebenanlagen, sowie Stellplätze und Garagen einschließlich ihrer Zufahrten dürfen die zulässige Grundfläche um den Faktor 1,5 überschreiten.
- (3) In der Summe dürfen alle baulichen Anlagen unbeachtet von Nr. 2 eine Gesamt-GRZ von 0,6 nicht überschreiten.
- (4) Ausnahmsweise kann die zulässige Grundfläche bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,8 überschritten werden, wenn die Lage und der Zuschnitt des Grundstückes (z.B. an der Ecke) ansonsten eine sinnvolle Bebauung wesentlich erschweren oder unmöglich machen würden.
- (5) Für die Errichtung einer Sammelstellplatz- oder Sammelgaragenanlage die Stellplatzdefizite an anderer Stelle im Gebiet vermindert, ist auf Grundstücken mit mehr als 1000m² abweichend von Nr.2 eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche für Zufahrten, Stellplätze und Garagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,6 zulässig.

Gebäudehöhe

- (6) Bezugshöhe für Höhenfestsetzungen ist die Mitte der äußeren Gehwegkante.
- (7) Für Einzel- und Doppelhäuser beträgt die zulässige Traufhöhe max. 7,5m, bei Traufhöhen über 6,5m wird außerdem die zulässige Firsthöhe auf max. 13,0m begrenzt.
- (8) Überschreitungen sind ausnahmsweise um das Aufbaumaß einer Dachdämmung zulässig, wenn ansonsten bei (zum Zeitpunkt der Beschlussfassung) bestehenden Gebäuden eine energetische Sanierung des Daches unmöglich oder wesentlich erschwert würde.

2. Bauweise

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

- (1) Die zulässige Bauweise ist den zugehörigen Nutzungsschablonen zu entnehmen.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 (1) Nr.2 BauGB i.V.m. §23 BauNVO)

- (1) Rückwärtige Baugrenzen dürfen durch
 - Terrassen im Gartengeschoss um bis zu 4,0m
 - durch offene Terrassenüberdachungen und Balkone im Erd- und Obergeschoss um bis zu 2,0m
 - freie Treppenabgänge im Erdgeschoss um die Länge ihrer Treppenwangen überschritten werden.Die Regelungen der Landesbauordnung zum Abstandsrecht bleiben davon unberührt.
- (2) Bei Baufenstern von 11m Tiefe dürfen rückwärtige Baugrenzen regelmäßig über die gesamte Hausbreite
 - im Gartengeschoss durch Terrassen um bis zu 4,0m und offene Terrassenüberdachungen um bis zu 2,50m überschritten werden.
 - im Erdgeschoss durch Balkone um bis zu 2,50m, sowie durch freie Treppenabgänge zum Garten zusätzlich um die Länge ihrer Treppenwangen überschritten werden.

Weitere Anbauten wie z.B. Balkonüberdachungen sind innerhalb dieser 2,50m Tiefe ausnahmsweise bis zur OK Fußboden 1.OG zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen und private Belange der Nachbarn gewahrt bleiben. Die Regelungen der Landesbauordnung zum Abstandsrecht bleiben in diesen Fällen unberührt.

- (3) Auf dem eigenen Grundstück dürfen straßenseitige Baulinien und Baugrenzen im Erdgeschoss durch Treppen und Eingangsüberdachungen bis zu einer Gesamtfläche von 4,0m² überschritten werden. Erker dürfen die Baulinien und Baugrenzen im Erd- und Obergeschoss bis zu einer Tiefe von max. 1,0m und einer Breite von max. 1/2 der vorderen Fassadenbreite überschreiten.
- (4) Garagen und Stellplätze dürfen - auch als eigenständige Sammelanlagen - außerhalb der Baufenster errichtet werden.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 (1) Nr.6 BauGB)

- (1) Je Wohngebäude sind bis zu maximal 3 Wohneinheiten zulässig, wenn unter der Beachtung der maximal zulässigen Grundfläche die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.
- (2) In Einzelhäusern sind ausnahmsweise bis zu 5 Wohneinheiten zulässig, wenn diese zweiseitig öffentlich erschlossen sind (Eckgrundstücke) und wenn unter der Beachtung der maximal zulässigen Grundfläche die notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden können.
- (3) Bei dem Teilgebiet mit vier zulässigen Vollgeschossen wird abweichend von den Nummern 1 und 2 keine höchstzulässige Wohnungszahl festgesetzt.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 88 LBauO)

1. Dachform, Dachneigung, Dachgauben

(§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

- (1) Am Hauptbaukörper sind nur Sattel-, Zelt und Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 30° und 50° zulässig. Bei Walmdächern ist an der kürzeren Stirnseite eine Dachneigung bis 60° zulässig.
- (2) Gauben und sonstige Dachaufbauten sind an der straßenabgewandten Seite allgemein zulässig.
- (3) Zur Straße hin sind Gauben und Dacheinschnitte bis zu einer Breite von max. 2/3 der zugeordneten Dachlinie zulässig. Gegenüber der durchführenden Trauflinie müssen sie mindestens 50cm zurückspringen. Gauben mit Sattel-, Walm- oder Tonnendächern dürfen einzeln nicht mehr als max. 1/4 der Breite der durchführenden Trauflinie einnehmen.
- (4) Dachbalkone und seitlich geöffnete Dacheinschnitte (z.B. in Ecklage) sind an der Straßenseite unzulässig.
- (5) Doppelhäuser und Hausgruppen müssen in ihrer Firsthöhe, Traufhöhe und Dachneigung identisch sein. Ausnahmsweise sind Abweichungen in geringfügigem Umfang zulässig.

2. Vorgartengestaltung

(§ 88 (1) Nr. 1 und Nr.3 LBauO)

- (1) Der Vorgarten ist der Bereich von der Verkehrsfläche bis zur verlängerten Gebäudeflucht, der durch Zugang oder Zufahrt von öffentlicher Einsehbarkeit geprägt ist.
- (2) Die Vorgartenzone ist zu mindestens 30% unversiegelt zu halten und dort zu begrünen.
Nebenanlagen im Vorgarten wie Müllanlagen oder überdachte Fahrradabstell-

- (3) Plätze sind durch Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen von öffentlichen Räumen abzuschirmen.
- (4) Einfriedungen zum öffentlichen Raum sind im Vorgarten nur bis zu einer Höhe von 1,2m zulässig.
- (5) Außerhalb des Vorgartens sind zum öffentlichen Raum hin begrünte Einfriedungen (Hecken, in Hecken eingebundene Zäune, mit Rankpflanzen/Klimmern begrünte Mauern/Gabionen etc.) inklusive Sockel bis zu einer Höhe von max. 1,8m zulässig.
- (6) Stellplätze und Zufahrten sind der Vorgartenzone nur in der Linie des seitlichen Bauwuchs und im Bereich von Gebäudedurchfahrten zulässig.
- (7) Garagen- und Carports müssen einen Abstand von mindestens 5 Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten.

3. Zahl der notwendigen Stellplätze

(§ 88 (1) Nr. 8 LBauO)

- (1) Je Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Diese Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

Kennzeichnungen

(§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Hoher Grundwasserstand

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Gebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vermässungsschäden zu vermeiden.

Hinweise

Lage im Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 05.12.1966 sind zu beachten.

Lage innerhalb der Deichschutzzone

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Deichschutzzone des Rheinhauptdeiches. Grabungen, Bohrungen, Rammungen, das Verlegen von unterirdischen Leitungen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die die Sicherheit der Deiche beeinträchtigen können, sind daher nur mit Genehmigung der Wasserbehörde zulässig.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen bzw. bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass die Parkinsel überflutet wird. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung empfohlen.

Barrierefreies Bauen

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

Bodendenkmalpflege

Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und – soweit zumutbar – in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§§16 ff. DSchG). Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

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.

Natürliches Radonpotenzial

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

DIN-Regelwerke

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

 Zahl der Vollgeschosse
(Höchstmaß)

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

 Baulinie  offene Bauweise  geschlossene Bauweise  bedingtes Baurecht

 Baugrenze

Versorgungsanlagen (§ 9 (1) Nr. 12 BauGB)

 Elektrizität  Gas  Wasser

Sonstige Planzeichen

 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

 Hochwasserschutzlinie

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 67 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom
09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Landeswassergesetz

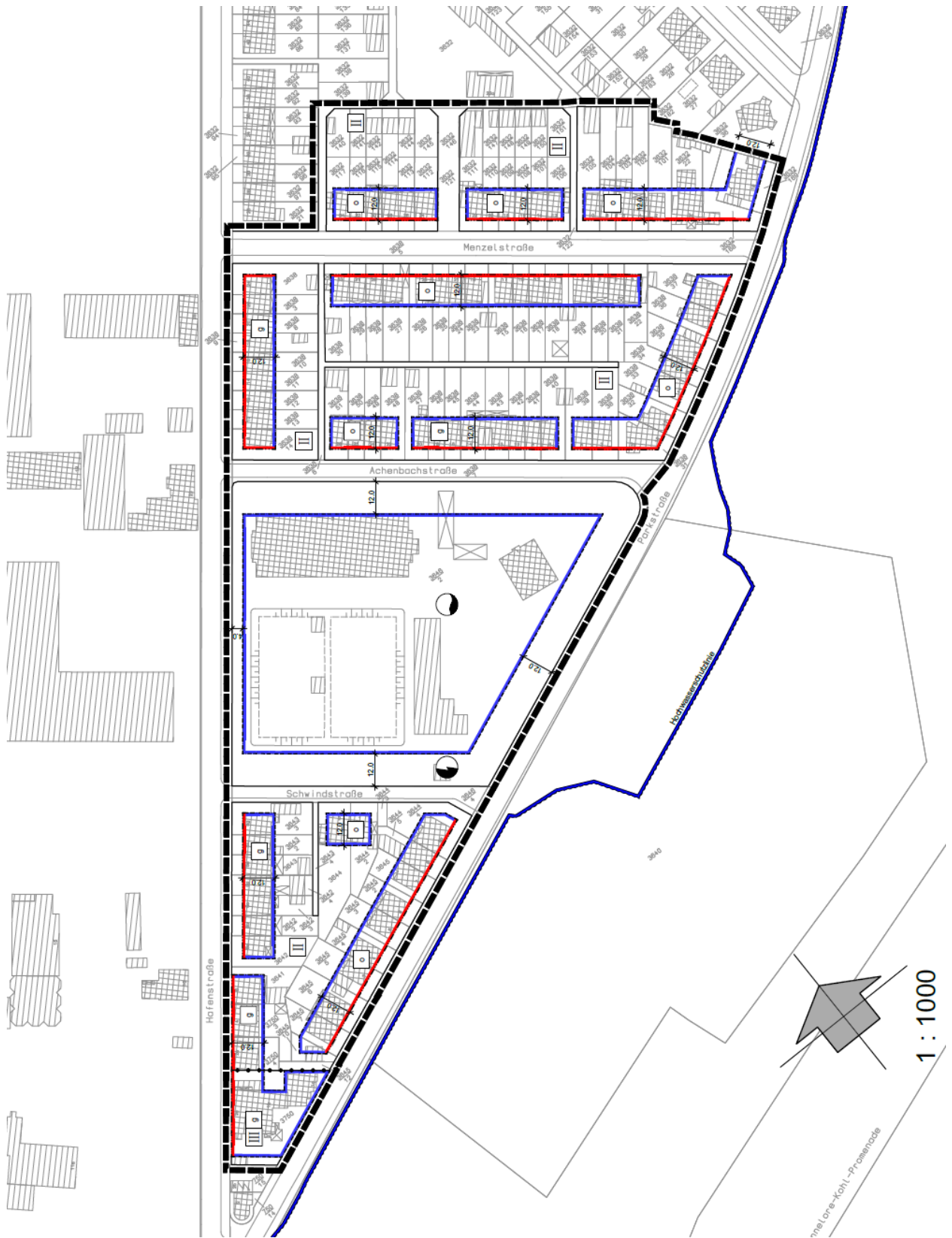
(LWG)
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
§ 89 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011
(GVBl. S. 402)

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.



9.2 Anregungen der Träger öffentlicher Belange



TWL AG · Postfach 21 12 25 · 67012 Ludwigshafen

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

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 14. Nov. 2014			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

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

5. November 2014 / Kor.

Seite 1 / 2

Bebauungsplan Nr. 632 "Parkinsel – zwischen Hafen- und Parkstraße" in Ludwigshafen - Süd

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

1. **Asset Management** TAA Göa 2715 **Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.632 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.

Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Plangebiet sind im Bereich unserer Versorgungsleitungen die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten im Erdbereich“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, dem DVGW-Merkblatt GW 126 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“ 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. 632 liegenden Grundstücke bestehen folgende Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG:

TWL AG
Industriestraße 3
67063 Ludwigshafen
www.twl.de
Gerichtsstand Ludwigshafen oder
andererwägiger Ort der Energieerbringung

Rechtsform Aktiengesellschaft
Sitz Ludwigshafen am Rhein
Registergericht Amtsgericht
Ludwigshafen, HRB 1562
UST-IdNr DE 146137982

Vorstand
Dr.-Ing. Hans-Heinrich Klauwer
Dr.-Ing. Reiner Lüpke
Aufsichtsrat
Ol. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE63545600100000000133
BIC: LHS2333
Gläubiger-ID: DE51TWL00000023883

- Fl.St.Nr. 3558/5: TWL-Eigentum, Nutzung: Trafostation L 20
- Fl.St.Nr. 3558/6: TWL-Eigentum, Nutzung: Gasstation
- Fl.St.Nr. 3646/2: TWL-Eigentum, Nutzung: Wasserwerk Parkinsel, Trafostation

Die TWL-Trafostationen müssen zeichnerisch ausgewiesen (⚡) werden, ebenso die vorhandene Gasstation (⛽)

Innerhalb der städtischen Straßenflächen und öffentlichen Verkehrsflächen des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans 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

Anlagen
2 Leitungsbestandspläne Maßstab 1 : 1000 DIN A1

TWL AG
Industriestraße 3
67063 Ludwigshafen
www.twl.de
Gerichtssitz 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 Klauker
Dr.-Ing. Reiner Lübke
Aufsichtsrat
Dr. Eva Lohse (Vorsitzende)

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE83545500100000000100
BIC: LSHSDE33XXX
Gläubiger-ID: DE51 TWL0000023583



Rheinland-Pfalz

BLAW
BETRIEB
LANDESEIGENE ANLAGEN
AN WASSERSTRASSEN

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

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

vorab per Telefax: 504 3794

Telefon-Nr.: 06 21/59 84-0
Durchwahl: 06 21/59 84-115
Fax-Nr.: 06 21/59 84-135
Unser Zeichen: FJRZ
Datum: 02.12.2014

Ihr AZ.: 4-126H.By.

**Bebauungsplan für das Gebiet Nr. 632
„Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße“ in LU-Süd**

Sehr geehrte Damen und Herren,

als Träger öffentlicher Belange, Eigentümer und Gewerbetreibender sowie Hafenbetreiber nehmen wir zu dem Bebauungsplanentwurf wie folgt Stellung und bringen folgende Einwendungen vor, dies sowohl als Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als auch für BLAW:

Die Wohnbebauung, die durch den Bebauungsplan nun überplant werden soll, entstand in den 1930er Jahren, rückte also an den damals bereits existierenden Luitpoldhafen heran. Da ein Bebauungsplan (§ 1 BauGB) gerade den Grundsatz der Konfliktbewältigung berücksichtigen muss und auch das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG zu berücksichtigen ist, sollte dies hier zu einer Einschränkung der planerischen Gestaltungsfreiheit führen. Hintergrund ist, dass eine tatsächliche und planungsgebundene Vorbelastung zu einer Duldungspflicht derer führt, die in Kenntnis einer Vorbelastung sich in der Nähe solcher Quellen angesiedelt haben oder zukünftig ansiedeln könnten. Dies bedeutet im konkreten Falle, dass auch die Belange der entlang der Hafenstraße und insgesamt des Luitpoldhafens existierenden Gewerbebetriebe, des Hafenbetriebes Ludwigshafen am Rhein GmbH und der BLAW zu berücksichtigen und in die Abwägung einzustellen sind. Insbesondere muss der Bebauungsplan eine Konfliktbewältigung anstreben und nicht eine vorhandene Nutzung unmöglich machen oder bestehende Betriebe einschränken.

Unter dem Gesichtspunkt des Erhalts bestehender Nutzungen, insbesondere der dort angesiedelten Betriebe im Bereich des Luitpoldhafens, sind die verschiedenen Belange zu sammeln, zu gewichten und in einen Ausgleich zu bringen. Dies führt weiter bis zum Gebot der Rücksichtnahme, das bereits im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen ist.

Dies alles schließt eine Planung zur Überplanung eines bestehenden Gebietes nicht aus, es zeigt aber die Grenzen auf. Die neue Planung findet ihre Grenzen dort, wo zulässige Nutzungen bereits bestehen. Eine weiter heranrückende Nutzung ist daher schon in der Phase der Bauleitplanung Rechnung zu tragen, indem planungsrechtlich gesichert ist, dass die Wohnbebauung entlang der Hafenstraße weniger schutzwürdig ist als möglicherweise eine andere Wohnbebauung.

...

Zellhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen
Postfach 210634, 67006 Ludwigshafen

Sie finden uns unter: www.haefen-rlp.de

VR BANK eG, Ludwigshafen
IBAN: DE92 6706 0000 0002 1354 42

Vorsitzender des Verwaltungsrats:
Staatssekretär Günter Kern

Leiter:
Franz J. Reindl



Stadtverwaltung Ludwigshafen / Ihr AZ.: 4-126.H.By.
Schreiben vom 02.12.2014 / S. 2

Insbesondere ist die Immissionsbelastung entlang der Hafenstraße Ausprägung der zu ässigen und vorhandenen Nutzung, die überdies zeitlich deutlich der Wohnbebauung vorgelagert ist und überdies letztlich unvermeidbar ist.

Insbesondere aus Lärmschutzgründen sowie der weiteren immissionsschutzrechtlichen Aspekte muss im Bebauungsplan geregelt sein, dass und welchen Belastungen die Wohnbebauung bzw. Wohnnutzung ausgesetzt sein kann bzw. zur Duldung welcher Immissionen die Wohnnutzung verpflichtet sein wird.

Dies alles lässt sich dem Bebauungsplanentwurf bislang nicht entnehmen.

Diese Belange beeinträchtigen sowohl BLAW als Eigentümerin als auch die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Hafenbetreiberin in der öffentlichen Belangen, insbesondere, ohne dass dies abschließend ist, in den Belangen:

- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung;
- die Belange der Wirtschaft, der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen, der Belange des Güterverkehrs und der
- Belange der Binnenschifffahrt und der Betrieb der hierfür erforderlichen Infrastruktureinrichtungen, wie sie in einem Hafen üblich sind.

Insbesondere dürfen wir darauf hinweisen, dass eine Verfestigung der von der heranrückenden Wohnbebauung ausgehenden Beeinträchtigungen zu Lasten der Gewerbebetriebe zu verhindern ist. Die Planungen unseres Hauses sind ihnen bekannt.

Mit freundlichen Grüßen

Betrieb Landeseigene Anlagen am
Wasserstraßen (BLAW)
Franz J. Reindl

Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH
Franz J. Reindl

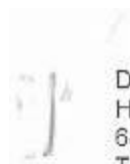
Kollhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen
Postfach 2.0624, 67006 Ludwigshafen

Sie finden uns unter: www.hafen-rlp.de
Vorsitzender des Verwaltungsrats:
Staussekretär Günter Kell

VR BANK o.G. Ludwigshafen
IBAN: 2592 6709 0000 0002 1201 02

Leiter:
Franz J. Reindl

9.3 Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung



Dipl.-Kfm. Andreas Lenner
Hinter den Zäunen 29
68519 Viernheim
Telefon 06204-912417
Mobil 0160-3678600

Viernheim, 04. November 2014

Andreas Lenner Hinter den Zäunen 29 68519 Viernheim

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Empf. 07. Nov. 2014			
Tgb. Nr.	4-12	4-121	4-122
	4-124	4-125	4-126

Bebauungsplan Nr. 632 – Parkinsel Stellungnahme zur Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach dem Ableben meiner Mutter im April 2012 wurde ich Eigentümer des Wohnhauses in der Menzelstraße 11 in Ludwigshafen. Durch den vorliegenden Bebauungsplan für die Parkinsel werden meine Belange massiv berührt, so dass ich nachfolgend hierzu Stellung nehmen möchte.

(1) Familiäre und wohnliche Verhältnisse

Meine Familie plante bislang fest den Umzug in das Wohnhaus auf der Parkinsel. Das in den 50er Jahren erbaute und einige Jahre ungenutzte Haus musste zunächst aufwendig saniert werden, um überhaupt nutzbar zu werden.

Meine Familie benötigt Wohnraum, der eher am oberen Rand einer gewissen Bandbreite liegen dürfte, zumal die Familie drei schulpflichtige Kinder umfasst, die noch auf längere Zeit im Haushalt bleiben werden. Dazu kommt, dass Arbeitsraum für selbständige Tätigkeit gewährleistet sein muss.

Durch die baulichen Gegebenheiten, z.B. vergleichsweise großem Treppenhaus, fällt die nutzbare Wohnfläche des geerbten Wohnhauses geringer als möglich und geringer als benötigt aus. Die nutzbare Wohnfläche des Wohnhauses ließe sich – wenn überhaupt – nur mit hohem Aufwand vergrößern. Eine Wohnraumerweiterung durch Wintergarten hingegen würde eine sinnvolle Lösung darstellen, die auch wirtschaftlich realisierbar wäre.

Im Zuge der Sanierung mussten auch Entscheidungen getroffen werden, ob und wie eine Erweiterung des Wohnraumes geplant wird. Nach Einblick in den Bebauungsplan – Planungsstand Herbst 2012 – stand einer Wohnraumerweiterung durch Wintergarten scheinbar nichts im Wege, so dass wir die Sanierung des geerbten Wohnhauses ganz auf die Errichtung eines Wintergartens ausgelegt haben.

Die im nun vorliegenden Bebauungsplan geplanten Bautiefen machen eine Wohnraumerweiterung durch Wintergarten unmöglich. Dies benachteiligt mich derart, dass ein Umzug nach Ludwigshafen und eine Nutzung des Wohnhauses in Frage stehen. Es handelt sich bei diesem Bebauungsplan um einen Eingriff, der einer Enteignung nahe kommt.

Bei einem Verkauf des mittlerweile größtenteils sanierten Wohnhauses durfte sich ein Großteil meiner bisher getätigten Investitionen von deutlich über 200 TEUR nicht wieder realisieren lassen. Der wirtschaftliche Schaden, der sich hieraus für mich ergäbe, dürfte bei geschätzt 100 TEUR liegen, mithin ein Schaden, der für mich existenzielles Ausmaß hat.

(2) Begrenzung der Bautiefe – Regeltiefe 12m

Der neue Bebauungsplan soll eine Regeltiefe von 12m aufweisen. Begründet wird dies im neuen Bebauungsplan damit, dass mit einer Bautiefe von 12m ein Wohnhaus mit zeitgemäßer Wohnfläche errichtet werden könne. Die mögliche Wohnfläche von 130m² wäre auch in Neubaugebieten weit verbreitet.

Zu diesem Punkt möchte ich darauf aufmerksam machen, dass es sich bei den meisten betroffenen Gebäuden der Parkinsel nicht um Neubauten handelt, sondern vielmehr um Altbestand. Ich halte es nicht für einschlägig, mit Neubaugebieten zu argumentieren, wo überwiegend kleine Grundstücksgrößen gegeben sind. Die Grundstücksgrößen auf der Parkinsel dürften deutlich größer ausfallen, so dass Wohnraumerweiterungen in geringem Umfang – in meinem Fall 2,5m zusätzliche Bautiefe – vom Erscheinungsbild nur unwesentlich ins Gewicht fallen.

Weiterhin ist zu beobachten, dass die Raumgestaltung bei Neubauten überwiegend offen gehalten ist, wodurch sich relativ große Wohnflächen mit geringem Aufwand gestalten lassen. Bei Altbauten sind überwiegend große Treppenhäuser und eine geschlossene Raumgestaltung festzustellen. Als Folge hiervon werden oftmals umfangreiche bauliche Veränderungen notwendig, um die angesprochene mögliche Wohnfläche von 130m² auch tatsächlich nutzbar zu machen.

Ich halte es für bedenklich, dass ein Bebauungsplan argumentativ mit dem Verweis auf Neubauten Regelungen für einen Bestand an Altbauten abzuleiten versucht, und darüber hinaus noch einen hohen Aufwand an Umbaumaßnahmen, z.B. Dachausbau, Umbau von Wänden und Räumen usw., notwendig macht.

Wesentlich ausgewogener wäre es hier, eine großzügigere Bautiefe von beispielsweise 13m anzusetzen, so dass bei Sanierungen oder Modernisierungen den jeweiligen Besonderheiten des Altbestands flexibel Rechnung getragen werden könnte. In dieser Hinsicht ließen sich zeitgemäße Wohnflächen auch in wirtschaftlicher Art und Weise erzielen.

(3) Abweichungen von der Regeltiefe

Von der Regeltiefe soll im vorliegenden Bebauungsplan in einigen Fällen nach oben oder unten abgewichen werden. Eine Abweichung nach unten auf 11m betraf insbesondere die Grundstücke der Menzelstraße mit ungeraden Hausnummern sowie der Lenbachstraße mit geraden Hausnummern.

Ich halte diese Festsetzung einer Bautiefe von 11m für ausgesprochen bedenklich und bitte dies zu korrigieren.

(a) Abweichungen von der Regeltiefe – Wohnfläche

Wie der Begründung des Bebauungsplans zur Regeltiefe zu entnehmen ist, wird für die Gestaltung einer zeitgemäßen Wohnfläche eine Bautiefe von 12m für sinnvoll erachtet.

Wenn ich dieser Argumentation folge, stellt sich für mich doch berechtigt die Frage, wie denn bei einer Bautiefe von 11m – die faktisch ein Verbot einer Wohnraumerweiterung darstellt – eine zeitgemäße Wohnfläche zu erreichen wäre. Insbesondere vor dem Hintergrund meiner dargestellten familiären und baulichen Verhältnisse benachteiligt mich die Abweichung nach unten auf 11m außerordentlich.

Die Festsetzung von unterschiedlichen Bautiefen für unterschiedliche Bereiche der Parkinsel führt darüber hinaus zu einer massiven Ungleichbehandlung von Grundstücken und deren Eigentümern.

Bei durchweg vergleichbaren Wohnbauten, z.B. in Achenbachstraße und Menzelstraße, soll die Möglichkeit einer Erweiterung des Wohnraums unterschiedlich gehandhabt werden. Eine solche Ungleichbehandlung lässt sich meines Erachtens nicht dadurch begründen, inwieweit es bereits viele oder nur wenige Ausreißer in einer Straße gibt. Es handelt sich um einen ungleichen und dadurch ungerechten Eingriff in die Baufreiheit.

(b) Abweichungen von der Regeltiefe – Bestandsschutz

Ein weiterer Aspekt der Ungleichbehandlung ergibt sich aus dem Bestandsschutz für bestehende Objekte, die von den künftigen Vorgaben abweichen. Der vorliegende Bebauungsplan spricht in seiner Begründung von einzelnen Ausreißern, die keine Rolle spielen dürften.

Meines Erachtens handelt es sich hierbei mitnichten um einzelne Ausreißer, sondern vielmehr um zahlreiche Ausreißer. Deren bauliche Planungen und Veränderungen zum jeweiligen Zeitpunkt sollten in das städtische Konzept für die Parkinsel gepasst haben, da es sonst keine Baugenehmigung hätte geben können. Dieses städtische Konzept nun durch ein faktisches Verbot der Wohnraumerweiterung zu ersetzen, halte ich für völlig überzogen und dem Regelungsziel einer Stadtplanung nicht angemessen.

(c) Abweichungen von der Regeltiefe – Vermögenswert

Neben anderen Überlegungen zur Ungleichbehandlung ist in diesem Zusammenhang auch der ungerecht gestaltete Eingriff in den Wert des Vermögens der einzelnen Grundstückseigentümer einer Überlegung wert.

Es handelt sich bei der Festlegung von maximalen Bautiefen um Beschränkungen der Baufreiheit. Diese Beschränkungen werden den Wert eines Grundstücks grundsätzlich beeinflussen, da sie die Möglichkeiten eines Eigentümers beschränken.

Geschieht dies einheitlich, so mag dies einer hoheitlichen Erfordernis geschuldet sein, wenngleich es sich hierbei um einen einer Enteignung gleichen Eingriff handelt. Geschieht dies hingegen uneinheitlich, so handelt es sich allerdings um eine angreifbare einseitige Benachteiligung.

(4) Gestaltung Wohnfläche – Barrierefreies Bauen

Wie dem Entwurf des Bebauungsplans zu entnehmen, soll einerseits Barrierefreies Bauen gefördert werden, um den Belangen behinderter Menschen sowie der demographischen Entwicklung gerecht zu werden. Andererseits soll bei der Gestaltung zeitgemäßer Wohnfläche zweigeschossig und mit Dachnutzung geplant werden.

Die Handlungsmöglichkeiten sind durch die knapp festgelegten Baugrenzen derart eingeschränkt, dass der wünschenswerte und förderungswürdige Ansatz eines Barrierefreien Bauens meines Erachtens konterkariert wird. Ich habe erlebt, wie schwer sich meine stark beeinträchtigte Mutter in ihrem Wohnhaus vor ihrem Ableben getan hat.

Ein Aspekt der von uns beabsichtigten – und bei Beibehaltung der vorgesehenen Begrenzung der Bautiefe uns nicht möglich – Wohnraumerweiterung ist die Nutzung unseres Wohnhauses im Alter und im Falle einer Beeinträchtigung der Beweglichkeit. Wir haben zwei ebenerdige Erweiterungen des Wohnraumes durch Wintergarten geplant, um uns im Falle einer Beeinträchtigung eine auskömmlich nutzbare Wohnfläche zu schaffen.

Unter dem Aspekt des Wohnens im Alter haben wir der Lösung Wintergartenausbau einem Dachausbau den Vorzug gegeben und bitten daher dringend um Änderung der Planvorlage dergestalt, dass uns ein Wintergartenausbau möglich ist.

(5) Bebaubare Grundfläche

Gemäß dem vorliegenden Bebauungsplan soll es erlaubt sein, die durch Baugrenzen definierte Grundfläche für Terrassen und Balkone zu überschreiten. In punkto rückwärtige Baugrenzen soll für offene Terrassenüberdachungen und Balkone im Erd- und Obergeschoss eine Überschreitung von bis zu 2,0m zulässig sein.

Vor dem Hintergrund der oben geschilderten äußerst knapp bemessenen Baugrenzen und der Notwendigkeit einer Wohnraumerweiterung in Abhängigkeit von der individuellen Lebenssituation, z.B. Größe der Familie, Selbständigkeit, Beeinträchtigungen usw., wäre es ausgesprochen wünschenswert, diese Zulässigkeit einer Überschreitung nicht nur auf offene Terrassen und Balkone zu beschränken, sondern auch auf geschlossene Wintergärten auszudehnen.

An meinem ganz speziellen Fall wird die Geringfügigkeit dieser Erweiterungsmöglichkeit deutlich: Ein bereits vorhandener Balkon soll lediglich eingeglast werden. Es handelt sich bei dieser Maßnahme mitnichten um eine die Gesamterscheinung des Wohngebäudes deutlich verändernde Erweiterung, sondern nur um eine vergleichsweise geringfügige Aufwertung der bereits verbauten Fläche.

(6) Fazit

Mit diesem Schreiben habe ich einige Einlassungen vorgebracht, die ich Sie bitte, im Abwägungsprozess zu berücksichtigen.

Konkret bitte ich um die Festsetzung einer Mindest-Regeltiefe von 13m, die für alle Gebäude des Bebauungsplans gilt. Zudem bitte ich um den Verzicht auf Abweichungen von der Regeltiefe nach unten, so dass z.B. für die komplette Menzelstraße eine Bautiefe von 13m bzw. 12m besteht.

Weiterhin – und insbesondere sofern einer Änderung der vorgesehenen Bautiefe nicht entsprochen werden kann – bitte ich um eine Regelung, wonach die mögliche Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen um bis zu 2,0m nicht nur für offene Terrassenüberdachungen und Balkone im Erd- und Obergeschoss, sondern auch für geschlossene Wintergärten möglich ist.

Freundliche Grüße

Andreas Lenner



Stadtplanung
Rathausplatz 20
6706 Ludwigshafen

Eheleute
Ghislaine Gensenmüller-Marnat
Lenbachstr. 18
67061 Ludwigshafen

18.01.2015

Betr.: Bebauungsplan Nr. 632 Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstr.

Bezug: 2. Offenlage Stand: Dezember 2014

hier: Einspruch

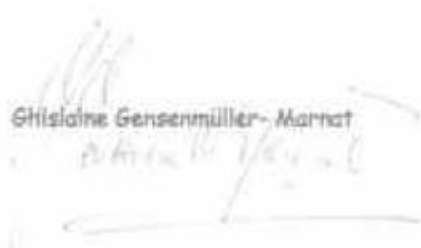
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit erheben wir Einspruch gegen die Offenlage des Bebauungsplan Nr.632 Parkinsel zum Punkt 7.2., in dem das Baufenster von 11m aus der 1.Offenlage auf 12m in der 2. Offenlage über die Gesamthöhe des Hauses ausgeweitet werden soll. Man geht sogar davon aus, die Überschreitungsmöglichkeit des Baufensters auf 13m auszuweiten.

In der 1. Offenlage wurde die Regelbautiefe aus verständlichem Grund auf 11m festgelegt.

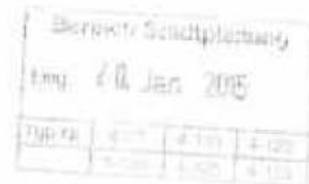
Damit steht die 2. Offenlage im krassen Widerspruch zum 1. Offenlagebeschluss des Stadtrates vom 31.10.2014.

Mit freundlichen Grüßen


Ghislaine Gensenmüller-Marnat


Wolfgang Gensenmüller

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Bauplanung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen



Behauungsplan Nr. 632 – Parkinsel 2. Offenlegung

Anregung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beantragen für die Achenbachstraße die Reduzierung der Bautiefe auf 11 m.

Unsere Häuser haben eine geringere Bautiefe als 12 m. Bei einer Bautiefe von 12 m plus Balkone über zwei Geschosse kann es zu massiven Sichtproblemen sowie massiver Lichteinschränkung kommen – hier gibt es keine nachbarschützende Wirkung mehr.

Ferner wird hier auch stark in die Grünflächen eingegriffen, die wir für unsere Lebensqualität ebenfalls benötigen.

Zurzeit gibt es einige wenige Ausreißer, die zu einer Störung im Gesamtbild führen.

Thomas von Schönbach Achenbachstr. 16
Tina von Schönbach - " -

Heinrich und Hannelore Achenbachstr. 10
J. Hermanns-Gebel Achenbachstr. 10

Elke Fankel-Ries, Achenbachstr. 4

Gotthard Hermann, Achenbachstr. 18 *

+ massive Einschränkung der Lebensqualität

Margitta Koch
Menzelstr. 4
67061 Ludwigshafen

Ludwigshafen, den 18.01.2015

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Bebauungsplan Nr. 632 „Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße“

Stellungnahme zur 2. Planoffenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

mein Reihenmittelhaus, Menzelstr. 4, hat noch die Originalmaße 6 m breit, 8,50 m tief und hat einen Balkon im Erdgeschoß.

- Hausnummer 6 hat im KG eine Bautiefe von ca. 16 m. Im EG ist eine zwei Meter Wand plus 2,10 m Sichtschutzwand (= 4,10 m). Im OG eine zwei Meter Wand.
- Hausnummer 2 hat im EG und KG eine zwei Meter Wand.

Durch die baulichen Erweiterungen meiner Nachbarn habe ich bereits erhebliche Nachteile:

- Zusätzliche Beschattung der Nordostseite; Bereiche, die nie besonnt werden und schlecht abtrocknen und die Bausubstanz schädigen.
- Die Luftzirkulation am Haus ist vermindert, das führt zu vermehrter Algen- und Moosbildung sowie zu vermehrter Geruchsbelästigung beim Grillen durch die Nachbarn, da sich der Rauch über drei Etagen hinter dem Haus staut.
- Eingeschränkter Weitblick durch die Mauern / Sichtschutz.
- Der Terrassenplatz im Gartengeschoss ist aufgrund der langen Wand von Hausnummer 6 und der starken Beschattung für mich nicht nutzbar.

Bei einer Bautiefe von 12 m plus zwei Meter Balkon mit Brandschutzmauer bis ins 2. OG würde ich durch Mauern von 5,50 m Länge auf beiden Seiten unzumutbar eingeschränkt werden. Die bereits bestehenden Nachteile würden sich deutlich verschärfen. Es würde eine noch extremere Einengung entstehen. Sowohl die Wohnqualität als auch der Immobilienwert würden unzumutbar sinken.

Zu den wesentlichen Zielen des Bebauungsplanes gehört es, eine stetige Ausdehnung der Bebauung in die unbebauten Garten- und Freibereiche zu begrenzen. Um dieses Ziel zu erreichen, ist für die Menzelstraße eine Reduzierung der Baufenstertiefe von 12 m auf 11 m aus folgenden Gründen sinnvoll:

- Die Bautiefen im EG / OG betragen oft bereits 10,50 m, da bestehende Balkone in Wohnraum umgewandelt wurden. Werden die Baufenster von 12 m durch einige Eigentümer ausgenutzt, wird dadurch die Bauaktivität der Nachbarn zusätzlich angeheizt. Gerade dadurch gehen die schützenswerten unbebauten Garten- und Freiflächen vermehrt verloren, was der Zielsetzung widerspricht.
- Zudem wird meist im Gartengeschoss eine zusätzliche Terrasse errichtet. Wertvolle alte Baumbestände in den Gärten werden leider oft gerade deshalb entfernt, weil sich durch Anbauten der Gartenanteil verkleinert.
- Die besondere Parkplatzsituation in der Menzelstraße, in der nur auf einer Straßenseite geparkt werden darf, führt schon jetzt dazu, dass Anwohner in die Park- und Hafenstraße ausweichen müssen. Durch weitere Bauaktivitäten ist zu erwarten, dass neue Einliegerwohnungen entstehen oder von Ein- in Zweifamilienhäuser umgewandelt werden. Dadurch würde sich die Parkplatzsituation zusätzlich zuspitzen, da auf den meisten Grundstücken keine zusätzlichen Parkplätze errichtet werden können.

Damit auch die nachbarschützende Wirkung sichergestellt wird, sollte eine Erstellung von Balkonen ohne Brandschutzmauer ermöglicht werden.

Ich bitte um Reduzierung der vorgeschlagenen Baufenstertiefe von 12 m auf 11 m für die gesamte Menzelstraße.

Mit freundlichen Grüßen

Utefitta Koch

Martin Stortz
Sabine Kemmer
Menzelstr. 13
67061 Ludwigshafen

Ludwigshafen, 18. Januar 2015

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Bebauungsplan Nr. 632
„Parkinsel - zwischen Hafen- und Parkstraße“

Stellungnahme zur zweiten Planoffenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben uns im Februar 2012 unseren Herzenswunsch vom eigenen Reihenmittelhaus auf der Parkinsel erfüllt und haben es fast ein Jahr lang kern- und energetisch saniert und uns dadurch auskömmlichen Wohnraum mit 155 qm (Teile des Keller- /Gartengeschoßes sind auch ausgebaut) geschaffen.

Bei unserer Hauszeile ist die hintere Baugrenze durch ein durchgängiges Maß von 10,50m geprägt, wie der Entwurfsverfasser richtigerweise feststellt.

Deswegen fordern wir, die Bautiefe, wie aus guten, nachvollziehbaren Gründen in der 1. Offenlage festgesetzt, bei 11 m zu belassen und nicht wie in der 2. Offenlage vorgeschlagen, dass das *Regelmaß* von 12 m nicht mehr **unterschritten** wird. Soll das im Übrigen etwa heißen, dass die Bauantragskonferenz gesetzeskonform, auch für Bauvorhaben, die 12 m **überschreiten**, eine Baugenehmigung erteilen kann? Uns beschleicht ein ungutes Gefühl, wenn wir unter **Punkt 7.3.** nochmals vom „**Mindestmaß von 12 m**“ lesen.

Unsere Forderung wird im Wesentlichen durch die Argumentation der Stadtplaner selbst begründet und durch Zitate aus deren Offenlagen, die wir nachfolgend in einem kursiven und größeren Schriftbild dargestellt haben, untermauert.

Zitatanfang: „Von der Regeltiefe wird im Bebauungsplan aber dennoch in einigen Fällen abgewichen. Abweichungen reichen bis zu 15 m. (In der 1. Planoffenlage war noch von 11 m bis zu 15 m die Rede). Maßgeblich für die Festlegung auf eine größere Bautiefe (in der 1. Planoffenlage stand: auf eine geringere oder größere Bautiefe) ist

die augenscheinliche Prägung einer vorhandenen hinteren Gebäudeflucht hinsichtlich ihres Hauptbaukörpers.

Einzelne Ausreißer dürfen bei dieser Einschätzung keine Rolle spielen, da es ja im Kern um ein Gesamtkonzept geht und gerade solche Ausreißer mithin das Planungserfordernis begründen.

Wo eine ehemalige eindeutige, gartenseitige Bauflucht durch eine Vielzahl von Ausreißern bereits eine neue Prägung bekommen hat, wäre das Kernziel durch eine Überplanung kaum mehr zu erreichen. Die Planung liefe ins Leere oder bliebe widersprüchlich. Hier ist es naheliegender eine angemessene Neubegrenzung zu finden, die der überwiegenden Prägung gerecht wird. Dies rechtfertigt aber keine Einzelfallplanung. So müssen bestehende tiefere Baukörper durch Überplanung im Einzelfall bisweilen auch stark beschnitten und somit auf Bestandsschutz gesetzt werden. Nur so kann dem Gesamtziel auf schlüssige Weise Rechnung getragen werden.

Abweichungen von der Regeltiefe ergeben sich auch durch unterschiedliche Bautypologien, denen in ihrer gewachsenen Struktur als nachbarschaftliche Einheit ebenfalls Rechnung getragen wird.

*Somit entfaltet die festgesetzte hintere Baugrenze also auch **eine nachbarschützende Wirkung**. Sie stellt sicher, dass Erweiterungen im engen Rahmen bleiben und nicht zu unverhältnismäßigen Störungen im gewachsenen nachbarschaftlichen Gefüge führen". Zitatende*

*Sie führen Ihre eigene Argumentation ad absurdum, wenn Sie ein vorgetragenes Erweiterungsinteresse eines Bürgers höher einschätzen, als die, ich zitiere nochmal sinngemäß **„festgesetzte hintere Baugrenze die ja auch eine nachbarschützende Wirkung entfaltet**.*

Sie führen weiter die gegenüberliegende Seite der Menzelstraße an, von der Sie zu Unrecht behaupten, das vorhandene Maß der faktischen Bebauung sei schon von 12m geprägt (ich gehe nicht davon aus, dass untergeordnete Vorbauten mit eingerechnet wurden). Zwar erlaubt der noch gültige Bebauungsplan Nr. 194 auf dieser Seite eine Bautiefe von 12 m, aber bei der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans darf das unseres Erachtens keine Rolle spielen, zumal auch auf dieser Seite die überwiegende Zahl der Bautiefen 10,50 m nicht übersteigt.

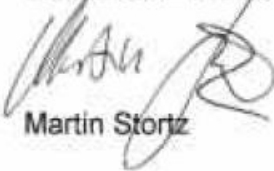
Da Sie ja 12 m Regeltiefe erlauben wollen, bleibt mir vor allen Dingen dieser Satz ein Rätsel, ich zitiere,

„Dabei darf man nicht übersehen, dass der Bebauungsplan es erlaubt, das Baufenster durch Balkone um weitere zwei Meter zu überschreiten.

Bei Anwendung des Regelmaßes von 12 m könnte in der Summe also eine Brandwand von 14 m Tiefe an der Nachbargrenze entstehen. Gegenüber einer Bebauung von 10,50 m könnte also eine Wand von 3,50 m Länge hervorragen – über zwei Geschosse. Für betroffene Nachbarn kann dies ein tiefer Einschnitt in ihre gewohnte Lebenssituation darstellen und sich nachteilig auf die Belichtung auswirken“ Zitatende.

Bessere Argumente für eine Bautiefe mit einem „Höchstmaß“ von 11 m haben auch wir nicht gefunden.

Freundliche Grüße



Martin Stortz



Sabine Kemmer

Folgende Nachbarn schließen sich unserer Forderung an (die Liste mit Adresse und Unterschrift ist als 4. Seite diesem Schreiben beigelegt):

4. Seite Stellungnahme Bebauungsplan Nr. 632 Stortz / Kemmer

Carsten Hildebrandt	Menzelstr. 15	67061 Lu	<i>C. Hildebrandt</i>
Birgit Hildebrandt	Menzel 15	67061 Lu	<i>B. Hildebrandt</i>
Herbert Kühner	Menzelstr. 17	67061 Lu	<i>H. Kühner</i>
Anita Kühner	Menzelstr. 17	67061 Lu	<i>A. Kühner</i>
Ina Wegner	Menzelstrasse 5	67061 Lu	<i>Ina Wegner</i>
Wolfram Wegner	Menzelstrasse 5	67061 Lu	<i>W. Wegner</i>
Monika Krzyzaniak	Menzelstr. 25	67061 Lu	<i>M. Krzyzaniak</i>
Tobias & Sandra Blak	Menzelstr. 31	67061 Lu	<i>T. & S. Blak</i>
Lewin Landgraf	Menzel-Str. 19	67061 Lu	<i>L. Landgraf</i>
Bertram Landgraf	"	"	<i>B. Landgraf</i>
Sindy & Alexander	Menzel-Str. 3	67061 Lu	<i>Alexander Landgraf</i>

Roland Wippel /Katharina Hornberg
Menzelstraße 14
67061 Ludwigshafen

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Ludwigshafen, den, 18.01.2015

Bebauungsplan Nr.: 632 –Parkinsel
Stellungnahme zur Offenlage

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir haben mit unserer Stellungnahme vom 04.01.2013 (liegt Herrn Poplasa und Herrn Heller vor), die Ihnen auch vorliegt, bereits darauf hingewiesen, dass das geplante Bauvorhaben unserer Nachbarn in der Menzelstraße 12 eine erhebliche Einschränkung unserer Wohnqualität sowie einen Wertverlust unserer Immobilie für uns bedeuten würde. Einige Nachbarn auf unserer Straßenreihe haben die gleichen Bedenken schriftlich bestätigt. Wir hatten gehofft, dass dieses Schreiben auch im neuen Bebauungsplan Berücksichtigung findet.

Am Freitag, den 09.01.2015 hatten wir die Möglichkeit mit Herrn Babelotzky über den aktuellen Bebauungsplan zu reden.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan für die Parkinsel werden ich und meine Familie massiv in unserer Wohnqualität eingeschränkt, so dass wir nachfolgend erneut eine Stellungnahme geben möchten.

Unser Reihemittelhaus in der Menzelstraße 14 hat eine Baufenstertiefe von ca. 10 m, die unseres Erachtens in der gesamten Reihe vorhanden ist bzw. auch unterschritten (Ausnahme ein Wintergarten verglast auf 12 m im EG und das Eckhaus zur Hälfte auf 12m) wird. Somit verhält es sich ähnlich wie auch auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Bei der 1. Offenlegung wurde daher in der Menzelstraße, allerdings nur für die ungeraden Hausnummern, die Reduzierung auf 11 m Baufenstertiefe vorgeschlagen.

Bei der jetzt aktuell vorgeschlagenen Baufenstertiefe von 12 m auf der gesamten Parkinsel mit der Möglichkeit der Überschreitung der Baufenster durch 2 m tiefe Balkone im EG und im OG könnte dies für uns eine Brandschutzmauer von 3,50 m beidseitig für unser Haus bedeuten. Dies wäre ein gravierender Einschnitt in unsere gewohnte Lebenssituation und würde sich nachhaltig auf die Belichtung auswirken. Erschwerend kommt hinzu, dass unser Haus aufgrund der Nordostausrichtung schlechter belichtet ist, als z.B. die gegenüberliegende Straßenseite. Die Sonneneinstrahlung würde sich deutlich verkürzen. Zudem hätten wir das Gefühl beidseitig bis ins 2.OG hinauf „eingekerkert“ zu sein.

Das würde für uns bedeuten, wir müssten ebenfalls verbauen, obwohl wir die bisherige Wohnfläche von 140 qm² für eine vierköpfige Familie völlig ausreichend erleben und auch angemessen finden. Weiterhin wäre dies mit erheblichen finanziellen Verlusten unsererseits verbunden. Zudem würden wir verstärkt Konflikte mit der Nachbarschaft erhalten, was nicht unser Anliegen ist, wie Sie ja verstehen können.

Konkret bitten wir um die Reduzierung der vorgeschlagenen Baufenstertiefe von 12 m auf 11 m für unsere Häuserseite.

Mit freundlichen Grüßen


Roland Wippel / Katharina Hornberg

Weitere Unterschriften von ^{Haus}Wohnungseigentümer der Menzelstrasse, die sich der Stellungnahme anschließen.

Menzelstr. 16 
Menzelstr. 10

Menzelstr. 18 Martin Wingerler

Menzelstr. 34  und
Constance Zoglauer

Menzelstr. 24  (Eva Schmidbauer)

 (Peter Schmidbauer)

Marc Steinhauer, Menzelstraße 28, 67061 Ludwigshafen

Stadt Ludwigshafen
Stadtplanung
Herr Hanno Babelotzky
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

16.01.2015

**Stellungnahme zum Bebauungsplan 632
Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstr.**

Sehr geehrter Herr Babelotzky,

grundsätzlich begrüße ich den Versuch mit dem Bebauungsplan 632 die Bauvorhaben auf der Parkinsel zum Erhalt des Wohngebietes zu regeln. Leider muss ich jedoch feststellen, dass der tatsächliche Gebäudebestand außer in einem Fall (bedingtes Baurecht Fläche A) offensichtlich nicht erfasst wurde. Würde der Bebauungsplan tatsächlich rechtsgültig werden, gäbe es unzählige Abweichungen, damit wäre er wieder angreifbar, wird in Teilen unwirksam und gibt den Weg für weitere Abweichungen frei.

Alle geplanten Festsetzungen, besonders Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Anzahl der Wohnungen, notwendige Stellplätze, Vorgärten, Zahl der Vollgeschosse sind bei vielen Gebäuden nicht erfüllt. Dies bedeutet z.B. nach einem Brandereignis, dass das Gebäude nicht mehr so genehmigungsfähig ist wie es war, somit sind die nächsten Rechtsstreite schon vorprogrammiert.

Vielleicht wäre es auch Aufgabe der Bauaufsicht die formelle Legalität der baulichen Anlagen zu überprüfen, dann könnten sie sich viele Angaben sparen. Gauben müssen z.B. einen Abstand von 1,25 m zur Grenze haben, damit wären schon das Problem Gaubenlänge und Vollgeschoss zumindest bei den Reihenhäusern gelöst, aber leider wird diese, meines Erachtens aus Brandschutzgründen extrem wichtige, Bauvorschrift nicht beachtet und es werden immer wieder Abweichungen genehmigt.

Ich möchte ausdrücklich niemanden anzeigen oder Schaden zufügen, aber wenn man sehenden Auges auch jetzt schon geltendes Recht nicht beachtet, nutzt auch ein Bebauungsplan nichts.

Dr. Stefanie Esch
und Thorsten Portisch
Menzelstraße 26
67061 Ludwigshafen

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Ludwigshafen, den, 15.01.2015

**Bebauungsplan Nr.: 632 –Parkinsel
Stellungnahme zur Offenlage**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit großem Interesse haben wir die Begründung der zweiten Planoffenlage des Bebauungsplans Nr.632 „Parkinsel – zwischen Hafen- und Parkstraße“ zur Kenntnis genommen und begrüßen es ausdrücklich, dass nun eine allgemeinverbindliche und verlässliche Regelung für das betroffene Gebiet gefunden werden soll.

Wir freuen uns über die grundsätzliche Entscheidung, die Parkinsel in ihrer gewachsenen Struktur zu erhalten. Eine Nachverdichtung der vorhandenen Bebauung in Anbetracht der historisch gewachsenen Struktur und der heutigen Mobilitätsanforderungen kann jedoch nicht als zielführend betrachtet werden. Aus einer solchen Überlegung resultierende Maßnahmen tragen nicht zur Bewahrung der vorhandenen Lebensqualität bei und generieren hinsichtlich der prognostizierten demografischen Entwicklung keinen Mehrwert.

Ludwigshafen ist im Gegensatz zu den umliegenden Zentren in der komfortablen Situation, zentrumsnah attraktiven Wohnraum bieten / bzw. entwickeln zu können. Daher sollte ein innovatives Flächenmanagement darauf zielen, genau diesen Vorteil zu nutzen. Eine weitere Verdichtung innerhalb eines der attraktivsten Wohngebiete der Stadt wäre dabei kontraproduktiv, da so ein Alleinstellungsmerkmal des Attraktors Parkinsel verloren ginge. Daher möchten wir Sie bitten, diesen Punkt aus Ihrem Plan zu streichen.

Die überwiegende Anzahl der Häuser der Querung „Menzelstraße“ wird von Eigentümern bewohnt. In jüngerer Vergangenheit fand ein Generationenwechsel statt – junge Familien zogen zu und brachten etliche Kinder mit. Es wurde in den Umbau der Häuser investiert – die Straße befindet sich so gesehen in einem guten Zustand. Und es ist festzustellen, dass dieser Wechsel bei den bereits gegebenen Bestimmungen stattfand.

Bei den Häusern handelt es sich um Reihenhäuser aus den 30er Jahren. Die Einheiten teilen sich in der Regel die Zwischenwände. Es handelt sich also nicht um alleinstehende Immobilien. Die Relation von Gebäudelänge zu Gebäudebreite beträgt in der Regel 10,5 m zu 6 m. Die Lichtverhältnisse in den Gärten sind bereits heute häufig nicht optimal, dies zeigt die Vermoosung der Rasenflächen. Es ist zudem für die einzelnen Eigentümer von originärem Interesse, dass ausreichend Licht in die Wohnungen dringen kann. Die Erweiterung durch anschließende,

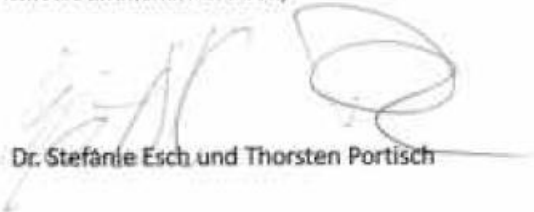
durchgezogene Wände zur Vergrößerung einzelner Einheiten oder zur Verwirklichung eines Wintergartens brächte für die umliegenden Nachbarn daher erhebliche Nachteile. Dieses Einzelinteresse darf nicht schwerer wiegen als das Interesse der Anlieger.

Wir lehnen daher eine Erweiterung der bebaubaren Grundstücksfläche im Bebauungsplan ab und wünschen uns eine Festschreibung auf die durchschnittliche vorhandene Gebäudetiefe. In jedem Falle sollte diese aus unserer Sicht 11m nicht überschreiten.

Uns erscheint es sinnvoll, im Vorfeld der Festschreibung eines Bebauungsplanes, die bauliche Istsituation durch in Augenscheinnahme mit der vorhandenen Plansituation abzugleichen, um eine gerichtsfeste Planungsgrundlage zu gewährleisten.

Der Zuschnitt der vorhandenen Gebäude erfüllt alle zeitgemäßen Erfordernisse für ein modernes Leben in der Stadt. Ein Umstand, der auch uns dazu bewogen hat, von Mannheim nach Ludwigshafen zu übersiedeln und ein Grund dafür, dass wir in unserem Umfeld fleißig für Ludwigshafen trommeln und die Attraktivität dieser besonderen Stadt hervorheben.

Mit freundlichen Grüßen,



Dr. Stefanie Esch und Thorsten Portisch

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Bauplanung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing. 20. Jan. 2015			
Top Nr.	4-127	4-128	4-129
	4-124	4-125	4-126

Bebauungsplan Nr. 632 – Parkinsel
2. Offenlegung

Anregung

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir beantragen für die Achenbachstraße die Reduzierung der Bautiefe auf 11 m.

Unsere Häuser haben eine geringere Bautiefe als 12 m. Bei einer Bautiefe von 12 m plus Balkone über zwei Geschosse kann es zu massiven Sichtproblemen sowie massiver Lichteinschränkung kommen – hier gibt es keine nachbarschützende Wirkung mehr.

Ferner wird hier auch stark in die Grünflächen eingegriffen, die wir für unsere Lebensqualität ebenfalls benötigen.

Zurzeit gibt es einige wenige Ausreißer, die zu einer Störung im Gesamtbild führen.

Thomas von Schönbach Achenbachstr. 16
Tina von Schönbach - " -

Wolfgang und Annika Achenbachstr. 10
J. Himmels-Feuer Achenbachstr. 10

Elke Fankelkes, Achenbachstr. 4

Gerhard Mevius, Achenbachstr. 18 *

+ massive Einschränkung der
Lebensqualität

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Stadtplanung
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Emp. 20. Jan. 2015			
Tgl.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

betr.: Bebauungsplan Nr.: 632 –Parkinsel
Stellungnahme zur Offenlage

Ludwigshafen, den 16. 01. 2015

Sehr geehrte Damen und Herren,

die geplante Erweiterung des Baufensters auf 12 m bedeutet nach unserer Auffassung für uns eine Einschränkung unserer Wohnqualität sowie ein deutlicher Werteverlust unserer Immobilie. Die Investition in unsere Immobilie bedeutete für uns auch Altersvorsorge, die andersweitig durch die Niedrigzinspolitik nicht mehr im ursprünglichen Maße gewährt ist. Einige Nachbarn auf unserer und der gegenüberliegenden Straßenreihe teilen die gleichen Bedenken.

Wir sehen uns durch den vorliegenden Bebauungsplan für die Parkinsel durch die neuen Baumöglichkeiten massiv in unserer zukünftigen Wohnqualität eingeschränkt.

Unser Reihennittelhaus in der Menzelstraße 23 hat eine Baufenstertiefe von ca. 10 m mit einer einladenden Terrasse. Würde z.B. unsere Nachbarin Ihr Eckhaus verkaufen und der neue Besitzer die neuen Baumöglichkeiten wahrnehmen, wäre die Terrassennutzung deutlich eingeschränkt.

Bei der ersten Offenlegung wurden für die ungeraden Hausnummern in der Menzelstraße die Reduzierung auf 11 m Bautiefe festgelegt, was man hätte man ja so belassen können.

Bei der aktuellen Baufenstertiefe von 12 m auf der gesamten Parkinsel mit der Möglichkeit der Überschreitung der Baufenster durch 2m breite Balkone im EG und im OG könnte dies rein theoretisch zu einer Brandschutzmauer von 3,50 m beidseitig für unseres Hauses führen.

Dies wäre ein gravierender Einschnitt in unsere gewohnte Lebenssituation und würde sich nachhaltig auf die Belichtung auswirken. Die Sonneneinstrahlung würde sich ebenfalls deutlich verkürzen.

Zudem hätten wir das Gefühl beidseitig bis in den 2.OG hinauf „eingekesselt“ zu sein. Diese Situation ergäbe sich ebenfalls für alle Reihenhäuser mit einer Breite von 6 Metern und einer Bautiefe von ca. 10,50 m.

Außerdem sehen wir in den neu entstandenen unterschiedlichen Interessenslagen eine mögliche Störung des Nachbarschaftsfriedens, was auch nicht in Ihrem Interesse sein kann.

Konkret bitten wir um die Reduzierung der vorgeschlagenen Bautiefe von 12 m auf 11 m für die gesamte Menzelstraße, also sowohl für gerade als auch für ungerade Hausnummern.


Dirk Battau


Ellen Gerhard


Lea Gerhard

An

Aktennotiz Eigentümergehör Gespräch Menzelstraße 25.02.2015

Teilnehmer: Herr OV Heller

Herr Magin Stadtplanung

Herr Babelotzky Stadtplanung

Eigentümer entsprechend handschriftlicher Teilnehmerliste

Thema: Festsetzungen zur hinteren Baugrenze

Ort: Unterkirche Herz-Jesu-Gemeinde Mundenheimer Straße

Inhalt:

Nach einer Begrüßung durch Herrn OV Heller erläuterte die Stadtplanung anhand von Folien die Hintergründe des Bebauungsplanes und insbesondere der Festsetzungen zur rückwärtigen Baugrenze.

Die Anwesenden Grundstückseigentümer begrüßten die Aufstellung des Bebauungsplanes. In der Diskussion wurde aber auch deutlich, dass sich die überwiegende Mehrheit der Eigentümer aus der Menzelstraße engere Regelungen zur hinteren Baugrenze wünscht als bislang im Entwurf vorgesehenen.

Mit deutlicher Mehrheit sprachen sich die Anwesenden für eine Baugrenze bei 11m (statt bisher 12m) aus.

Die Stadtplanung schlägt mit Hinblick auf genehmigte Beispiele in der Menzelstraße vor, dass man diese 11m im Gartengeschoss für einen Anbau (auch geschlossen) um einige Meter überbauen dürfen sollte.

Die Anwesenden lehnten einen solchen geschlossenen Anbau überwiegend ab, sprachen sich aber für die Zulässigkeit von Anbauten im Gartengeschoss in Form von Terrassenüberdachungen oder Balkonen bis zu einer Tiefe von 2m (14 Stimmen) bzw. 2,50m (13 Stimmen) aus. Dies solle ohne Nachbarzustimmung und ohne eine Brandwand bis zur Nachbargrenze möglich sein.

Die Stadtplanung wendete ein, dass nach ihrem Kenntnisstand bei Grenzbebauung bauordnungsrechtlich seit einiger Zeit auch für Balkone eine Brandwand erforderlich sei. Dem wurde durch einen anwesenden Eigentümer und Architekten widersprochen. Die Stadtplanung gab an den Sachverhalt zu klären.

18 Eigentümer sprachen sich in Bezug auf das Erdgeschoss gegen geschlossene Anbauten aber für die Zulässigkeit von offenen Balkonüberdachungen aus, sieben dagegen. Dies solle aber nach

- 1/5 -

Wunsch der Befürworter unter dem Vorbehalt der Nachbarszustimmung stehen.

19 Eigentümer sprachen sich in Bezug auf das Obergeschoss gegen die Zulässigkeit von Balkon außerhalb des Baufensters aus, fünf dafür.

Die Stadtplanung versicherte das Stimmungsbild zu protokollieren und dem Stadtrat zur Abwägung vorzulegen. Darüber hinaus werde man seitens der Stadtplanung eine Änderung des Entwurfs vorschlagen. Dieser müsse dann vom Bauausschuss erneut beraten und offengelegt werden.

4-126, Babelotzky

H. Nagel Menzelstr. 16
 M. Krzyzaniak, Menzelstr. 25
 M. Weisgerber, Menzelstr. 18
 K. Geisler Menzelstr. 22

BRIGITTE LÖSCH MENZELSTR. 12

A. Richter Menzelstr. 33

Tobias Blatz Menzelstr. 31

Marc Steinhaven Menzelstr. 28

GERHARD KUGE MENZELSTR. 9

Margrida Koch Menzelstr. 4

K. Harberg Menzelstr. 14

Die Eigentümer der Heimsnummern 15 + 23
 wissen, Frühe gehen und konnten daher
 weder Unterschriften noch an den Votum teilnehmen.

Anwesenheitsliste

Kühner, Menzelstr. 97

Robert Wippel Menzelstr. 14

Carsten Hildebrandt Menzelstr. 15 [11m]

Sylvia Kimmel + Martin Stortz Menzelstr. 13

Anne + Constanze Roßbach Menzelstr. 34

Gerald Elze Menzelstr. 23

Schmidbauer, Eva Menzelstr. 24

Andreas Leuner Menzelstr. 11

Dirk Battau Menzelstr. 23

MARTIN WEGNER, MENDELSTR. 5 + 7

Ina Wegner, Menzelstr. 577, 07061 L.

~~Elze, Menzelstr. 30, 07061 L.~~

Stephan Esch, Menzelstraße 26

Thorsten Portisch, Menzelstr. 26

Tatjana Galic, Menzelstr. 10

Blago Galic, Menzelstr. 10

Amin Landgraf, Menzel-Str. 19

Barbara Landgraf, Menzelstr. 19

Sigrid Winkler, Menzelstraße 29

1. Abstimmung 2. Abstimmung

UG 2

14

14

UG Kar. Polka 19

Pro " 5

UG 2,5

4

13

EG pro Überdrehung 18

(UG 3u

3

off. " 7

An

Aktennotiz Eigentümergehör AchenbachstraÙe 24.03.2015

Teilnehmer: Herr OV Heller
Herr Babelotzky Stadtplanung
Eigentümer entsprechend handschriftlicher Teilnehmerliste

Thema: Festsetzungen zur hinteren Baugrenze

Ort: Unterkirche Herz-Jesu-Gemeinde Mundenheimer Straße

Inhalt:

Nach einer Begrüßung durch Herrn OV Heller erläuterte die Stadtplanung anhand von Folien die Hintergründe des Bebauungsplanes und insbesondere der Festsetzungen zur rückwärtigen Baugrenze.

Die Anwesenden Grundstückseigentümer begrüßten die Aufstellung des Bebauungsplanes. In der Diskussion wurde aber auch deutlich, dass die überwiegende Mehrheit der Eigentümer aus der Achenbachstraße ähnlich wie in der Menzelstraße engere Regelungen zur hinteren Baugrenze wünscht als bislang im Entwurf vorgesehen.

Die Stadtplanung stellt den Lösungsvorschlag vor, der aus dem Gespräch mit den Eigentümern der Menzelstraße hervorgegangen ist.

Einstimmig sprachen sich die Anwesenden für eine Baugrenze bei 10,50m, höchstens jedoch 11m (statt bisher 12m) aus.

Der Lösungsvorschlag lässt eine Überbauung der hinteren Baugrenze von 11m für Terrassen im Gartengeschoss (um bis zu 4m) und offene Balkone im Erdgeschoss (um bis zu 2,5m vor) regelmäßig zu.

Eine Balkonüberdachung im Erdgeschoss soll nur mit Zustimmung des Nachbarn erlaubt sein.

Zwei der Anwesenden sprachen sich sogar gegen einen offenen Balkon aus, da auch dieser Licht von den Terrassen im Gartengeschoss wegnehmen würde.

Die Stadtplanung versicherte das Stimmungsbild zu protokollieren und dem Stadtrat zur Abwägung vorzulegen. Darüber hinaus werde man seitens der Stadtplanung eine Änderung des Entwurfs vorschlagen. Dieser müsse dann vom Bauausschuss erneut beraten und offengelegt werden.

4-126, Babelotzky

Besprechungsteilnehmer

[illegible]

Gesprächsnotiz vom 26.05.2015

Teilnehmer: H.Gensemüller
F.Müller-Koch
F.Weier

H.Babelotzky (Stadtplanung)

Thema:

Bebauungsplan Parkinsel – Anregungen aus der Lenbachstraße

Inhalt:

Im Rahmen der 2. Offenlage des Bebauungsplanes Nr.632 gab es eine Anregung aus einer Reihenhausszeile in der Lenbachstraße, die sich der Kritik aus der Menzel- und Achenbachstraße an der Bautiefe von 12m inhaltlich anschloss. Es wurde angeregt die Bautiefe zu reduzieren.

Da es sich nur um eine betroffene Reihenhausszeile handelt und die Bebauungsstruktur in der Lenbachstraße zudem, anders als bei Menzel- und Achenbachstraße, sehr heterogen ist, bot es sich an die Anregung in kleinerem Kreise zu besprechen.

Eingeladen wurden alle Eigentümer aus der Hausgruppe Lenbachstraße 16 bis 20, sowie aus dem dazugehörigen Eckhaus Hafenstraße 105.

Die Stadtplanung erläuterte die Hintergründe der Planung und das Ergebnis der Gespräche Menzelstraße und Achenbachstraße sowie dem daraus entwickelten Festsetzungsvorschlag:

Die hintere Baugrenze wird danach wieder von 12m auf 11m zurückgesetzt. Eine Überbauung der hinteren Baugrenze für Terrassen im Gartengeschoss (um bis zu 4m) und offene Balkone im Erdgeschoss (um bis zu 2,5m) ist regelmäßig zulässig.

Eine Balkonüberdachung im Erdgeschoss soll nur mit Zustimmung des Nachbarn möglich sein.

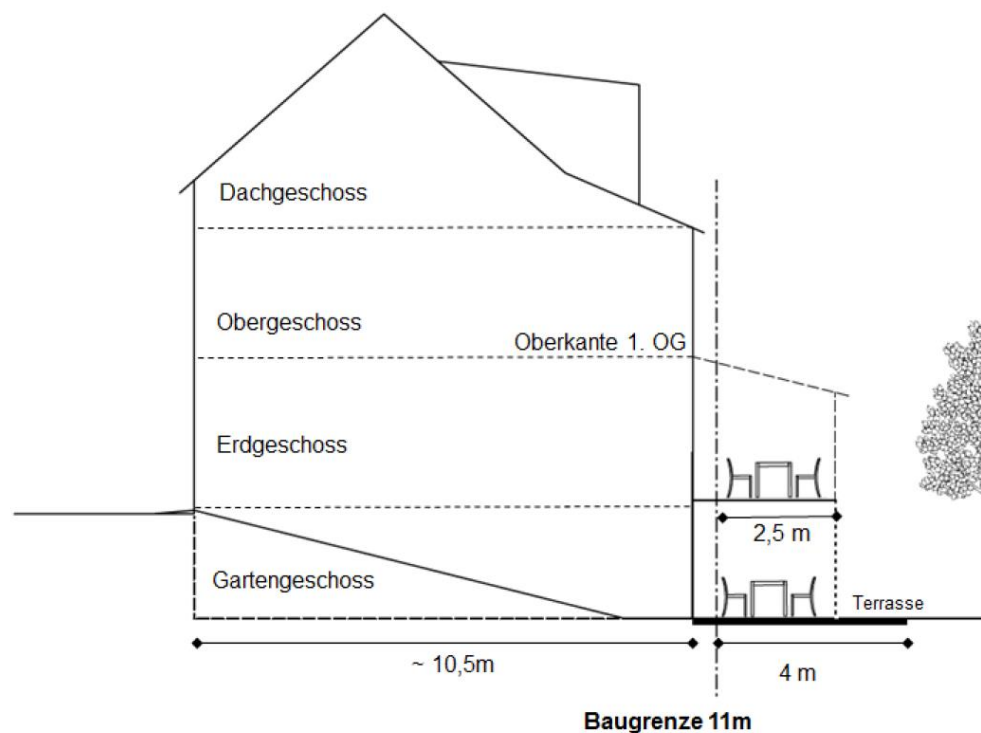
Zwei der drei Anwesenden sprachen sich ebenfalls für diese Lösung aus.

Frau Weier bat um Bedenkzeit und sprach sich im Nachgang am 02.06. telefonisch für die Beibehaltung des bisherigen Festsetzungsvorschlags aus.

Der zum Gespräch abwesende Herr Heim äußerte sich am 02.06. telefonisch neutral gegenüber beiden Lösungen.

Die Stadtplanung versicherte das Stimmungsbild zu protokollieren und dem Stadtrat zur Abwägung vorzulegen. Sollte eine Änderung des bisherigen Entwurfes geben, würde der Plan erneut offengelegt.

Systemschnitt



Thema: Bebauungsplan Parkinsel/ Anregungen Lenbachstraße

Datum 26.05.2015, Zimmer 301/1

Besprechungsteilnehmer

Name	Amt/Firma	Unterschrift
W. Genssnermüller	Lenbachstr. 18	<i>W. Genssnermüller</i>
Killer-hoch	" 16	<i>D. Killer-hoch</i>
Weiner, Christiane	Lenbachstr. 20	<i>Ch. Weiner</i>

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Bereich Stadtplanung

-per Fax, 21. Nov. 2014-



Sehr geehrte Damen und Herren,

Meine Großmutter -Helga Vondung- ist Miteigentümerin des Wohnhauses Lehnbachstraße 12, 67081 Ludwigshafen. Ich bin bevollmächtigt, zu o.a. Bebauungsplan- ausgelegt am 03.11.2014 - fristgerecht Stellung zu nehmen. Der Plan beinhaltet unter 5.2. das Verbot von Dachausschnitten auf der Straßenseite. Ich bitte dieses Verbot aufzuheben.

Begründung:

Das Mittelhaus einer Dreiergruppe ist auf der Ost- und Westseite eingebaut. Die Rückfront liegt sonnenlos im Norden. Lediglich auf der Süd (Straßen-) Seite ist Sonnenlicht möglich.

Wir sind ein junges Ehepaar mit Nachwuchs Anfang 2015 und sind bereit das seit Jahren leerstehende Haus unter übriger Beachtung des Bebauungsplans von Grund auf zu sanieren. Voraussetzung ist ein Dachausschnitt. Hier besteht als einziges die Möglichkeit eines Sonnenplatzes.

Es kann nicht angehen, dass ein Bebauungsplan verbietet, auf dem Eigentum freies Sonnenlicht Plätze zu schaffen.

Auch mit der damit verbundenen Notwendigkeit Kleinkindern Sonnenlicht zu geben. Dieser elementare, menschliche, unabdingbare Grundanspruch muss gewährleistet werden.

Es bestehen innerhalb Bebauungsplan Nr. 632 Dachausschnitte.

Mit freundlichen Grüßen
Anika Steohan

A. Steohan



Lankau, Dr. Weitz & Kollegen

Partnerschaftsgesellschaft

Rechtsanwälte Fachanwälte Notar

Verwaltungsrecht
Baurecht
Immobilienrecht

Stadt Ludwigshafen am Rhein
Rathausplatz 20

67012 Ludwigshafen am Rhein

vorab per Telefax 0621/504-3781

20.08.2015

(Bitte stets angeben)

284/15TW05H TW/AK

Bereich Stadtplanung			
Dne 21. Aug. 2015			
Tag/Nr.	4-12	4-121	4-122
	4-124	4-125	4-126

Lösch/Ludwigshafen

Offenlegung des Bebauungsplans Nr. 632b "Parkinsel - Teilbereich Süd" vom 06.08.2015

hier: Einwendungen gegen den Bebauungsplan Nr. 632b "Parkinsel - Teilbereich Süd"

Sehr geehrte Damen und Herren,

Frau Brigitte Lösch, Schreiberstraße 112, 67065 Ludwigshafen, als Eigentümerin des Grundstücks Menzelstraße 12, Ludwigshafen, hat uns in o.g. Bauleitplanverfahren mit der Wahrnehmung ihrer rechtlichen Interessen beauftragt. Eine entsprechende Vollmacht überreichen wir als **Anlage 1**.

I.

Unsere Mandantin ist Eigentümerin des Grundstücks 3632/106 (Menzelstraße 12), das im zukünftigen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 632b "Parkinsel - Teilbereich Süd" liegt. Sie erwarb das Grundstück zu dem Zweck, das sich darauf befindliche Gebäude zu erweitern und mit ihren Kindern dort einzuziehen.

Hilgenstraße 3
64293 Darmstadt

Telefon 06151 95810
Telefax 06151 958113 (Anwalt)
Telefax 06151 958118 (Notar)

la@anwaltskanzlei-lankau.de
www.anwaltskanzlei-lankau.de

Registergericht: AG Frankfurt a.M.
Registernummer: PR 2056

- 1 -

Ingo-Endrick Lankau

- Partner -
Rechtsanwalt und Notar
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Diplom-Moderator (Ff)

Dr. Tobias T. Weitz

- Partner -
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Moderator

Anne-Kathrin Sinner

Rechtsanwältin
Fachanwältin für Verwaltungsrecht

Anna L. Gangler, LL.M.

Rechtsanwältin

Annika Thomsen

Rechtsanwältin
Mediatorin
Schlichterin



Die Menzelstraße ist durch Reihenhausbauung geprägt.

Das Gebäude unserer Mandantin verfügt im sog. "Gartengeschoss" über eine überdachte Terrasse, die derzeit nicht umbaut ist (**Anlage 2**, hier: Ziff. 1). Sowohl im Erdgeschoss (**Anlage 2**, hier: Ziff. 2) als auch gegenüber dem Erdgeschoss zurück gesetzten 1. Obergeschoss (**Anlage 2**, hier: Ziff. 3) befinden sich Balkone/Terrassen, die nicht überdacht sind. Die im geplanten Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze im hinteren Grundstücksbereich verläuft im Fall der beabsichtigten Baufenstertiefe von 11 m durch die derzeit bestehende Terrasse unserer Mandantin im "Gartengeschoss" (**Anlage 2**, hier: Ziff. 1), die sie zukünftig (ebenso wie ihre Nachbarn dies in der Vergangenheit bereits getan haben) durch Mauern umschließen und als weiteren Raum nutzen möchte.

Die nachbarlichen Grundstücke der Menzelstraße sind nach hiesiger Kenntnis und auch nach dem offen liegenden Planentwurf durch folgende Bebauung geprägt: Bebauung durch Hauptbaukörper mit einer Tiefe von 12 m und mehr (vgl.: Menzelstraße 2a, 6, 8, 16, 18, 22 u. 30) bzw. weniger als 12 m aber zumindest im "Gartengeschoss" geschlossene "Terrassen" bis in eine Tiefe von 12 m und mehr, so dass diese nunmehr einen Bestandteil des Hauptbaukörpers, einen weiteren (Keller-)Raum darstellen (vgl.: Menzelstraße 14 - hierzu auch **Anlage 3** mit der deutlich sichtbar geschlossenen Terrasse im Gartengeschoss -, 22, 36, 28). Die Balkone im Erdgeschoss sind meist überdacht. Hieraus ergibt - selbst wenn man einige Ausreißer (vgl.: Menzelstraße 2a, 6, 8 und 22) nicht in Ihrer vollständigen Bebauungstiefe berücksichtigt - eine Prägung durch eine Bebauung mit einer Baufenstertiefe von 12 m.

II.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 632b "Parkinsel - Teilbereich Süd", der seit dem 06.08.2015 offen liegt, erheben wir namens und im Auftrag unserer Mandantin folgende Einwendungen:

1. Einwendung gegen die Festsetzung eines Baufensters mit einer Tiefe von 11 m für die nordöstliche Seite der Menzelstraße (gerade Hausnummern)

Die zeichnerische Festsetzung eines Baufensters mit einer Tiefe von 11 m für die nordöstliche Seite der Menzelstraße (gerade Hausnummern) ist nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Erforderlich ist der Bebauungsplan dann, wenn und soweit er für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Was als erforderlich in diesem Sinne anzusehen ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption, die die Gemeinde verfolgt. Welche städtebaulichen Ziele die Gemeinde verfolgt, liegt in ihrem planerischen Ermessen.

[u.a.: BVerwG, U. v. 28.01.1999 - 4 CN 5/98 - juris]

Gründe/Ziele der Planung sind nach der offen liegenden Planbegründung vorliegend:

1. Bewahrung des harmonischen und einheitlichen Gesamteindrucks im Plangebiet (Ziff. 3.1 der Planbegründung)/Sicherung wesentlicher prägender Gestaltungselemente insbesondere des Straßenbildes (Ziff. 7.3 der Planbegründung)
2. Verhinderung einer "wohnungswirtschaftlichen Übernutzung" (Ziff. 3.1 der Planbegründung) bzw. Einwirken auf den "anhaltenden Nutzungsdruck auf das Baugebiet" (Ziff. 5.1.1 der Planbegründung) und Verhinderung einer ungewollten Nachverdichtung (u.a. Ziff. 5.1.4 der Planbegründung)/Sicherung einer nur begrenzten Verdichtung (Ziff. 6.1 der Planbegründung)/Begrenzung der Wohndichte auf ein für das Umfeld angemessenes und verträgliches Maß (Ziff. 7.3 der Planbegründung)
3. Verhinderung des Eindringens von Baukörpern und Stellplatzanlagen in die inneren Grünbereiche (Ziff. 3.1 der Planbegründung) bzw. einer stetigen Ausdehnung der Bebauung in die unbebauten Gärten und Freibereiche (Ziff. 5.1.1 der Planbegründung)/Schutz grüner Freibereiche (Ziff. 7.3 der Planbegründung)
4. die Ermöglichung einer geordneten Modernisierung und baulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Wahrung der zentralen, charakteristischen Elemente und Eigenschaften der Bebauung (Ziff. 3.2 der Planbegründung)
5. die Erhaltung der vorhandenen Vorgärten (Ziff. 5.1.3 u. 5.2 der Planbegründung)
6. die Sicherung der Prägung des Straßenraums durch die markanten Baufluchten (Ziff. 5.1.3 der Planbegründung)
7. Sicherung einer maßvollen Erneuerung und Werterhaltung (Ziff. 6.1 der Planbegründung)
8. Bewahrung des gegebenen und intakten sozialen Mischverhältnisses (Ziff. 6.1 der Planbegründung).

Weiter genannt wird als Planungsziele/-grundsätze

- die Schaffung klarer und durchgehender Baufluchten durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen
- die Festsetzung der maximalen rückwärtigen und seitlichen Bebauung durch Baugrenzen
- die Festsetzung der Obergrenzen für Grundflächen
- die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse
- die Festsetzung/Einhaltung der Trauf- und Firstlinien der Nachbarbebauung
- die Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude
- Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen
- Regelungen für die Vorgartenzone
- Festlegung der Dachformen
- Begrenzung der zulässigen Dachneigung

(vgl. Ziff. 3.2 der Planbegründung), wobei es sich jedoch nicht um Planungsziele/-grundsätze handelt, sondern um die gewählten Festsetzungen zur Erreichung der vorgenannten Ziele.

Von den vorgenannten, grundsätzlich nicht zu beanstandenden städtebaulichen Zielen (s.o. Ziff. 1 bis 8) ist die zeichnerische Festsetzung eines Baufensters mit einer Tiefe von 11 m für die nordöstliche Seite der Menzelstraße (gerade Hausnummern) jedoch einerseits nicht getragen (nachfolgend unter a)), andererseits ist diese Festsetzung (auch mit Blick auf den Grundsatz der planerischen Zurückhaltung) zur Erreichung dieser Ziele nicht erforderlich bzw. können diese Ziele durch diese Festsetzung nicht erreicht werden (nachfolgend unter b)).

Im Einzelnen:

a)

Unter Ziff. 7.2 (S. 21) der Planbegründung wird deutlich, dass die Festsetzung einer Baufenstertiefe von 11 m für die nordöstliche Seite der Menzelstraße (gerade Hausnummern) nicht das Ergebnis einer Abwägung der Stadt vor dem Hintergrund der vorstehenden eigenen städtebaulichen Ziele, sondern das Ergebnis einer Mehrheitsentscheidung der Anlieger ist. Allein diese Mehrheitsentscheidung nimmt die Stadt letztlich zum Anlass, die Baufenstertiefe von vormals beabsichtigten 12 m auf 11 m zu verkürzen. Entsprechendes gilt letztlich für die Festsetzungen bezüglich einer möglichen Überschreitung der Bautiefe in Ziff. 3 Abs. 2 der textlichen Festsetzungen des Plans, die erst in der aktuellen Entwurfssfassung Eingang in den Bebauungsplan gefunden haben.

Hierin ist nicht nur ein Ermessensdefizit zu sehen. Die Festsetzungen zur Baufenstertiefe von nur 11 m für die nordöstliche Seite der Menzelstraße (gerade Hausnummern) und deren Überschreitungsmöglichkeit ist aufgrund des geschilderten Vorgehens auch nicht im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich. Sie sind entgegen der vorstehend zitierten Rechtsprechung nicht Ausfluss einer planerischen Konzeption der Stadt, sondern eben nur einer Mehrheitsentscheidung der Anwohner. Es handelt sich letztlich um eine sog. "Gefälligkeitsplanung" zugunsten dieser Anwohnermehrheit, die ohne sonstige städtebauliche Rechtfertigung nur den privaten Interessen einzelner (der Anwohnermehrheit) dient. Solche Gefälligkeitsplanungen entsprechen nicht dem Gebot städtebaulicher Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.

b)

Die hier gegenständliche Festsetzung zur Baufenstertiefe kann ferner mit keinem der Planungsziele der Stadt gerechtfertigt werden.

(1) Mit dem planerischen Ziel der Bewahrung des (oder Herstellung eines) harmonischen und einheitlichen Gesamteindrucks im Plangebiet (Ziff. 3.1 der Planbegründung) bzw. dem Ziel der Sicherung wesentlicher prägender Gestaltungselemente insbesondere des Straßenbildes (Ziff. 7.3 der Planbegründung) kann die hier gegenständliche Festsetzung nicht gerechtfertigt werden, weil - wie vorstehend bereits dargestellt - die Bebauung der nordöstlichen Seite der Menzelstraße (gerade Hausnummern) gerade nicht durch Gebäude mit einer Tiefe von nur 11 m, sondern (auch ohne Berücksichtigung von Ausreißern) durch eine solche mit einer Tiefe von 12 m geprägt ist. Nochmals: Die Grundstücke auf der nordöstlichen Seite der Menzelstraße sind nach hiesiger Kenntnis und auch nach dem offen liegenden Planentwurf durch eine Bebauung durch Hauptbaukörper mit einer Tiefe von 12 m und mehr (vgl.: Menzelstraße 2a, 6, 8, 16, 18, 22 u. 30) bzw. weniger als 12 m aber zumindest im "Gartengeschoss" geschlossene "Terrassen" bis in eine Tiefe von 12 m, so dass diese nunmehr einen Bestandteil des Hauptbaukörpers (einen weiteren Keller-/Raum) darstellen (vgl.: Menzelstraße 14 - hierzu auch **Anlage 3** mit der deutlich sichtbar geschlossenen Terrasse im Gartengeschoss -, 22, 36, 28), geprägt. Die Balkone im Erdgeschoss sind meist überdacht. Hieraus ergibt eine Prägung durch eine Bebauung mit einer Baufenstertiefe von 12 m. Die Festsetzung einer Baufenstertiefe von 11 m ist daher nicht geeignet (und daher nicht erforderlich), einen harmonischen und einheitlichen Gesamteindruck zu wahren oder auch herzustellen. Dem steht der Ist-Zustand diametral entgegen.

Ein harmonischer und einheitlicher Gesamteindruck kann langfristig nur durch Festsetzung einer Baufenstertiefe von mindestens 12 m erreicht werden, da hierdurch die Möglichkeit geschaffen würde, dass die wenigen derzeit hinter besagten 12 m Baufenstertiefe zurückbleibenden Grundstücke mittel- bis langfristig entsprechend der überwiegenden Bebauung mit einer Baufenstertiefe von 12 m bebaut werden. Die Festsetzung einer Baufenstertiefe von nur 11 m hingegen zementiert die aktuell teilweise uneinheitliche Bebauung, da es den wenigen derzeit hinter 12 m Baufenstertiefe zurückbleibenden Grundstücken verwehrt bleibt, mit der überwiegenden Bebauung mit einer Baufenstertiefe von 12 m gleichzuziehen.

Überwiegt wie hier eine großzügigere Bebauung, kann ein einheitliches/harmonisches Gesamtbild immer nur dadurch erreicht werden, dass der untergewichteten geringeren Bebauung die Möglichkeit gegeben wird, sich der überwiegenden großzügigeren Bebauung anzupassen; denn dass die überwiegende großzügigere Bebauung auch nur mittel- bis langfristig auf das Maß der untergewichteten geringfügigeren Bebauung zurückgeführt werden wird, ist nicht im Mindesten eine realistische Erwartung.

Das Straßenbild letztlich wird durch die Frage der Baufenstertiefe im hinteren Grundstücksbereich von vornherein nicht betroffen.

(2) Das Ziel der Verhinderung einer "wohnungswirtschaftlichen Übernutzung" (Ziff. 3.1 der Planbegründung) bzw. des Einwirkens auf den "anhaltenden Nutzungsdruck auf das Baugebiet" (Ziff. 5.1.1 der Planbegründung) und der Verhinderung einer ungewollten Nachverdichtung (u.a. Ziff. 5.1.4 der Planbegründung) bzw. Sicherung einer nur begrenzten Verdichtung (Ziff. 6.1 der Planbegründung) oder Begrenzung der Wohndichte auf ein für das Umfeld angemessenes und verträgliches Maß (Ziff. 7.3 der Planbegründung) ist ersichtlich keine Frage dessen, ob das Baufenster auf den sehr schmalen Grundstücken nordöstlich der Menzelstraße in der Tiefe 11 oder 12 m beträgt. Dies zeigen auch schon die früheren Planentwürfe, in denen auch nordöstlich der Menzelstraße zunächst eine Baufenstertiefe von 12 m vorgesehen war. Diese Planung wurde letztlich nur aufgrund einer Mehrheitsentscheidung der Anwohner korrigiert. Zudem geht auch die Stadt im Bebauungsplan von einer "Regeltiefe" von 12 m aus. Ausnahmen sollen nur dann (und aus dem Grund) vorgenommen werden, dass eine abweichende augenscheinliche Prägung besteht (Ziff. 5.1.3 der Planbegründung), woran es vorliegend gerade fehlt (s.o.).

Entsprechendes gilt auch für

- das Ziel der Verhinderung des Eindringens von Baukörpern und Stellplatzanlagen in die inneren Grünbereiche (Ziff. 3.1 der Planbegründung) bzw. einer stetigen Ausdehnung der Bebauung in die unbebauten Gärten und Freibereiche (Ziff. 5.1.1 der Planbegründung)/Schutz grüner Freibereiche (Ziff. 7.3 der Planbegründung),
- das Ziel der Bewahrung des gegebenen und intakten sozialen Mischverhältnisses (Ziff. 6.1 der Planbegründung) und
- das Ziel der Sicherung einer maßvollen Erneuerung und der Werterhaltung (Ziff. 6.1 der Planbegründung) bzw. der Ermöglichung einer geordneten Modernisierung und baulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Wahrung der zentralen, charakteristischen Elemente und Eigenschaften der Bebauung (Ziff. 3.2 der Planbegründung),

wobei zu letztgenanntem Teilaspekt der Wahrung der zentralen, charakteristischen Elemente und Eigenschaften der Bebauung ergänzend auch auf die Ausführungen unter vorstehender Unterziffer (1) zu verweisen ist

(3) Das Ziel der Erhaltung der vorhandenen Vorgärten (Ziff. 5.1.3 u. 5.2 der Planbegründung) spielt bei der Frage der Verlängerung der Baufenster im rückwärtigen Grundstücksbereich ersichtlich keine Rolle. Entsprechendes gilt für das Ziel der Sicherung der Prägung des Straßenraums durch die markanten Baufluchten (Ziff. 5.1.3 der Planbegründung).

(4) Selbst auf die von den Nachbarn unserer Mandantin angesprochenen Bedenken gegen eine Baufenstertiefe von 12 m kann zur Rechtfertigung einer Baufenstertiefe von nur 11 m nicht zurück gegriffen werden. Nicht nur, dass diese Nachbarn überwiegend selbst eine Baufenstertiefe von 12 m in Anspruch nehmen; aufgrund einem Mehr an Baufenstertiefe von einem Meter ist objektiv weder mit einer bedrängenden Wirkung der überwiegend ohnehin bereits 12 m tief bebauten übrigen Grundstücke noch mit einer wesentlichen nachteiligen Veränderung der Belichtungs- und Verschattungssituation zu rechnen. Eine wesentliche nachteilige Veränderung der Belichtungs- und Verschattungssituation erscheint ferner auch deshalb ausgeschlossen, weil die rückwärtigen Grundstücksbereiche mit den Balkonen und Gärten auf der nordöstlichen Seite der Menzelstraße (gerade Hausnummern) wiederum nordöstlich der dortigen Bebauung, d.h. ohnehin schon im Schatten der vorhandenen Bebauung, liegen. Zumindest aber wäre dieser Aspekt im Bauleitplanverfahren ordnungsgemäß zu prüfen, bevor man die Verkürzung der Baufenster auf 11 m entsprechend begründet.

2. Einwendung gegen die Festsetzung einer "offenen Bauweise" für die nordöstliche Seite der Menzelstraße (gerade Hausnummern) Bauweise

Der Bebauungsplan unterscheidet zwischen offener und geschlossener Bauweise und setzt beide Bauweisen im Plangebiet fest. Dass für die links wie rechts mit Reihenhäusern bebaute Menzelstraße (und im übrigen auch für andere entsprechend bebaute Straßen im Plangebiet) eine offene Bauweise festgesetzt werden soll, was zur Folge hat, dass zukünftig trotz durchgehender/grundstücksübergreifender Baufenster und der vorhandenen Reihenhausbauung die Abstandsflächen nach der Landesbauordnung einzuhalten sind, kann nur auf einem Versehen des Entwurfsverfassers beruhen.

Sollte diese Festsetzung tatsächlich ernsthaft beabsichtigt sein, ist sie aufgrund der nahezu vollständigen Bebauung der Menzelstraße mit Reihenhäusern von vornherein funktionslos/nicht umsetzbar und insoweit auch nicht erforderlich nach § 1 Abs. 3 BauGB. Gerade die nordöstliche Straßenseite der Menzelstraße ist von Hausnummer 2 bis 34 ausschließlich mit Reihenhäusern oder sonstiger Grenzbebauung (Hausnummer 22) bebaut. Lediglich zur Wegefläche 3632/122 wird seitens der Hausnummer 10 ein Abstand eingehalten.

Darüber hinaus kann auch die Festsetzung einer offenen Bauweise im Bereich der Menzelstraße mit keinem der von der Stadt verfolgten Ziele gerechtfertigt werden.

a)

Dem Ziel der Bewahrung des harmonischen und einheitlichen Gesamteindrucks im Plangebiet (Ziff. 3.1 der Planbegründung) bzw. der Sicherung wesentlicher prägender Gestaltungselemente insbesondere des Straßenbildes (Ziff. 7.3 der Planbegründung) steht die Festsetzung einer offenen Bauweise bei Vorhandensein von (nahezu ausschließlich) Reihenhäusern sogar diametral entgegen.

Entsprechendes gilt mit Blick auf das Ziel der Ermöglichung einer geordneten Modernisierung und baulichen Entwicklung bei gleichzeitiger Wahrung der zentralen, charakteristischen Elemente und Eigenschaften der Bebauung (Ziff. 3.2 der Planbegründung).

b)

Die Ziele der Verhinderung einer "wohnungswirtschaftlichen Übernutzung" (Ziff. 3.1 der Planbegründung) bzw. des Einwirkens auf den "anhaltenden Nutzungsdruck auf das Baugebiet" (Ziff. 5.1.1 der Planbegründung) und der Verhinderung einer ungewollten Nachverdichtung (u.a. Ziff. 5.1.4 der Planbegründung) sowie der Sicherung einer nur begrenzten Verdichtung (Ziff. 6.1 der Planbegründung) bzw. der Begrenzung der Wohndichte auf ein für das Umfeld angemessenes und verträgliches Maß (Ziff. 7.3 der Planbegründung), können durch die Festsetzung einer offenen Bauweise bei Vorhandensein von (nahezu ausschließlich) Reihenhäusern ersichtlich nicht erreicht werden.

Entsprechendes gilt mit Blick auf die Ziele

- der Verhinderung des Eindringens von Baukörpern und Stellplatzanlagen in die inneren Grünbereiche (Ziff. 3.1 der Planbegründung) bzw. einer stetigen Ausdehnung der Bebauung in die unbebauten Gärten und Freibereiche (Ziff. 5.1.1 der Planbegründung) oder des Schutzes grüner Freibereiche (Ziff. 7.3 der Planbegründung)
- der Erhaltung der vorhandenen Vorgärten (Ziff. 5.1.3 u. 5.2 der Planbegründung)
- der Sicherung der Prägung des Straßenraums durch die markanten Baufluchten (Ziff. 5.1.3 der Planbegründung)
- der Sicherung einer maßvollen Erneuerung und Werterhaltung (Ziff. 6.1 der Planbegründung)
- der Bewahrung des gegebenen und intakten sozialen Mischverhältnisses (Ziff. 6.1 der Planbegründung).

3. Sonstiges

Der Planentwurf begegnet insgesamt erheblichen Bedenken. In die Abwägung werden ausweislich des Begründungsentwurfs außerhalb des Plangebiets liegende und für dieses irrelevante Sachverhalte eingestellt.

III.

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen regen wir dringend an, zumindest auf der nordöstlichen Straßenseite der Menzelstraße (gerade Hausnummern)

- zu einer Baufenstertiefe von 12 m zurück zu kehren
- eine geschlossene Bauweise festzusetzen

Unsere Mandantschaft behält sich bei unverändertem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 632b "Parkinsel - Teilbereich Süd" vor, die Wirksamkeit dieses Bebauungsplanes im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens überprüfen zu lassen. Ebenso bleibt eine etwaige Geltendmachung von Planentschädigungsansprüchen vorbehalten.

Mit freundlichen Grüßen


(Dr. Weitz)
Rechtsanwalt und Mediator





Bereich Stadtplanung			
Emp. 24. Aug. 2015			
Typ. Nr.	4-12	4-121	4-122
	4-124	4-125	4-126



Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH - Postfach 21 12 25 - 67012 Ludwigshafen am Rhein

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

vorab per Telefax: 504 3794

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein	
Emp. 21. Aug. 2015	
-Infothek-	

Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH

Zollhafenstraße 4 · 67061 Ludwigshafen am Rhein
Tel: 0621 5984-0 · Fax: 0621 5984-135
www.haefen-rlp.de

Telefon-Nr.: 0621/59 84-0
Durchwahl: 0621/5984-116
Fax-Nr.: 0621/5984-135
Unser Zeichen: FJR/Ma

Datum: 20.08.2015

Bebauungspläne Nr. 632 b und 632 c „Parkinsel – Teilbereich Nord“ und „Parkinsel – Teilbereich Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Planänderungen nehmen wir als Träger öffentlicher Belange und Gewerbebetreiber sowie Hafenbetreiber für die Hafenbetriebe Ludwigshafen Stellung:

Zunächst nehmen wir Bezug auf unsere Schreiben vom 02.12.2014 und 16.01.2015, die wir diesem Schreiben in der Anlage beifügen und vollumfänglich zum Gegenstand machen.

Die bisherigen Anregungen und Einwendungen erhalten wir aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen

Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH
Franz J. Reindl



Rheinland-Pfalz

BLAW
BETRIEB
LANDESEIGENE ANLAGEN
AN WASSERSTRASSEN

Bereich Stadtplanung			
Eingl. 24. Aug. 2015			
Tgbl.Nr.	4-120	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

vorab per Telefax: 504 3794

Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein	
Eingl. 21. Aug. 2015	
Infothek	

Telefon-Nr.: 0621/59 84-0
Durchwahl: 0621/5984-116
Fax-Nr.: 0621/5984-135
Unser Zeichen: FJR/Ma

Datum: 20.08.2015

Bebauungspläne Nr. 632 b und 632 c „Parkinsel – Teilbereich Nord“ und „Parkinsel – Teilbereich Süd“

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den Planänderungen nehmen wir als Träger öffentlicher Belange und Eigentümer für den BLAW Stellung:

Zunächst nehmen wir Bezug auf unsere Schreiben vom 02.12.2014 und 16.01.2015, die wir diesem Schreiben in der Anlage beifügen und vollumfänglich zum Gegenstand machen.

Die bisherigen Anregungen und Einwendungen erhalten wir aufrecht.

Mit freundlichen Grüßen


Betrieb Landeseigene Anlagen an
Wasserstraßen (BLAW)
Franz J. Reindl

Zollhofstraße 4, 67061 Ludwigshafen
Postfach 21 06 24, 67006 Ludwigshafen

Sie finden uns unter: www.hafen-rip.de