

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	5
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand 15.09.2015).....	5
2.2	Geltungsbereich	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB	6
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	9
4.1	Regional- und Landesplanung.....	9
4.2	Flächennutzungsplanung	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	9
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.2	Örtliche Bauvorschriften	12
5.3	Hinweise	13
6	UMWELTBERICHT	14
7	SONSTIGE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
7.1	Landespflege / Klimaschutz.....	14
7.2	Immissionen / Verkehr.....	14
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	15
8.1	Beteiligung des Ortsbeirats	15
8.2	Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13a, Abs. 3, Nr. 2 BauGB	15
8.3	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	15
8.4	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	15
8.5	Zusammenfassung der Abwägung	18
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	19
9.1	Bodenordnung.....	19
9.2	Durchführungsvertrag.....	19
9.3	Flächen und Kosten	19
10	ANLAGEN	20
10.1	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan `99 mit Plangebiet	20
10.2	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nordost“	20
10.3	Darstellung der künftigen Art der baulichen Nutzungen	21
10.4	Bebauungskonzept der Fa. WS Systembau GmbH für Teilbereich A	21
10.5	Anregungen während der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB.....	24

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Ruchheim gem. § 75 Abs.2 GemO am	17.11.2014
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats (gem. § 2 Abs. 1 BauGB) am	27.04.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 28/2015 am	06.05.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	07.09.2015 bis 07.10.2015
Offenlagebeschluss am	27.04.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 54/2015 am	26.08.2015
Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	07.09.2015 bis 07.10.2015
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nordost“ wird im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 646 „Ruchheim Nordost, Änderung 4“ geändert. Die Änderungen beziehen sich auf das städteigene Flurstück Nr. 3670 mit einer Gesamtgröße von 3.531 m² sowie auf eine ca. 9 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 3669.

Der Bebauungsplan wird in drei Teile geteilt:

Teilbereich A des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. 2.447 m² entlang des Erfurter Rings und wird als Wohngebiet festgesetzt. Das Vorhaben beruht auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Konzepts der Fa. WS Systembau GmbH, Haßloch. Um eine zügige Durchführung und eine größtmögliche inhaltliche und zeitliche Abstimmung von Projekt und Bauleitplanung zu erreichen, wird auf der Grundlage des § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Die verbleibende restliche Flurstücksfläche wird nicht baulich genutzt werden und stattdessen als öffentliche Grünfläche der unmittelbar angrenzenden, bestehenden öffentlichen Grünfläche hinzugefügt. Da diese ca. 1.075 m² jedoch außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, werden sie gem. § 12 Abs. 4 BauGB als Teilbereich B in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Das gleiche gilt für eine Teilbereich C genannte ca. 9 m² große Fläche des Flurstücks Nr. 3669, die zu Erschließungszwecken benötigt wird.

Es werden für jeden Teilbereich separate Festsetzungen getroffen.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 15.09.2015)

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. 101 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 118 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 93 der Verordnung
vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320
der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Be- wirtschaftung von Abfällen

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch § 44 Abs.
4 des Gesetzes vom 22.05.2013 (BGBl. I S. 1324), Berichtigung
vom 07.10.2013 (BGBl. I S. 3753) ist berücksichtigt

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

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

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§§ 18, 47, 61 und 63 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
15.06.2015 (GVBl. S. 90)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015
(GVBl. S. 77)

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

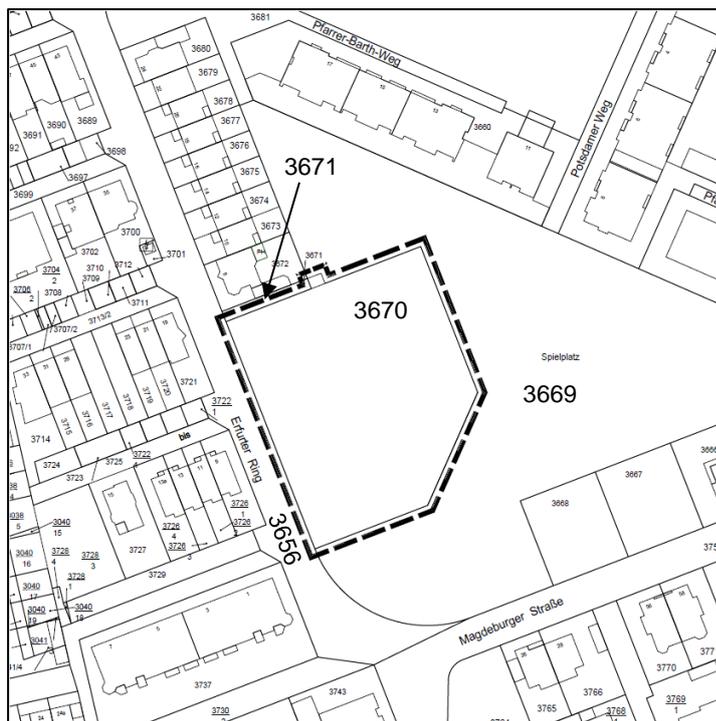
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

im Norden: Flurstück Nr. 3671 und 3669

im Osten: Flurstück Nr. 3669

im Süden: Flurstück Nr. 3669

im Westen: östliche Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Erfurter Rings (Flurstück Nr. 3656)



3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Ursprünglich war das stadteigene Flurstück Nr. 3670 im Bebauungsplan Nr. 348 für eine Anlage für soziale Zwecke (Haus des Kindes / KiTa) vorgesehen. Dafür wurde im Wesentlichen festgesetzt:

- Fläche für den Gemeinbedarf
- max. II geschossig
- GRZ 0,4 GFZ 0,8
- geneigtes Dach
- abweichende Bauweise für Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser in Hausgruppen von mehr als 50 m Länge

Die Anfang der 1990er Jahre für das Neubaugebiet Ruchheim Nordost prognostizierten Bedarfszahlen für Kindertagesstättenplätze haben sich als zu hoch erwiesen. Die Prognosen gingen damals von einer zügigeren Verwirklichung des Geschosswohnungsbaus an den östlichen

und nördlichen Rändern des Baugebietes aus. Der tatsächlich auftretende Bedarf kann durch die bestehenden Kindertagesstätten im Ortszentrum gedeckt werden.

Infolgedessen wurde das Flurstück bereits ab 2010 vom Bereich 2-13 Immobilien auf dem Immobilienmarkt als Baugrundstück für Wohnungsbau angeboten. Allerdings wurde recht früh allen Beteiligten klar, dass aufgrund der enormen Tiefe des Flurstücks von 57 m eine Komplettbebauung in der Art der umliegenden verdichteten Baustruktur städtebaulich nicht sinnvoll ist und daher nicht angestrebt wird.

Interesse an der Flächenentwicklung bekundete die Fa. WS Systembau GmbH mit einem akzeptablen Konzept. Dieses sieht für den westlichen Grundstücksteil direkt am Erfurter Ring (Teilbereich A) einen Entwurf für 10 Einfamilienhäuser in abwechselnder Doppel-/ Reihenhausbebauung vor.

Die restliche, also östliche Teilfläche (Teilbereich B) soll unbebaut bleiben und zur bestehenden städtischen Grünfläche im Osten hinzugefügt werden.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 348 ist die Fortentwicklung in der beabsichtigten Art und Weise nicht möglich, da zum einen die Art der baulichen Nutzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ und zum anderen die Anordnung der Baugrenzen und somit die Größe des Baufensters dem entgegenstehen. Es wurde das Schaffen von Baurecht durch einen Bebauungsplan erforderlich. Auf Grundlage des Konzeptes der WS Systembau GmbH wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag für Teilbereich A erstellt. Teilbereich B und C werden gemäß der Möglichkeit, die § 12 Abs. 4 BauGB bietet, in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan miteinbezogen.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Wie oben bereits dargelegt, soll auf zwei Dritteln der Fläche ein kleines kompaktes Baugebiet für Familien mit moderat verdichteter Einfamilienhausbebauung entstehen, welche sich in das vorhandene Baugebiet einfügt. Die Restfläche soll als begrünte Freifläche erhalten und weiterentwickelt werden.

Im Folgenden wird das Gesamtvorhaben - in die verschiedenen Teilbereiche untergliedert - erläutert.

3.2.1 Teilbereich A:

a) Städtebauliches Vorhaben

Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind die Planungsvorstellungen zum Zeitpunkt der Planoffenlage bzw. Behördenbeteiligung schon sehr konkret. Um das Vorhaben selbst in einer genau definierten Zeit umzusetzen wird gemäß der Vorschriften des § 12 BauGB neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan auch ein Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin abgeschlossen.

Baustruktur:

- Gebäudehauptstellung West-Ost,
- alternierend jeweils zwei Reihenhauszeilen mit je drei Häusern und zwei Doppelhauszeilen mit je zwei Häusern, d.h. 10 Wohneinheiten in 10 Häusern,
- Hauszugänge von Norden, private Gartenbereiche im Süden,
- pro Wohneinheit zwei private Stellplätze (je eine Garage und Stellplatz) sowie zwei Besucherstellplätze (Stellplatzschlüssel pro WE 1:2,2), die in zwei kompakten Garagen-/ Stellplatzanlagen organisiert untergebracht werden.

Bauweise und Bauform:

- Größe der einzelnen Hausbaukörper ca. 9 m breit x 6,7 m tief,

- II-geschossig mit ausgebautem Keller- und auf Wunsch ausgebautem Dachgeschoss,
- Dachform für alle Häuser symmetrisches Satteldach 45° Grad .

Grundstücksgrößen und bauliche Dichte:

- Gesamtbaugrundstückgröße ca. 2.447 m²
- Grundstücksgrößen der Doppelhaushälften und Reihenendhäusern zwischen ca. 205 m² und 233 m²,
- der Reihenmittelhäuser zwischen ca. 195 m² und 200 m².
- Auf der Fläche des Teilbereichs A werden die max. bauliche Dichte von 40 % und der max. mögliche Grad der Gesamtversiegelung von 60 % nicht überschritten.

b) Verkehrliche Erschließung:

Die zwei privaten Garagen-/Stellplatzanlagen liegen direkt am Erfurter Ring und werden darüber erschlossen. Am Ende der Zufahrten beginnen die privaten Fußwege, die die Reihenhauseinheiten (Block B und D) erschließen.

Die mittlere Doppelhausgruppe (Block C) wird ebenfalls über einen privaten Fußweg, jedoch direkt vom Erfurter Ring aus, erschlossen.

Die Doppelhausgruppe im Norden (Block A) wird über den bestehenden öffentlichen Fuß-/Radweg (Flurst. 3671) erschlossen. Für Haus 1.2 ist der zusätzliche Ausbau eines ca. 9 m² großen Teilstücks des Flurst. Nr. 3669 als Fußweg erforderlich. (s. unten Teilbereich C).

Die Reihenhäuser 4.1 und 4.2 erhalten südlich ihrer Gärten einen Mistweg.

c) Ver- und Entsorgung:

Die Infrastrukturleitungen der Versorgung (Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation) sind unterirdisch im Erfurter Ring vorhanden und werden durch die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu den Einzelgrundstücken/ Einzelgebäuden weitergeführt. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf dem Grundstück bzw. den Verkehrsflächen sichern den Zugriff für Anlieger und Leitungsträger.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende öffentliche Mischabwassersystem unterirdisch abgeführt. Auch das nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwasser kann wegen des oft erhöhten Grundwasserstandes nur schwerlich versickert werden und soll über das öffentliche Abwassernetz entsorgt werden können. Die entsprechende Entwässerungsplanung wird die Vorhabenträgerin nach Durchführung einer Baugrunduntersuchung in enger Abstimmung mit den Fachdienststellen der SGD und Stadt Ludwigshafen umsetzen. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sichern dem Entsorgungsträger auch hierbei den Zugriff.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Ludwigshafen über den Erfurter Ring. Eine Einfahrt von Müllfahrzeugen in das Baugebiet ist nicht möglich und auch nicht nötig, da zwei Müllsammelplätze direkt am Erfurter Ring platziert werden.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften werden auf das Vorhaben zugeschnitten. Im Übrigen werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 348 übernommen.

3.2.2 Teilbereich B:

Diese 1.075 m² werden als öffentliche Grünfläche analog der benachbarten bestehenden öffentlichen Grünfläche festgesetzt und weiterentwickelt. Für weitere Festlegungen zur Gestaltung dieser Fläche gibt es keine städtebauliche Anforderlichkeit, da sich das Areal in städtischem Eigentum befindet und bleibt. Erreicht werden kann es über diverse Fußwege auf dem Flurst. 3669.

3.2.3 Teilbereich C:

Der bestehende, ausgebaute Fuß-/Radweg auf Flurst. Nr. 3671 kann zur Erschließung der beiden nördlichen Doppelhaushälften genutzt werden, muss jedoch - damit Haus 1.2 ausreichend erschlossen werden kann – etwas verlängert werden. Zu diesem Zweck wird eine entsprechende Teilfläche des unbefestigten Pfades der öffentlichen Grünfläche Flurst. 3669 analog des bestehenden Fußweges ausgebaut. Der Ausbau wird von der Vorhabenträgerin finanziert und nach Vorgaben der Fachdienststellen ausgeführt. Das Teilstück bleibt in städtischem Eigentum. Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für diese Fläche eingerichtet.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 646 entspricht den Zielen der Raumordnung, denn im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist die Fläche als „Siedlungsfläche Wohnen, Bestand“ dargestellt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan ´99 der Stadt Ludwigshafen stellt die Fläche dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 646 ist somit im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan ´99 entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 646 „Ruchheim Nordost, Änderung 4“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nordost“. Die wesentlichen Inhalte des rechtskräftigen Planes sind im Kapitel 3.1. aufgeführt.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 646 wird wie in Kapitel 1.2 und 3.2 erläutert in drei Teilflächen geteilt.

5.1.1 **Art der baulichen Nutzung**

(Teilbereich A:)

Es wird allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zum Schutz der geplanten und im Umfeld bereits bestehenden Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen durch Immissionen wird von den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 9 BauNVO Gebrauch gemacht. Ausgeschlossen werden daher nachfolgende Nutzungen, da hier von erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Mitarbeiter und Kunden der Betriebe und Einrichtungen auszugehen ist:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Anlagen für Verwaltungen

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

(Teilbereich A:)

Das zulässige Nutzungsmaß ergibt sich aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Sie liegt mit der GRZ 0,4 und der Neben-GRZ bei 0,6 sowie der GFZ 0,8 und wurde gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 348 nicht verändert. Durch die Art der Gebäude- und Erschließungsstruktur wird auch künftig gewährleistet, dass das bisher vorgegebene Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

Die Anzahl der Vollgeschosse bleibt - wie im Bebauungsplan Nr. 348 - bei zwei, wird jedoch als zwingend festgesetzt. Dadurch wird die Kontinuität innerhalb der Gebäudegruppen gewährleistet.

Die zulässige Traufhöhe der baulichen Anlagen liegt zwischen 6 m und 7 m, die zulässige Firsthöhe beträgt max. 10 m. Bei benachbarten Doppelhaushälften bzw. Reihenhäusern müssen die Traufhöhen gleich sein, um im Zusammenspiel mit der festgesetzten einheitlichen Dachneigung für Doppel- und Reihenhäusern (s. Örtliche Bauvorschriften, B1) ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Auch die Höhenfestsetzungen entsprechen im wesentlichen den Festsetzungen aus Bebauungsplan Nr. 348.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(Teilbereich A:)

Die Bauweise wird als offene festgesetzt. Dadurch werden die im Baugebiet „Ruchheim Nordost“ weit verbreiteten lockeren Baustrukturen mit Doppel- und Reihenhäuser mit seitlichem Grenzabstand und einer max. Länge von 50 m aufgenommen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen am geplanten Gebäude abgegrenzt und sollen sich grundsätzlich zum jeweiligen privaten Erschließungsweg hin orientieren. Kleine Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile (s. Textliche Festsetzungen) sind möglich.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, wenn nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden und die Neben-GRZ nicht überschritten wird. Dies gilt insbesondere auch für Tier- und Kleintierhaltungen. Hintergrund dieser Festsetzung ist die Wahrung der Verträglichkeit nachbarlicher Interessen auf den kleinen Grundstücken und der räumlichen Nähe der Bewohner untereinander.

5.1.4 Grundstücksgrößen, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(Teilbereich A:)

Von der Vorhabenträgerin ist geplant, das Flurstück 3670 nicht in Realteilung aufzuteilen, sondern gem. Wohneigentumsgesetz in notariellen Teilungsverträgen in WEG-Anteile.

Um die Dichte auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, wird die Anzahl der Wohnungseinheiten auf 1 Wohnung pro Wohngebäude beschränkt. Hintergrund sind auch die somit unterbleibenden negativen Auswirkungen wie zusätzlicher Parkdruck oder Verkehrslärm.

5.1.5 Flächen für Garagen, Stellplätze

(Teilbereich A:)

Alle Flächen für den ruhenden Verkehr werden als Garagen- und Stellplatzflächen in den zeichnerischen Festsetzungen explizit dargestellt. Wegen der räumlichen Enge in den Garagen/ Stellplatzbereichen können zusätzliche bauliche Anlagen wie Carports nicht zugelassen werden.

5.1.6 Private Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(Teilbereich A:)

Die privaten Verkehrsflächen dienen der Erschließung der anliegenden Grundstücke.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten öffentlichen und privaten Verkehrsflächen sind mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Eigentümer, Bewohner und Besucher sowie der Leitungsträger (Ver- und Entsorgung) der hiervon erschlossenen Grundstücke zu belasten. Der Mistweg im Süden des Plangebietes, der die Gärten bis zum Reihenmittelhaus bedient, ist lediglich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anwohner zu sichern.

5.1.7 Öffentliche Verkehrsflächen

(Teilbereich C:)

Als öffentliche Verkehrsfläche wird die mit Teilbereich C gekennzeichnete Fläche festgesetzt. Sie soll der Erschließung von Haus 1.2 dienen und wird entsprechend der anerkannten Regelwerken und Richtlinien, der DIN-Normen unter Beachtung der örtlichen Verhältnisse und in Abstimmung mit den relevanten Fachdienststellen von der Vorhabenträgerin hergestellt. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt.

5.1.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(Teilbereich A:)

Die bisherigen grünordnerischen und landespflegerischen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 348 „Ruchheim Nordost“ werden übernommen und ergänzt.

Die nicht überbauten Flächen der Grundstücke sind zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 20% der Grundstücksfläche ist mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flachdächer, auch von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen.

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

Entlang des Erfurter Rings ist zur Fassung des Straßenraums ein 1,0 m breiter privater Pflanzstreifen mit acht Bäumen und zwischenliegenden Heckenstreifen und sonstigen Pflanzungen (Rankpflanzen) herzustellen. Die Bäume dienen als Markierungspunkte der Hauszugangswege und der Garagenzufahrten sowie als Übergang zum bestehenden Baumhain, der an der Südgrenze liegt. Die Gewächse sind von der Vorhabenträgerin zu pflanzen und von den künftigen Hauseigentümern dauerhaft zu pflegen und bei deren Absterben zu ersetzen. Bevorzugt sind heimische Pflanzen zu wählen.

Des Weiteren sind im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans weitere Bäume festgesetzt, die in den Eckbereichen der Privatgärten stehen sollen. Sie sind ebenfalls von der Vorhabenträgerin anzupflanzen sowie von den künftigen Hauseigentümern dauerhaft zu pflegen und bei Verlust der Pflanzen zu ersetzen. Bevorzugt gepflanzt werden sollen heimische Bäume.

Diese zusätzlichen Baumneupflanzungen zusammen mit den o.g. acht neuen Bäumen entlang des Erfurter Rings stellen den Ersatz für die Bestandsbäume dar, die im Zuge der Baumaßnahme gefällt werden müssen. (vgl. Durchführungsvertrag)

5.1.9 Öffentliche Grünfläche

(Teilbereich B:)

Die 1.075m² große Fläche zwischen der Neubebauung und der bestehenden öffentlichen Grünfläche wird als zusätzliche öffentliche Grünfläche festgesetzt. An der Grenze zwischen Teilbereich A und B wird zum Zweck der Eingrünung des Baugebietes ein Pflanzstreifen aus Hecken und Bäumen festgesetzt. Dieser wird von der Vorhabenträgerin nach Maßgabe der städtischen Fachdienststellen gepflanzt. Näheres wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Für die weitere, detailliertere Ausgestaltung des Teilbereichs B mittels Festsetzungen gibt es kein städtebauliches Erfordernis. Die wird von den städtischen Fachdienststellen übernommen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Anzahl der Stellplätze

Pro Wohneinheit werden zwei Stellplätze festgesetzt. Hintereinander liegende Stellplätze sind zulässig, wenn sie explizit einer Wohneinheit zugewiesen sind. Zusätzlich sollen für das Plangebiet zwei Besucherstellplätze hergestellt werden. Hiermit soll der Inanspruchnahme des öffentlichen Raumes zur Deckung des privaten Stellplatzbedarfs vorgebeugt werden.

5.2.2 Dachgestaltung

Die Regelungen zur Dachform und zur Dachneigung dienen der Sicherung eines gestalterisch ansprechenden Gesamterscheinungsbildes des Plangebietes. In Anlehnung an die bestehende Baustruktur im Umfeld des Plangebiets sowie an die regional typischen Dachformen sind ausschließlich symmetrische Satteldächer, mit einer Dachneigung von 30° bis 45° zulässig. Bei benachbarten Doppelhaushälften und Reihenhäusern müssen Dachneigung, Material und Farbe der Dacheindeckung gleich sein.

Für Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Bauteile sind auch geringere Dachneigungen sowie Flachdächer und Pultdächer bis 20° zulässig, da diese Anlagen in der Regel weniger auf das Stadtbild einwirken. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen werden die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 348 beibehalten und ergänzt, dass Flachdächer (<10° Neigung) extensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten sind.

Durch Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

5.2.3 Fassaden- und Gebäudegestaltung

Die Festsetzung wurde aus dem Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nordost“ übernommen, Die Außenwände von Gebäuden sind in Weiß oder hellen Erdfarben auszuführen. So sollen ortsuntypische Farbgestaltungen vermieden werden.

5.2.4 Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen und der nicht überbauten Grundstücksflächen soll der Charakter eines offenen, durchgrüneten Wohngebietes gesichert werden. Daher und aufgrund des Versiegelungsgrades im Teilbereich A sind auch die schmalen Vorgartentstreifen an den nördlichen Hauswänden mit Pflanzen zu begrünen.

5.3 Hinweise

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu beachtende sonstige, vom Baurecht unabhängige, gesetzliche Vorschriften und Voraussetzungen sowie entsprechende Anmerkungen von Behörden wurden als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

An dieser Stelle besonders erwähnt werden müssen die Begründungen zu nachfolgenden Hinweisen (vgl. Textteil des Bebauungsplanes):

B Wasserrechtliche Belange

Auf die vom Bauherrn unabhängig vom Bauplanungsrecht zu beachtenden wasserrechtlichen Vorgaben wird mit dem Hinweis ausdrücklich verwiesen.

C Hochwasserschutz

Durch den Hinweis wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz entlang des Rheins und entlang seiner Zuläufe eine Überflutung des Plangebietes nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

D Grundwasser

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Bebauungsplanbereich zu höher anstehendem Grundwasser kommen kann, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, damit die Bauherren bereits frühzeitig durch entsprechende Planungen/ Maßnahmen (z.B. Verzicht auf Keller, wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse, erhöhte Sockelgeschosse) auf die potentielle Gefährdung reagieren können.

E Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten sind, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

F Verdacht auf Kampfmittel

Da aufgrund des Ergebnisses der Luftbildauswertung nicht ausgeschlossen ist, dass sich infolge von Kriegseinwirkungen im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen

I Natürliches Radonpotenzial

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 Rheinland-Pfalz 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 (www.luwg.rlp.de › Startseite › Service › Radon-Informationen) und das Landesamt für Geologie und Bergbau (www.lgb-rlp.de).

6 UMWELTBERICHT

Der vorliegende vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erstellt. Danach kann von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes abgesehen werden. (s. Kap. 1.2)

7 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Landespflege / Klimaschutz

Eingriffe in stadtklimatisch bedeutsame Flächen ergeben sich in Folge der Neuplanung im Vergleich zu den aktuell bereits zulässigen nicht. Für das Plangebiet Nr. 646 besteht bereits heute Baurecht nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 348.

Gemäß dieser Vorschriften darf auf dem insgesamt 3.531 m² großen Flurstück ein Gebäude oder Gebäudekomplex mit der zulässigen Grundfläche von bis zu 1.412 m² in II geschossiger Bauweise errichtet werden. Die zulässige Gesamtversiegelungsfläche darf mit allen Nebenflächen bis max. 2.118 m² betragen.

Im Vergleich dazu weist die vorliegende Neuplanung auf Teilbereich A mit einer insgesamt zulässigen Grundfläche der Gebäude von max. 978 m² und einer zulässigen Gesamtversiegelung von max. 1.468 m² ein um fast ein Drittel verminderte Gesamtbodenversiegelung auf dem Gesamtflurstück auf.

Auch bezüglich des mikroklimatischen Luftaustauschs bietet die geplante Gebäudeanordnung in West-Ost-Richtung die Möglichkeit eines gewissen Luftaustauschs mit der öffentlichen Grünfläche.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung regenerativer Energien oder sonstiger baulicher Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus sondern unterstützt sie, wie z.B. die Solarthermische durch die Stellung der Gebäude und die Festsetzung der Dachform.

7.2 Immissionen / Verkehr

Durch die Neuplanung wird die Nutzungsdichte im Geltungsbereich Nr. 646 gegenüber den bisherigen Möglichkeiten (z.B. An- und Abfahrverkehr zur KiTa) reduziert. Dies lässt eine geringere Verkehrsbelastung durch neu hinzukommenden Anwohner- und Besucherverkehr erwarten, als dies bei Umsetzung des bisher geltenden Bebauungsplans Nr. 348 „Ruchheim Nordost“ der Fall gewesen wäre.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

8.1 Beteiligung des Ortsbeirats

In seiner Sitzung am 17.11.2014 wurde dem Ortsbeirat Ruchheim der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan erstmals vorgestellt, die anschließenden Entwurfsüberarbeitungen in den Sitzungen am 16.12.2014 und 20.03.2015. Der Ortsbeirat befürwortete die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 646 „Ruchheim Nordost – Änderung 4“, weist jedoch auf eine bereits bestehende Parkplatzproblematik im öffentlichen Raum hin. In einer weiteren Sitzung am 20.03.2015 wurde daher insbesondere über die möglichen Auswirkungen der Planung auf das Parkraumangebot im öffentlichen Verkehrsraum informiert.

8.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13a, Abs. 3, Nr. 2 BauGB

Die Öffentlichkeit konnte sich bei der Stadtplanung der Stadt Ludwigshafen am Rhein über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung unterrichten lassen. Es bestand die Möglichkeit sich in der Zeit vom 15.05.2015 bis zum 19.05.2015 zur Planung zu äußern. Es wurden keine Anregungen eingebracht.

8.3 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 07.09.2015 bis einschließlich 07.10.2015 durchgeführt wurde, gingen keine Stellungnahmen ein.

8.4 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, wurden mit Schreiben vom 02.09.2015 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben. Parallel zu der Behördenbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen beteiligt.

Es gingen folgende Anmerkungen bzw. Einwände ein:

Zu Anlage Nr. 10.5.1:

Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer vom 22.09.2015

Stellungnahme der Verwaltung

Im Fundstellenkataster der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer (DLA-SP) wurde unmittelbar östlich des Baugrundstücks eine ausgedehnte archäologische Fundstelle kartiert.

Die Hinweise auf die vorgeschichtliche Fundstelle und der geforderte Umgang damit vor und während der Bauarbeiten werden zur Kenntnis genommen. Der Mitteilung wurde durch Aufnahme eines geeigneten schriftlichen Hinweises im Textteil des Bebauungsplans gefolgt. (Vgl. hierzu Punkt III. E Nrn. 1-4 der schriftlichen Hinweise zum Bebauungsplan.)

Des Weiteren wurden die aufgelisteten Forderungen und Auflagen, die erfüllt werden müssen, um die Zustimmung der Generaldirektion zu erhalten, in den Durchführungsvertrag aufgenommen und - wie gefordert - als Auflage in die Bauausführungsplanung übernommen.

Das Schreiben der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer vom 22.09.2015 wurde dem Vorhabenträger übergeben.

Zu Anlage Nr. 10.5.2:

Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 28.09.2015

Zu Pkt. ‚Bergbau / Altbergbau‘:

Stellungnahme der Verwaltung: Der Hinweis wird zu Kenntnis genommen. Die vorliegende Planung steht den genannten Aufsuchungserlaubnissen nicht entgegen.

Zu Pkt. ‚Boden und Baugrund‘:

Stellungnahme der Verwaltung: Die Äußerungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Umsetzung der Planung angemessen berücksichtigt.

Zu Pkt. ‚Radonprognose‘:

Stellungnahme der Verwaltung: Der Anregung wird durch Aufnahme eines geeigneten schriftlichen Hinweises im Textteil des Bebauungsplans gefolgt. Er befindet sich unter Pkt. III. Hinweise/ I Natürliches Radonpotenzial.

Das Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz vom 28.09.2015 wurde dem Vorhabenträger übergeben.

Zu Anlage Nr. 10.5.3:

Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 11.09.2015

Zu 2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Stellungnahme der Verwaltung: Da es sich hier um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, muss der Erschließungsplan u.a. Bestandteil des Bebauungsplans sein. Demzufolge wurde das Entwässerungskonzept für Niederschlagswasser bereits wie gefordert mit der zuständigen Stelle der SGD Süd und dem Bereich Stadtentwässerung der Stadt Ludwigshafen abgestimmt.

Zu 4. Grundwasser

Stellungnahme der Verwaltung: Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Thema Grundwasser ist im Bebauungsplan enthalten.

Zu 5. Hochwasserschutz

Stellungnahme der Verwaltung: Es ist bekannt, dass das Plangebiet auf der Frankenthaler Terrasse liegt.

Zu 6. Bodenschutz/Abfallwirtschaft

Stellungnahme der Verwaltung: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und muss vom Vorhabenträger bei Geländeauffüllungen berücksichtigt werden.

Das Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD Süd) Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 11.09.2015 wurde dem Vorhabenträger ausgehändigt.

Zu Anlage Nr. 10.5.4:

Schreiben der Technische Werke Ludwigshafen TWL vom 18.09.2015

Zu Pkt. 1: Asset Management Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung

Stellungnahme der Verwaltung: Das Schreiben und der anhängende Plan der TWL wurden dem Vorhabenträger zur Verfügung gestellt. Eine Abstimmung mit der TWL erfolgt im Zuge der Umsetzung der Planung.

Zu Pkt. 2: Grundstücksverwaltung

Stellungnahme der Verwaltung: Die als Teilbereich C dargestellte Fläche ist in städtischem Eigentum und wird es auch nach Beendigung der Baumaßnahme bleiben.

Zu Anlage Nr. 10.5.5:

Schreiben der Deutsche Telekom Technik GmbH vom 18.09.2015

Stellungnahme der Verwaltung: Das Baugebiet wird als Gesamtkonzept durch einen Investor realisiert. Dies betrifft auch die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Belange der Telekom in angemessener Form berücksichtigt. Eine Festsetzung von Leitungsrechten speziell für die Fa. Deutsche Telekom ist nicht erforderlich. Die Eintragung der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit ins Grundbuch ist nicht Gegenstand der Bebauungsplanung. Das Baugesetzbuch gibt derartige Festsetzungsmöglichkeiten nicht vor. Diese Regelungen werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens getroffen.

Das Schreiben der Dt. Telekom mit anhängendem Plan wurde dem Vorhabenträger ausgehändigt.

Zu Anlage Nr. 10.5.6:

Schreiben der Vodafone Kabel Deutschland GmbH vom 16.09.2015

Stellungnahme der Verwaltung: Hinweis und Anregung werden zur Kenntnis genommen und das Schreiben mit anhängendem Plan der Vodafone Kabel Deutschland GmbH wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Zu Anlage Nr. 10.5.7:

Schreiben der IHK Pfalz vom 25.09.2015

Stellungnahme der Verwaltung: Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Bei dem von der IHK kritisierten Passus handelt es sich um einen Hinweis, keine Festsetzung. Dieser Hinweis wird standartmäßig aufgenommen, die einschlägigen Vorschriften sind zu berücksichtigen. Dies wurde vom Vorhabenträger im Vorfeld getan, soweit es im Zusammenhang mit dem konkreten Vorhaben machbar war.

Das Schreiben der IHK Pfalz vom 25.09.2015 wurde dem Vorhabenträger ausgehändigt.

Zu Anlage Nr. 10.5.8:

Schreiben der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH vom 25.09.2015

Stellungnahme der Verwaltung: Der Hinweis auf die bestehende Stadtbahntrasse und den Bahnbetrieb wird zur Kenntnis genommen. Im zugrundeliegenden Gesamtbebauungsplan Nr.

348 für Ruchheim Nordost wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt, die zum Ergebnis hatte, dass in Teilbereichen des Baugebietes passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt wurden. Das Plangebiet liegt außerhalb. Eine Notwendigkeit, den Bebauungsplan zu ändern oder zu ergänzen ergibt sich daraus nicht.

Das Schreiben der Rhein-Neckar-Verkehr GmbH vom 25.09.2015 wurde dem Vorhabenträger ausgehändigt.

Darüber hinaus gingen keine weiteren Behördenstellungnahmen mit Bedenken oder Anregungen ein.

8.5 Zusammenfassung der Abwägung

Belange, die gegen die Planung sprechen

- Verlust eines Grundstücks für eine Anlage für soziale Zwecke / Haus des Kindes KiTa, welches jedoch tatsächlich nicht benötigt wird;
- im Vergleich zur aktuellen Situation (brachliegendes Baugrundstück) künftig zusätzlicher fließender und ruhender Verkehr durch Steigerung der Nutzungsintensität, wobei auf dem Baugrundstück selbst 22 Stellplätze für zehn Wohnhäuser hergestellt werden;
- im Vergleich zur Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 348 ein näheres Heranrücken an die bestehende Nachbarbebauung im Norden, alles jedoch gemäß der Abstandsvorschriften der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz.

Belange, die für die Planung sprechen

- Förderung der baulichen Innenentwicklung durch Nutzung innerörtlichen Potentials zur Schaffung von Wohnbauflächen innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (Innen- vor Außenentwicklung) hier: Bau von zehn Einfamilienhäusern;
- schließen der Baulücke;
- im Vergleich zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 348:
 - Reduktion des projektzierten und nachweisbar höheren Verkehrsaufkommens bei Realisierung des rechtmäßig zulässigen Haus des Kindes / KiTa sowie
 - Erhöhung des Grünflächenanteils um ca. 1.000 m² durch Schaffung einer neuen Grünfläche mittels Nutzungsumwandlung einer „Fläche für Anlagen für soziale Zwecke“ in „öffentliche Grünfläche“.

Zusammenfassung der Abwägung / Abwägen der Belange

Der Erhalt des hier vorliegenden Standortes für eine Anlage für soziale Zwecke / Haus des Kindes ist nachweislich nicht erforderlich. Durch die vorliegende Planung wird im Wesentlichen ein seit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 348 im Jahr 1992 brachliegendes Baugrundstück innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes für eine die bestehenden Strukturen ergänzende Wohnnutzung entwickelt.

Im Sinne des u.a. im BauGB vorgeschriebenen sparsamen Umgangs mit Grund und Boden werden innerörtliche Potenziale genutzt, bevor neue Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Der Grad der lt. Bebauungsplan Nr. 348 zulässigen Versiegelung des Gesamt-Flurstücks Nr. 3670 (3.531 m²) wird durch die hier vorliegende Neuplanung um knapp ein Drittel gegenüber der aktuell zulässigen reduziert.

Im Vergleich zu der aktuell zulässigen Planung rücken die beiden Neubauten um ca. 4,50 m näher an die bestehende Reihenhausbebauung im Norden heran. Allerdings halten sie - wie die Gesamtanlage überhaupt - zum Erfurter Ring einen Abstand von ca. 15 m ein, bedingt durch das Vorschalten des Grünstreifens und der vier Garagen, sodass ein „fluchtiges“ Aufeinander-

treffen der Bestandsgebäude mit den Neubauten entlang des Erfurter Rings nicht stattfindet. Die durch die LBauO Rheinland-Pfalz vorgeschriebenen Abstandsflächen werden eingehalten.

Zusammenfassend wird die Planung unter Würdigung der genannten öffentlichen und privaten Belange als geeignet betrachtet.

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Es ist keine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB (Umlegung) notwendig. Die Neuordnung des Grundstücks erfolgt durch die Vorhabenträgerin.

9.2 Durchführungsvertrag

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin, der Fa. WS Systembau, Haßloch ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin werden im Wesentlichen folgende Punkte geregelt:

- Beschreibung des Vorhabens und Umfang der Erschließung
- Durchführungsverpflichtung und Durchführungsfristen
- Grundstücksentwässerung
- Erschließung
- Anpflanzungen (insbes. Teilbereich B)
- Kostentragung
- Haftungsfragen

9.3 Flächen und Kosten

Die Fläche des Flurstücks Nr. 3670 beträgt 3.531 m².

Davon werden als Baugrundstück (Teilbereich A) ca. 2.447 m² in Anspruch genommen (Bruttogrundstücksfläche).

Von Hauptgebäuden versiegelt werden dürfen max. 979 m² (40 % der Grundstückfläche).

Die Gesamtversiegelung durch Hauptgebäude, Garagen/Stellplätze, Zugänge und –fahrten, Terrassen, Fahrradabstellräume, Müllsammelplätze, sonstige Nebengebäude beträgt max. 1.468 m² (60% der Grundstücksfläche).

Davon entfallen auf die benötigten Erschließungsstraßen 144 m².

Die zu bepflanzenden Flächen betragen mindestens 980 m² (40 % der Grundstücksfläche).

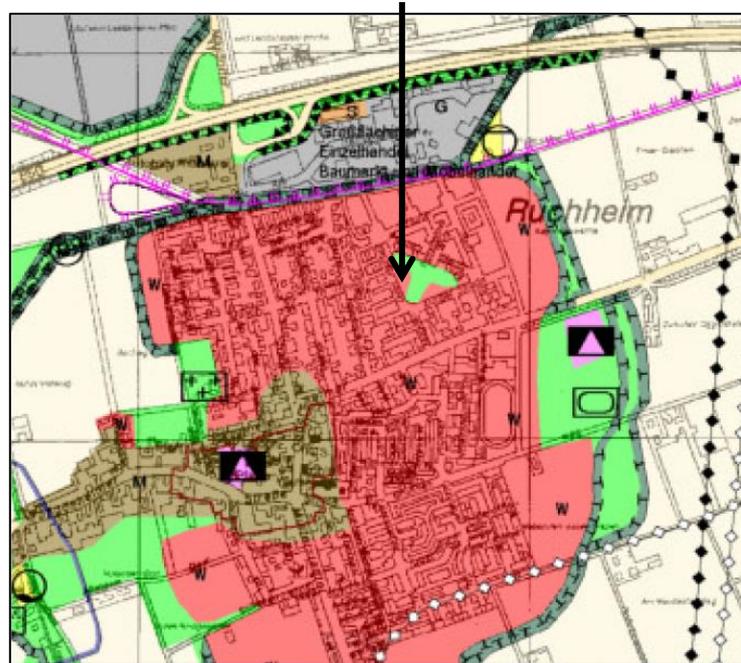
Die Kosten für Planung und Umsetzung des Vorhabens werden von der Vorhabenträgerin getragen. Der Stadt Ludwigshafen entstehen keine Kosten.

Ludwigshafen/Rh., den _____

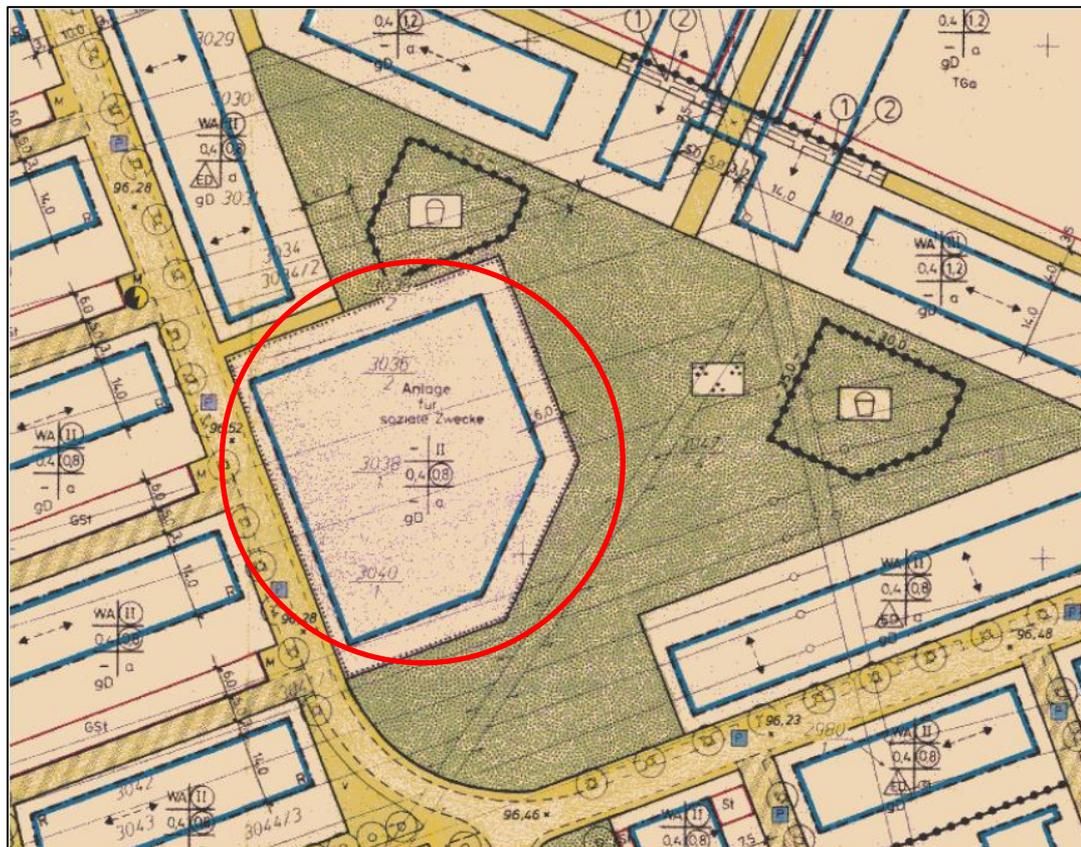
Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

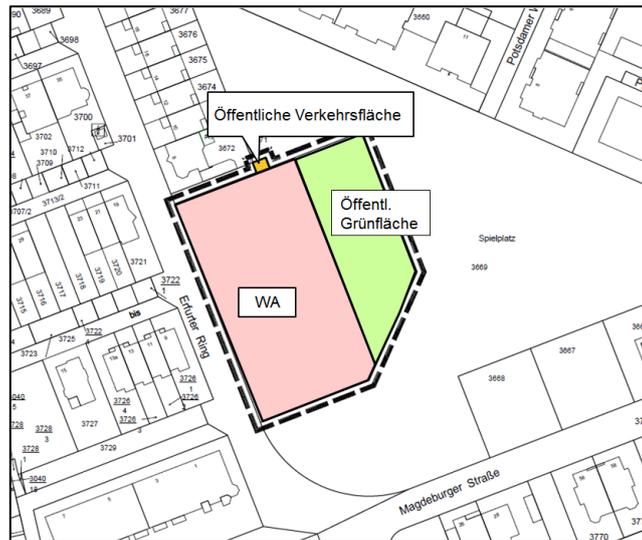
10.1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan `99 mit Plangebiet



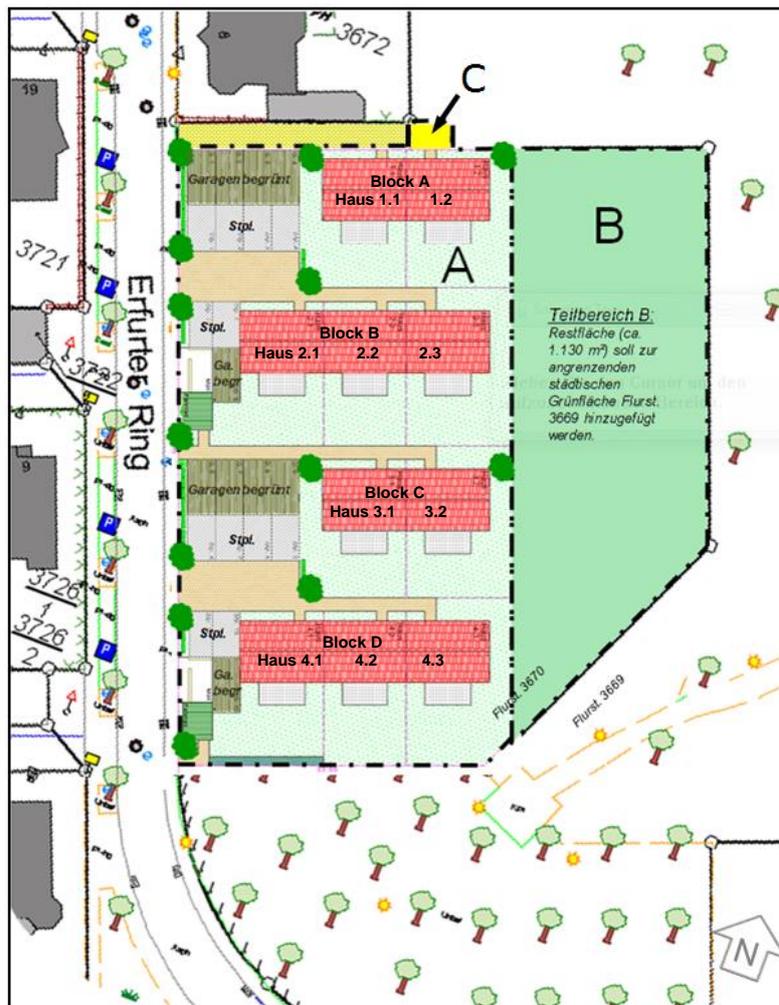
10.2 Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nordost“



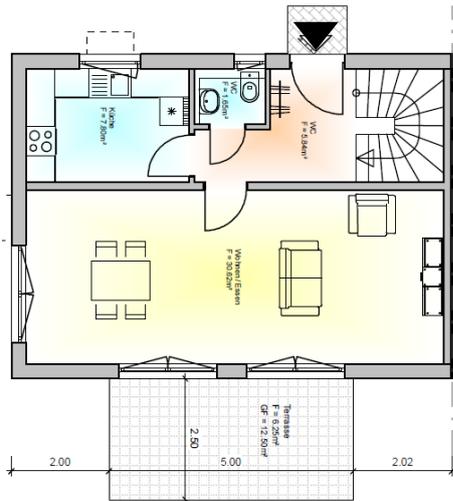
10.3 Darstellung der künftigen Art der baulichen Nutzungen



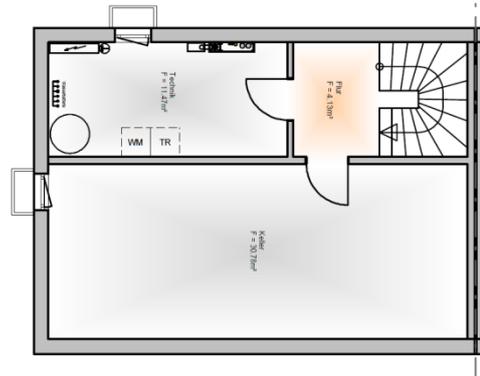
10.4 Bebauungskonzept der Fa. WS Systembau GmbH für Teilbereich A



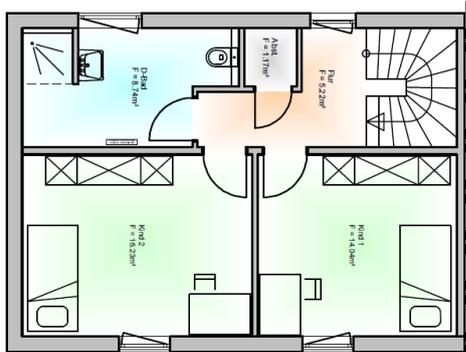
Schemagrundrisse und -schnitt



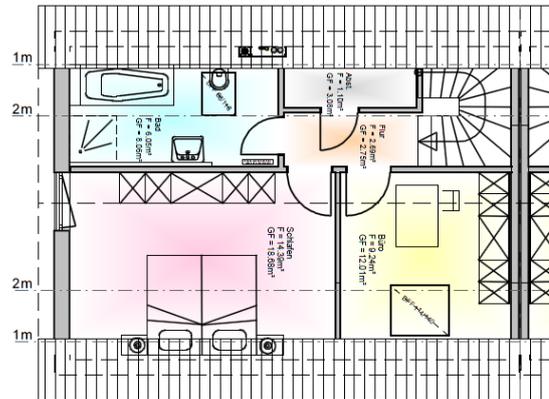
Erdgeschoss



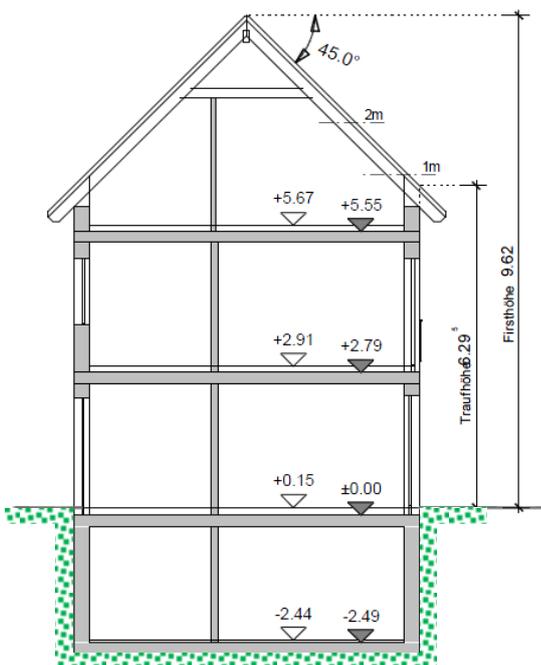
Kellergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



3D-Ansichten / ENTWURF



Eingangsbereiche auf der Nordseite



Gartenbereiche im Süden



10.5 Anregungen während der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

10.5.1 Generaldirekt. Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz, Direkt. Landesarchäologie, Abt. Speyer

Bereich Stadtplanung					Rheinland-Pfalz GENERALDIREKTION KULTURELLES ERBE
Eng. 28. Sep. 2015					
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		
	4-124	4-125	4-126		

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

Stad Ludwigshafen
Dezernat IV Stadtplanung
Abt. Untere Denkmalschutzbehörde
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

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

Mein Aktenzeichen 1176/2015azl Ihr Schreiben vom 02.09.20152015 Ansprechpartner / E-Mail Dr. Andrea Zeeb-Lanz Telefon / Fax 06232 675740

AZ.:4-121F.Schl andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de 06232 675760

22.09.2015

Betr.: Bebauungsplan Nr. 646 „Ruchheim Nordost, Änderung 4“ in LU-Ruchheim;
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Fundstellenkartierung befindet, bzw. befand sich unmittelbar östlich der Flur Nr. 3670, die jetzt in o.g. Maßnahme bebaut werden soll, eine ausgedehnte archäologische Fundstelle – im Luftbild waren sowohl vorgeschichtliche Hausgrundrisse als auch zahlreiche Gräben und Gruben zu erkennen. Zu meinem Entsetzen musste ich im aktuellen Luftbild feststellen, dass die Flächen mit den archäologischen Befunden mittlerweile fast vollständig überbaut sind – ohne dass diese Maßnahmen der Direktion Landesarchäologie bekannt waren. Da die Fläche Flur Nr. 3670 jahrelang mit Bewuchs bestanden war, in dem sich Luftbildbefunde nicht abzeichnen, ist es nicht auszuschließen, dass sich die vorgeschichtlichen Siedlungsreste (allein aufgrund des Luftbildes leider nicht näher datierbar...) auch in den Bereich der Baumaßnahmen in Flur Nr. 3670 erstrecken. Daher ist bei den Erschließungsarbeiten für die Bebauung allergrößte Sorgfalt und Aufmerksamkeit geboten. Der Baubeginn muss uns bitte rechtzeitig, mindestens aber zwei Wochen vor Beginn, mitgeteilt werden, damit wir die Arbeiten ggf. fachlich begleiten und überwachen können. Die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer ist generell und hier aus gegebenem Anlass umso strikter an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig (s.o; zwei Wochen vor Start) den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.

1/2

Kernarbeitszeiten
09.00-12.00 Uhr
14.00-15.30 Uhr
Fr.: 09.00-13.00 Uhr

Parkmöglichkeiten
Parkplätze und Parkhäuser
im Innenstadtbereich

 LANDESARCHÄOLOGIE



Rheinland-Pfalz
GENERALDIREKTION
KULTURELLES ERBE

2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) hinzuweisen. Danach ist es Gesetzesvorschrift, jeden zutage kommenden archäologischen Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir die ggf. vorhandenen archäologischen Spuren und Funde dokumentieren und bergen können; dies würde in enger Absprache mit den ausführenden Firmen geschehen, damit es zu möglichst geringfügigen bis gar keinen Störungen des Bauablaufes kommt.
5. Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen. Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und Kunstdenkmalpflege.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

(Dr. Andrea Zeeb-Lanz)



28/09/2015 16:26	+49-6131-9254123	LGB MAINZ	S. 01/03
------------------	------------------	-----------	----------

Bebauungsplanung			
Empf: 28. Sep. 2015			
Fg-Nr.	4-12	4-121	4-125
	4-124	4-126	4-128

TELEFAX

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

Stadtverwaltung Ludwigshafen
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen am Rhein



Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

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

28.09.2015

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Telefon
Bitte immer angeben!	02.09.2015	
3240-0962-15/V1	4-121F.Schl	
kp/nh		

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 646 "Ruchheim Nordost, Änderung 4" der Stadt Ludwigshafen im Ortsteil Ruchheim

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Bergbau / Altbergbau:

Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 646 "Ruchheim Nordost, Änderung 4" kein Altbergbau dokumentiert ist und kein aktueller Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.

Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme "Ludwigshafen".

Inhaberin der Erlaubnis für Erdwärme ist die Firma GeoEnergy Feldgesellschaft Speyerdorf mbH, Schwindstraße 10 in 76135 Karlsruhe.

Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der Firma GeoEnergy Feldgesellschaft Speyerdorf mbH in Verbindung zu setzen.

Bankverbindung: Bundesbank Filiale Ludwigshafen BIC MARKDEF1545 IBAN DE 79 345 000 000 054 501 505 Ust. Nr. 26/673/0139/6	
--	---

28-SEP-2015 16:33	+49 6131 9254123	97%	S.01
-------------------	------------------	-----	------

28/09/2015 16:26 +49-6131-9254123

LGB MAINZ

S. 02/03



Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

Boden und Baugrund

– allgemein:

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

– mineralische Rohstoffe:

Keine Einwände.

– Radonprognose:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Bereiches, in dem lokal erhöhtes und seltener hohes Radonpotential über einzelnen Gesteinshorizonten ermittelt wurde. Es wird dringend empfohlen, orientierende Radonmessungen in der Bodenluft vorzunehmen, um festzustellen, ob und in welchem Ausmaß Baumaßnahmen der jeweiligen lokalen Situation angepasst werden sollten.

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

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

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

2/3

28/09/2015 16:26 +49-6131-9254123

LGB MAINZ

S. 03/03



Rheinland-Pfalz
LANDESAMT FÜR GEOLOGIE
UND BERGBAU

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

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

Mit freundlichen Grüßen

(Prof. Dr. Georg Wieber)
Leitender Geologiedirektor

G:\print\240862161.docx

33

28-SEP-2015 16:34

+49 6131 9254123

97%

S. 03

Bereich Stadtplanung			
Eing: 16. Sep. 2015			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Rheinland-Pfalz
STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD

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

Stadtverwaltung
Stadtplanung
Untere Denkmalschutzbehörde
z.Hd. Frau Schlien
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ

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

11.09.15

Mein Aktenzeichen	Ihr Schreiben vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/2-31.07.03	02.09.2015	Wolfgang Maisch	06321 99-4171
261-Bebpl-15	4-121F.Schl	Wolfgang.Maisch@sgdsued.rlp.de	06321 99-4222

Bitte immer angeben!

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 646 „Ruchheim Nord-Ost Änderung 4“ in Ludwigshafen-Ruchheim
hier: **Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

zu der o.g. Bebauungsplanänderung 4 (Kleines kompaktes Baugebiet mit Einfamilienhausbebauung sowie begrünte Freifläche) nehmen wir aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung.

1. Ver- und Entsorgung

Den Unterlagen zu entnehmen kann die Ver- und Entsorgung über die bestehenden Netze im Erfurter Ring erfolgen. Die Kanalsatzung ist zu beachten.

2. Niederschlagswasserbewirtschaftung

Das anfallende nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist möglichst auf dem eigenen Grundstück über die belebte Bodenzone zu versickern (§ 55 Abs. 2 WHG). Es gelten die Grundsätze Versickerung (breitflächig über die belebte Bodenzone) vor Rückhalt, vor Ableitung.

Es ist eine Entwässerungsplanung für das vorgesehene Areal (Dachflächen Wohnhäuser, Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Straßen etc.) aufzustellen und rechtzeitig mit uns abzustimmen (wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).

1/3

<p>Konto der Landesoberkasse: Sparkasse Rhein-Haardt BLZ: 546 512 40 IBAN: DE70 5465 1240 0000 0200 08</p>	<p>Konto-Nr.: 20 008 BIC: MALADE51DKH</p>
---	---

<p>Besuchszeiten: Montag-Donnerstag 9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr Freitag 9.00–12.00 Uhr</p>	
---	---

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



3. Stellplätze

Stellplätze, Zufahrten und Wege sind, wie geplant, mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen um den Versiegelungsgrad möglichst gering zu halten.

4. Grundwasser

Mit den unter D der Textlichen Festsetzungen genannten Darstellungen besteht Einverständnis. Mit hohen Grundwasserständen muss gerechnet werden. Bei der Bauausführung ist dies zu berücksichtigen (Verzicht auf eine Unterkellerung oder wasserdichte Ausführung).

Wir weisen auch auf die Ergänzenden Untersuchungen zur Sicherung der Ortsbebauung gegen Grundwasserhochstände vom Juni 2001 hin. Diese liegen der Stadtverwaltung vor. Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.

Sollte eine temporäre Grundwasserabsenkung /Bauwasserhaltung notwendig sein, ist die Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde, mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen.

5. Hochwasserschutz (Hinweis)

Entgegen den Angaben befindet sich das Plangebiet nicht in der Rheinniederung sondern auf der Frankenthaler Terrasse.

6. Bodenschutz/Abfallwirtschaft

In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen ist folgendes zu beachten:

Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.

Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter www.mwkel.rlp.de) hingewiesen.

Abschließende Beurteilung

Vom Grundsatz her besteht mit der Änderung 4 des Bebauungsplanes Nr. 646 „Ruchheim Nord-Ost“ Einverständnis.

Auf die Erstellung eines Entwässerungskonzeptes sowie die rechtzeitige Abstimmung mit uns wird hingewiesen (Wasserrechtliches Erlaubnisverfahren).

Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Wolfgang Maisch



TWL
Technische Werke Ludwigshafen AG

TWL AG · Postfach 21 12 23 · 67012 Ludwigshafen

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

Bereich Stadtplanung

Eing. 17. Sep. 2015

Tgl.Nr.:	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

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

16. September 2015 / Kor
Seite 1 / 2

**Bebauungsplan Nr. 646 „Ruchheim Nordost Änderung 4“
in LU - Ruchheim**

Sehr geehrte Frau Schlien,

unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:

1. Asset Management TAA Vw 2887
Strom-, Gas- und Wasserversorgung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.646 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.

Fernwärme ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden.

Bei Bauarbeiten sowie beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist im Bereich unserer Versorgungsleitungen die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten im Erdbereich“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, dem DVGW-Merkblatt GW 125 „Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsleitungen“ und W 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.

TWL AG
Industriestraße 3
67063 Ludwigshafen
www.twl.de
Gerichtsstand Ludwigshafen oder
anderweitiger Ort der Energieabnahme

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

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

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE83545500100000000133
BIC: LUHSDE6AXXX
Glauber-ID: DE51TWL00000023883

TWL

Technische Werke Ludwigshafen AG

Seite 2 / 2

2. Grundstücksverwaltung

TAG Rt 2663

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 646 liegenden Grundstücke bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG.

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

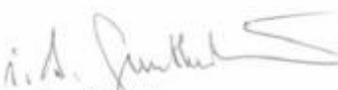
Sollten die geplanten Gehwegflächen (im Bebauungsplanentwurf gelb markiert) nach Vollendung nicht ins städtische Eigentum übergehen, muss folgende Regelung aufgenommen werden:

„In der Teilungserklärung des Baugebietes werden die Gehwegflächen (im Bebauungsplanentwurf gelb markiert) als Allgemeinfläche der jeweiligen Eigentümer deklariert, die zur Ver- und Entsorgung dienen. Dies betrifft Strom-, Gas-, Telekommunikations-, Wasser- und Abwasserleitungen sowie auch die Müllentsorgung. Die Gehwegflächen dürfen jederzeit von den hierfür Beauftragten zur Unterhaltung, Reparatur etc. der Leitungen sowie auch zur Müllentsorgung betreten und im Notfall evtl. befahren werden.“

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG


Oliver Scharffenberger
Leiter Grundsatz- u. IH Planung


Gunther Schmitt
Bereich Asset Management

Anlage

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 500 DIN A3

TWL AG
Industriestraße 3
87063 Ludwigshafen
www.twl.de
Gerichtsstand Ludwigshafen oder
anderenweiliger Ort der Energieabnahme

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

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

Bankverbindung
Sparkasse Vorderpfalz
IBAN: DE9354550010000000133
BIC: LUHSDE33XXX
Glaubiger-ID: DE51TWL00000023883

10.5.5 Deutsche Telekom Technik GmbH

	ERLEBEN, WAS VERBINDET.								
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim	Bereich Stadtplanung Eing. 23. Sep. 2015 <table border="1" style="font-size: small;"><tr><td>Tab. Nr.</td><td>4-12</td><td>4-121</td><td>4-123</td></tr><tr><td></td><td>4-124</td><td>4-125</td><td>4-126</td></tr></table>	Tab. Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126
Tab. Nr.	4-12	4-121	4-123						
	4-124	4-125	4-126						
Stadt Ludwigshafen - Stadtplanung - Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen									
REFERENZEN Fr. Schlien ; Az:4-121F.Schl ; Ihr Schreiben vom 02.09.2015									
ANSPRECHPARTNER PTI 21- PB 6, Annegret Kilian; Az: 235937									
TELEFONNUMMER 0621/ 294-5632									
DATUM 18. September 2015									
BETRIFFT Stellungnahme zum BPL Nr. 646 „Ruchheim Nordost, Änderung 4“ in Ludwigshafen-Ruchheim									
<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Plangebiet befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Telekom, sondern nur im Erfurter Ring.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes ist deshalb die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich. Damit wir rechtzeitig vor der Ausschreibung unsere Planung und unser Leistungsverzeichnis erstellen können und Absprachen bezüglich eines koordinierten, wirtschaftlichen Bauablaufs vornehmen können, bitten wir Sie spätestens 6 Wochen vor Ausschreibungsbeginn um Kontaktaufnahme mit entweder unserem Planungsbüro PTI 21 Mannheim (Ansprechpartner: Herr Gredel, Tel. 0621/294 -6142 oder Email: klaus.gredel@telekom.de), und Übersendung der Ausbaupläne (möglichst in digitaler Form im PDF- und im DXF-2000-Format) oder unserer Bauherren-Hotline (Tel. 0800 330 1903)</p> <p>Im Bebauungsplan sind private Verkehrsflächen als mit einem Leitungsrecht für Versorger zu belastende Fläche festgesetzt. Diese Kennzeichnung alleine begründet das Recht zur Verlegung und Unterhaltung jedoch noch nicht. Deshalb muss in einem zweiten Schritt die Eintragung einer beschränkten persönlichen</p>									
DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH Hausanschrift: Dynamostraße 5, 68165 Mannheim Postanschrift: Postfach 10 73 00, 68123 Mannheim Telefon: +49 621 294-0 Telefax: +49 621 294-72490054 E-Mail: info@telekom.de Internet: www.telekom.de Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 580 100 66), Kto.-Nr. 24 656 668, IBAN: DE1759010066 002465668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF590 Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn USt-IdNr. DE B14645262									



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DATUM 18.09.2015
EMPFÄNGER Stadt Ludwigshafen Stadt Ludwigshafen
BLATT 2

Dienstbarkeit im Grundbuch mit folgendem Wortlaut:

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

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

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

Mit freundlichen Grüßen

i. V.

Bogdan Polke

i. A.

Annegret Kilian

Anlage:
Lageplan

10.5.6 Vodafone Kabel Deutschland GmbH



**Stellungnahme S00076230, Ruchheim - Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 646 "Ruchheim Nordost, Änderung 4"**

koordinationsanfragen An: petra.schlien

16.09.2015 16:23

1 Anhang



BBP Nr. 646_Ruchheim_Nordost.pdf

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Zurmaiener Str. 175 * 54292 Trier

Stadt Ludwigshafen am Rhein - Stadtplanung -
Rathausplatz 20
67059 Ludwigshafen

Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S00076230
E-Mail: Planung_NE3_Trier@KabelDeutschland.de
Datum: 16.09.2015
Ruchheim - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 646 "Ruchheim Nordost,
Änderung 4"

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 02.09.2015.

Eine Erschließung des Gebietes erfolgt unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten. Diese sind in der Regel ohne Beteiligung des Auftraggebers an den Erschließungskosten nicht gegeben. Wenn Sie an einem Ausbau interessiert sind, sind wir gerne bereit, Ihnen ein Angebot zur Realisierung des Vorhabens zur Verfügung zu stellen. Bitte setzen Sie sich dazu mit unserem Team Neubaugebiete in Verbindung:

Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU
Südwestpark 15
90449 Nürnberg

Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de

Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.

Mit freundlichen Grüßen
Vodafone Kabel Deutschland GmbH

Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Informationen zu unseren Produkten und Services fuer Privatkunden finden Sie unter www.vodafone.de, fuer Geschaeftskunden der Immobilienwirtschaft und Mehrfamilienhaeuseigentueemer unter www.kabeldeutschland.de/wohnungsunternehmen.

Die gesetzlichen Pflichtangaben finden Sie unter www.vodafone.de/pflichtangaben

10.5.7 IHK Pfalz

IHK Pfalz, Postfach 21 07 44, 67007 Ludwigshafen
Stadtverwaltung Ludwigshafen
Fachbereich Stadtplanung
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

25. September 2015
Grotelüschchen
Standortpolitik
Tel. 0621 5904-1640
Fax 0621 5904-1604
holger.grotelueschen@pfalz.ihk24.de
www.pfalz.ihk24.de

Bebauungsplan Nr. 646 „Ruchheim Nordost, Änderung 4“;
hier: Ihr Schreiben vom 02.09.2015; Ihr Zeichen: 4-121F.Schl.

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Übersendung der Unterlagen zum o.g. Planvorhaben danken wir Ihnen.

Anlass des vorliegenden Planvorhabens ist die Ausweisung eines Baugebietes für Familien mit Einfamilienhausbebauung im Stadtteil Ruchheim.

Die IHK Pfalz begrüßt die Ausweisung attraktiver Wohnungsbaugebiete, um Familien entsprechende Wohngelegenheit bieten zu können. Wenig hilfreich in diesem Zusammenhang ist u.E. jedoch, unter „Hinweise“ anzumerken, dass „... die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen zu berücksichtigen sind“ (s. S. 4 der textlichen Festsetzungen). Das Einhalten dieser Vorschriften würde nicht nur aufgrund des teureren Bauens auf Grundlage der Vorschriften zur Barrierefreiheit das Bemühen konterkarieren, besonders Familien eine wohnbauliche Existenzgrundlage zu ermöglichen. Daher regen wir an, den Passus in den textlichen Festsetzungen, die Barrierefreiheit betreffend, zu streichen.

Freundliche Grüße
Industrie- und Handelskammer für die Pfalz



Holger H. Grotelüschchen

10.5.8 Rhein-Neckar-Verkehr GmbH

Bereich Stadtplanung			
Emp. 11. Okt. 2015			
Topf-Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126



Rhein-Neckar-Verkehr GmbH | Mohlstraße 27 | 68165 Mannheim

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

IS4
Goebel, Dorothe
d.goebel@rnv-online.de
Telefon: 0621 465-1710
Telefax: 0621 465-3234

Mannheim,
25. September 2015

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 646 „Ruchheim Nordost, Änderung 4“ in LU-Ruchheim

hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

die Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv) betreibt die Strecke 9340 „Rhein-Haardtahn“ (RHB) von Bad Dürkheim nach Ludwigshafen Oggersheim.

Zu dem oben genannten Vorhaben nehmen wir wie folgt Stellung:

Grundsätzlich hat die rnv keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Wir weisen jedoch den Bauherrn ausdrücklich darauf hin, dass auf dem Bahngelände auch künftig Bahnbetrieb mit all ihren Begleiterscheinungen stattfinden wird. Hierzu weisen wir insbesondere auf Schall, Außenlautsprecher, Läutewerke, Weichen- insbesondere Herzstücküberfahrten und Kurvenquietschen hin. Nachträgliche Einschränkungen für den Bahnbetrieb sind nicht hinnehmbar. Tendenziell ist in der Zukunft zu jeder Tages- und Nachtzeit mit zunehmendem Bahnverkehr zu rechnen.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Weisenstein, Tel.: 0621 / 465-1266, gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Rhein-Neckar-Verkehr GmbH

ppa.

Norbert Buter

i. V.

Thomas Weisenstein