

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Stellungnahme der Behörden gem. §4(2) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Quellenverzeichnis.....	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze	6
3.3	Nutzung	6
3.4	Erschließung und Verkehr.....	6
3.5	Ruhender Verkehr.....	7
3.6	Ver- und Entsorgung.....	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	7
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplanung	7
4.3	Informelle Planungen/Sanierungssatzung	7
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	8
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften	9
5.3	Hinweise	9
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	10
6.1	Schaffung von Wohnraum.....	10
6.2	Umweltschutz.....	10
7	Umweltbericht	10
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	10
8.1	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	10
8.2	Öffentliche Auslegung	10
8.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	11
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	11
9.1	Bodenordnung	11
9.2	Flächen und Kosten	11
10	ANLAGEN	12
10.1	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB.....	12
10.2	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB.....	12
10.3	Bebauungsplanentwurf	12

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	14.03.2013 19.10.2017
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	29.04.2013
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 32/2013 am	08.05.2013
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	---
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. ___ am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB i.V. m. § 13 BauGB als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,9 ha. Voraussetzung für die Anwendung des §13a BauGB ist, dass es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche von 20.000m² gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO nicht überschritten wird. Dabei wird nur die tatsächlich bebaubare Fläche angerechnet. Beide Kriterien treffen auf den Bebauungsplan zu.

Das Verfahren beschränkt sich auf die regulären Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden ebenso wie auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.1 und 3 BauGB).

Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich um einen sogenannten einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, in dem keine Festsetzungen zur örtlichen Verkehrsfläche getroffen werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist daher über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

(Stand 09.10.2017)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017
(BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
(BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017
(BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverord- nung (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom
27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017
(BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.
1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom
18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom
20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprü- fung (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1
des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

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 Art. 2 des
Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

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),
§§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom
02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015
(GVBl. S. 471)

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),
§ 119 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl.
S. 237)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016
(GVBl. S. 583)

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Sanierungsgebietes Oggersheim, dessen Satzung im März 2016 aufgehoben wurde. Der vorliegende Bebauungsplan dient dazu, die erreichten Sanierungsziele auch nach der Aufhebung der Sanierungssatzung weiterhin zu sichern. Durch die Aufhebung der Sanierungssatzung ohne eine Absicherung der Sanierungsziele mit diesem Bebauungsplan wären sukzessive Veränderungen, die den langjährigen Sanierungstätigkeiten entgegenstünden, wieder möglich.

Wie auf der Südseite der Merianstraße gab es auch für die Nordseite Anfragen für die Umnutzung von Nebengebäuden in zweiter Reihe. Im Plangebiet selbst gibt es bereits einige, sanierungskonforme Vorbilder für eine Bebauung im Bereich des ehemaligen Scheunenkranzes. Grundsätzlich ist eine moderate Innenentwicklung und Wohnraumschaffung auch im Sinne des übergeordneten Baurechts wünschenswert, um den Flächenverbrauch im Außenbereich zu minimieren und aufgelassene Strukturen zu revitalisieren. Die zentrale Lage des Plangebietes und die vorhandene Infrastruktur sind gute Argumente für eine solche Entwicklung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die städtebauliche Entwicklung gesteuert werden und eine unkontrollierte Verdichtung und die Entstehung neuer städtebaulicher Missstände verhindert werden.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauliche Innenentwicklung im Geltungsbereich zu steuern und dabei wesentliche Ziele der Sanierung auch über die Dauer der Sanierungssatzung hinaus zu sichern.

Im Einzelnen lassen sich die Ziele wie folgt konkretisieren:

- Sicherung der historisch gewachsenen Straßenrandbebauung durch eine Baulinie
- Definition des bebaubaren Bereichs durch eine Baugrenze im Bereich der alten Scheunenkranzbebauung
- Schaffung und Erhaltung zusammenhängender Grünbereiche, frei von Bebauung
- Begrenzung des Versiegelungsgrades auf eine maximale GRZ von 0,7
- Steuerung der wohnbaulichen Dichte
- Schaffung ausreichender Stellplätze

3.3 Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Zentrum von Oggersheim und grenzt an den Schillerplatz. Während entlang des Schillerplatzes und der Merianstraße die Blockrandbebauung weitgehend geschlossen ist, befindet sich entlang der Schnabelbrunnengasse eine einseitige Grenzbebauung, mitunter auch in traditioneller Haus-Hof-Bauweise. Die Wohnnutzung überwiegt im Plangebiet. Lediglich am Schillerplatz befinden sich in den Erdgeschossbereichen gewerbliche Nutzungen.

3.4 Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Notwendigkeit weiterer Erschließungslagen besteht nicht. Der öffentliche Verkehrsraum in der Merianstraße und der Schnabelbrunnengasse ist beengt.

3.5 Ruhender Verkehr

In der Schnabelbrunnengasse und der Merianstraße sind öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorhanden. Weiterhin entstand während der Sanierung ein Parkplatz in der Schnabelbrunnengasse. Es besteht ein Parkdruck, da an den heutigen Ansprüchen gemessen auf den privaten Grundstücken u.a. durch die Blockrandbebauung nicht ausreichend Stellplätze untergebracht werden können.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar [1] stellt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche Wohnen dar. Darüber hinaus definiert er als raumordnerischer Zielkorridor, in allen Teilräumen der Region eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen sicherzustellen. Dabei sollen bei der Entwicklung der Wohngebiete insbesondere flächensparende Siedlungskonzeptionen verfolgt werden. Diesem raumordnerischen Grundsatz folgt die Planung zur Nutzung eines bestehenden Siedlungsbereichs. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen [1] stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Informelle Planungen/Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag innerhalb der Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Oggersheim. Der Bebauungsplan dient der langfristigen Sicherung dieser Sanierungsziele.

Für die städtebauliche Konzeption und die Ziele des Bebauungsplanes stellen der Sanierungsrahmenplan und seine Fortschreibung 2002 eine wichtige, in den Gremien abgestimmte informelle Planungsgrundlage dar. In der Abwägung nehmen die Ziele der Stadterneuerung als öffentliche Belange einen besonderen Stellenwert ein. Die Ziele der Sanierungsplanung haben Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden, sofern es das Instrument des Bebauungsplanes mit dem Festsetzungskatalog des BauGB zulässt.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB i.V.m. dem Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 642 „Merianstraße/ Schnabelbrunnengasse“.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt im Zentrum von Oggersheim. Die süd-westliche Plangebietsgrenze schließt an den Schillerplatz an. In diesem Bereich finden sich gewerbliche Nutzungen in den Gebäuden. Ansonsten ist das Plangebiet durch Wohnnutzung geprägt.

Vor diesem Hintergrund wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zur Vermeidung von Konflikten in der Nachbarschaft und Beeinträchtigungen der Wohnnutzung werden bestimmte Nutzungen, die nach § 4 BauNVO zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig wären, ausgeschlossen. Nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Zulässig sind neben Räumen für freie Berufe i.S.v. § 13 BauNVO auch sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, wenn die hierfür notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden und von der Nutzung keine Beeinträchtigung der Wohnruhe durch Lärm- oder sonstige Emissionen (verursacht durch die eigentliche Tätigkeit oder durch den von Kunden, Beschäftigten und/oder Anlieferung bedingten Verkehr) ausgeht.

Diese Differenzierung der zulässigen Nutzungen entspricht auch dem Sanierungsziel, störende gewerbliche Nutzungen aus dem Gebiet zu nehmen und dadurch die Wohnqualität zu steigern.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung der Grundflächenzahl auf 0,7 für alle baulichen Anlagen einschließlich Nebenanlagen, Garagen und Stellplätzen mit Zufahrten wird sich an dem bereits teilweise vorhandenen Versiegelungsgrad im Plangebiet orientiert und ermöglicht eine Nachverdichtung mit einer Bebauung bzw. eine Umnutzung von bestehenden Gebäuden im Bereich des ehemaligen Scheunenkranzes. Gleichzeitig wird mit der Festsetzung, dass mindestens 30% der Grundstücksfläche unversiegelt zu belassen und zu begrünen sind, ein Minimum an Freifläche in dieser bereits dicht bebauten Situation bewahrt. Die GRZ bezieht sich dabei auf das jeweilige Gesamtgrundstück. Grundstücksteile, die als private Grünfläche festgesetzt sind, können bei der GRZ-Ermittlung angerechnet werden.

Im Bereich WA 2, der Bereich des ehemaligen Scheunenkranzes, ist eine Nachverdichtung möglich. Für Gebäude in diesem Bereich wird weiterhin eine Höhenbegrenzung auf maximal 2 Vollgeschosse und eine maximale Gebäudehöhe von 7,50m festgesetzt. Bezugspunkt für die Gebäudehöhen ist die Straßenoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, über die das Grundstück erschlossen ist. Gemessen wird in der Grundstücksmitte. Diese Festsetzung orientiert sich an der Bestandsbebauung und soll eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung bei Neu- oder Umbauten garantieren. Gleichzeitig stellt dies eine Abstufung der Gebäudehöhen hin zum durchgrünerten Blockinnenbereich mit dem Merianpark dar.

Im nordwestlichen Bereich der Schnabelbrunnengasse (WA3) wird die Gebäudehöhe ebenfalls auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Diese Festsetzung orientiert sich an den bisherigen alten Gebäudestrukturen und an der in der Sanierung neu entstandenen Bebauung auf der Nordseite der Schnabelbrunnengasse. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Gebäudehöhen den engen Straßenverhältnissen Rechnung getragen.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche definiert sich über festgesetzte Baulinien und Baugrenzen. Eine Baulinie entlang des Schillerplatzes und der Merianstraße sichert die historische Blockrandbebauung. Entlang der Schnabelbrunnengasse wird eine Baugrenze festgesetzt, da in diesem Bereich eine einseitig-grenzständige Bauweise überwiegt. Gleichzeitig soll auch zukünftig die Möglichkeit bestehen, bei Abbruch bestehender Gebäude oder Sanierung/ Umbau von Bestandsgebäuden wieder in der Haus-Hof-Bauweise zu bauen. Im rückwärtigen Bereich begrenzt eine Baugrenze den bebaubaren Grundstücksbereich. Diese folgt der alten Scheunenkranzbebauung und verläuft in einer Grundstückstiefe zwischen ca. 25 und 30m.

5.1.4 Private Grünfläche

Im Blockinnenbereich wird eine private Grünfläche festgesetzt. Diese soll vor Bebauung geschützt werden. Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bereich der privaten Grünfläche nicht zulässig. Auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie Anlagen sind nicht zulässig. Mit dieser Festsetzung wird ein wichtiges Sanierungsziel, nämlich durchgrünte Blockinnenbereiche für eine Verbesserung der Wohnqualität und des Kleinklimas zu schaffen, gesichert.

5.1.5 Flächen für Geh- und Fahrrechte

Im Bereich der Merianstraße Nr. 17 (Flurstücke Nrn. 136 und 142/4) wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Durch die Hofeinfahrt des Gebäudes Merianstraße Nr. 17 erreicht man den Merianpark, der im Blockinnenbereich liegt und im Rahmen der Sanierung entstanden ist. Der Zugang zu dieser für die Allgemeinheit zugänglichen, wohnungsnahen Grün- und Erholungsfläche soll mit dieser Festsetzung gesichert werden.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

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

Bei der Schaffung neuen Wohnraums im Plangebiet sind mindestens zwei Stellplätze je neu entstehender Wohneinheit auf dem Grundstück nachzuweisen. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass ausreichende Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücksflächen hergestellt werden und nicht der Straßenraum weiter belastet wird. Hintergrund ist, dass die Straßen um das Plangebiet schmal sind und schon heute die Verkehrs- und Parksituation in der Merian- und Schnabelbrunnengasse angespannt ist. Weiterer Parkdruck soll vermieden werden. Eine bauliche Nachverdichtung ist nur im Zusammenhang mit ausreichenden Stellplätzen möglich.

5.3 Hinweise

Kampfmittel

Aufgrund der Bombardierung Ludwigshafens während des Zweiten Weltkrieges kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Plangebiet Kampfmittel zu finden sind. Kampfmittelfunde gleich welcher Art sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Dieser entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise. Beauftragte Fachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentlichen Straßen zu transportieren.

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 Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in der Rheinniederung, welche durch Deiche, Schöpfwerke und Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützt ist. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Hieraus lässt sich kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

Barrierefreies Bauen

Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen.

DIN-Regelwerke

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

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Schaffung von Wohnraum

Durch die Möglichkeit einer Nachverdichtung können einzelne neue Wohneinheiten geschaffen werden. Dies ist im Sinne einer flächensparenden Wohnraumschaffung, geht aber zu Lasten eines höheren Versiegelungsgrades und einer höheren sozialen Dichte.

6.2 Umweltschutz

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung führt die Planung zu einer Flächeneinsparung in der Peripherie sowie im bislang unbebauten Außenbereich. Die Festsetzung einer GRZ und Regelungen zu den überbaubaren Grundstücksflächen begrenzen den möglichen Versiegelungsgrad und dienen dem Bodenschutz. Durch die Lage der Grundstücke am Schillerplatz als zentraler ÖPNV-Haltepunkt ist das Plangebiet auch ohne individuelle Motorisierung gut erreichbar.

7 UMWELTBERICHT

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 642 „Merianstraße/ Schnabelbrunnengasse“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB, da durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Daher wird den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

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

- Vorgebrachter Belang
 - *Stellungnahme der Verwaltung*
- ... wird im weiteren Verfahren ergänzt

8.2 Öffentliche Auslegung

- Vorgebrachter Belang
 - *Stellungnahme der Verwaltung*
- ... wird im weiteren Verfahren ergänzt

8.3 Zusammenfassung der Abwägung

8.3.1 Belange die für die Planung sprechen

- Die bauliche Innenentwicklung wird im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eines vorbeugenden Freiraumschutzes gesteuert, ohne dass dafür bislang unbebaute Bereiche außerhalb der vorhandenen Siedlungskörper in Anspruch genommen werden müssen.
- Eine an der Bestandsbebauung orientierte Umnutzung früherer Nebengebäude oder Neubebauung wird planerisch unter Berücksichtigung früherer Sanierungsziele ermöglicht.
- Die Nutzungs- und Bebauungsdichte wird auf ein verträgliches Maß begrenzt. Dadurch werden gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt und neue städtebauliche Missstände vermieden.

8.3.2 Belange die gegen die Planung sprechen

- Durch die Festsetzungen werden die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten auf den Grundstücken eingeschränkt.

8.3.3 Abwägung der Belange

Die sinnvolle Nutzung bestehender Gebäude bzw. die Ergänzung von Gebäuden entlang des ehemaligen Scheunenkranzes ist städtebaulich gewünscht und widerspricht nicht den Sanierungserfolgen. Der Charakter der historischen Bebauung im Ortskern Oggersheim wird erhalten. Gleichzeitig ist die Planung ein Beitrag zur flächenschonenden Wohnraumschaffung. Zur dauerhaften Sicherstellung gesunder und qualitativvoller Wohnverhältnisse wird ein Mindestmaß an Begrünung und Grünflächen festgesetzt. Hierfür ist eine Einschränkung der Baufreiheit erforderlich.

Unter Würdigung aller Belange und deren Abwägung gegeneinander und untereinander überwiegen die positiven Aspekte der Planung.

... wird im weiteren Verfahren ergänzt

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 642 „Merianstraße/ Schnabelbrunnengasse“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

9.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 642 „Merianstraße/ Schnabelbrunnengasse“ keine Kosten.

Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

10.1 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB

10.2 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB

10.3 Bebauungsplanentwurf

(textliche Festsetzungen, B-Plan-Entwurf)