

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. § 2 (1) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2	Geltungsbereich .....	5
2.3	Quellenverzeichnis .....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	6
3.3	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.4	Ver- und Entsorgung .....	7
3.5	Immissionsschutz.....	7
3.6	Umweltschutz und -verträglichkeit .....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplanung .....	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8

**1 VERFAHREN****1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	15.11.2018
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	10.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	---
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	---
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	---
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	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

**1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 669 „Schloßgasse“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich eine Gesamtfläche von rund 6.000 m<sup>2</sup>; die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird demnach weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Aufgrund dessen kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB verwendet werden.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Anspruch genommen. Somit wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 04.09.2018

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

#### **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 Altlastenverordnung (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)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (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 Bewirtschaftung 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 Gesetzes 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); §§ 2, 6 und 12 geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57).

#### **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), §§ 43, 85 und 119 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57).

#### **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 Art. 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 6.000 m<sup>2</sup> und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- Im Norden: durch das Flurstück Nr. 432/2 der Gemarkung Oggersheim,
- im Osten: durch die Prälät-Caire-Straße,
- im Süden: durch die Flurstücke Nr. 391/1, 395/1, 410/5, 410/3, 410/2 und 411/2 der Gemarkung Oggersheim, erschlossen von der Orangeriestraße, sowie
- im Westen: durch die Schloß-Schule, die Schloßgasse und das Flurstück Nr. 97/3 der Gemarkung Oggersheim.

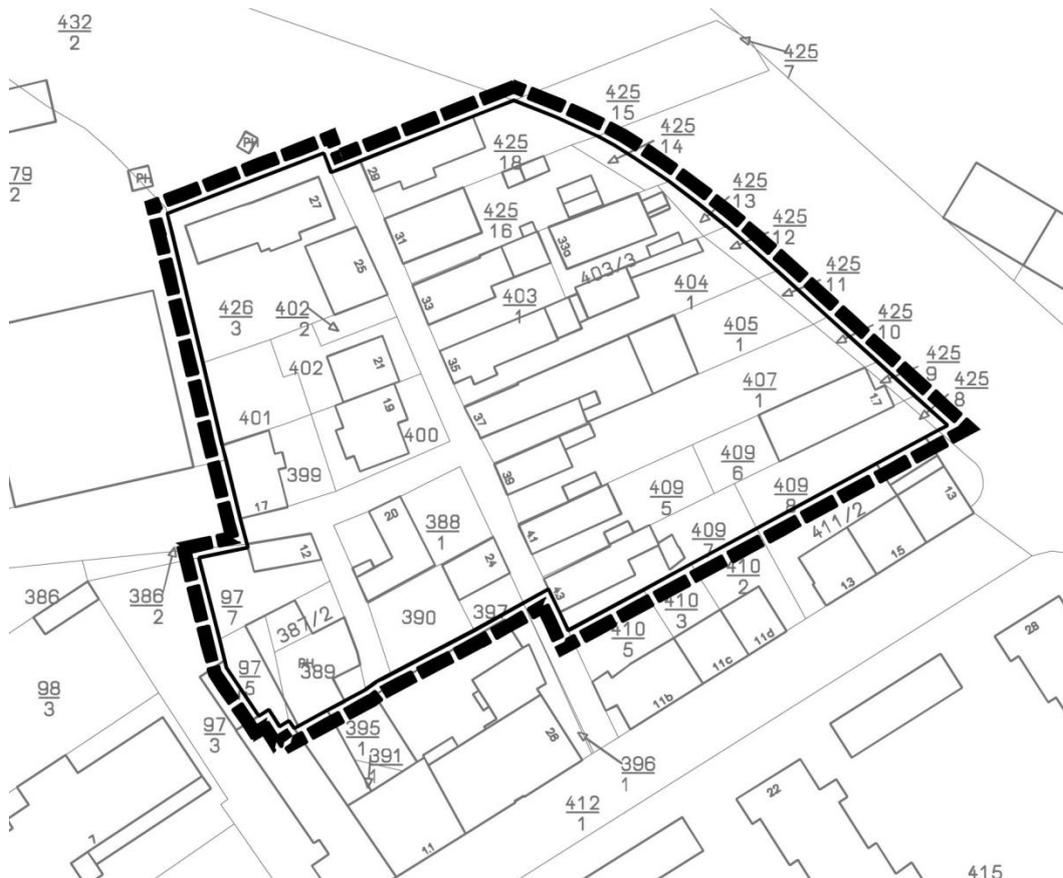


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 669, ohne Maßstab.

Da das Quartier des Geltungsbereiches eine einheitliche Nutzungsstruktur aufweist wurde der Geltungsbereich so gewählt, dass die Umgebungsbebauung, welche größere Baustrukturen (Mehrfamilienhausbebauung) sowie teilweise auch andere Nutzungen (Schule / Kindergarten) aufweist, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

### 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999
- [3] Fortschreibung Städtebaulicher Rahmenplan Ortskernsanierung Ludwigshafen-Oggersheim, 2002

### **3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE**

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

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Sanierungsgebietes Oggersheim. Im Jahr 2016 wurde die Sanierungssatzung aufgehoben. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan sollen die festgelegten Sanierungsziele auch nach der Aufhebung der Sanierungssatzung weiterhin gesichert werden und in entsprechendes Baurecht umgewandelt werden. Ohne die Aufstellung eines Bebauungsplanes für diesen Bereich wären sukzessive Veränderungen möglich, welche den Sanierungszielen und somit auch den städtebaulichen Zielen entgegenstehen würden.

Kleinteilige Gebäudestrukturen, welche überwiegend wohnbaulich genutzt sind, prägen das Plangebiet. Zwischen Prälat-Caire-Straße bzw. Anwohnerweg und Schloßgasse befinden sich noch ungeteilte langgezogene Grundstücke, welche am Anwohnerweg Potenziale für eine Nachverdichtung bieten, teilweise allerdings erst nach Abbruch bzw. Entsiegelung von baulichen Anlagen bzw. Grundstücksteilen.

Die östliche Bebauung entlang der Schloßgasse ist durch giebelständige Gebäude in Haus-Hof-Bauweise geprägt, die westliche Seite durch Reihen- und Einfamilienhausbebauung. Für ein Grundstück östlich der Schloßgasse wurde ein Bauantrag eingereicht, welcher allerdings eine traufständige Bebauung vorsieht. Grundsätzlich sind alle Bauvorhaben planungsrechtlich auf Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen, da das Plangebiet bislang von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst wird. Da eine traufständige Bebauung allerdings nicht in das derzeit harmonische Bild des Straßenzuges passt und den Zielen des Städtebaulichen Rahmenplanes Ortskernsanierung Ludwigshafen-Oggersheim und somit sowohl den Sanierungszielen als auch den städtebaulichen Zielen widerspricht, sollen die Sanierungsziele durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes weiterhin erhalten bleiben und deren Einhaltung planungsrechtlich gesichert werden.

Für eine geregelte städtebauliche Ordnung des Wohnquartiers sollen nicht nur für das betroffene Grundstück planungsrechtliche Regelungen durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes getroffen werden, sondern auch für die Grundstücke, welche anhand ihrer Nutzungsstruktur als Einheit wahrgenommen werden können.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll demnach die städtebauliche Entwicklung und Ordnung gesteuert und die Entstehung städtebaulicher Missstände verhindert werden.

#### **3.2 Planungsziele und -grundsätze**

Ziel der Planung ist es, die bauliche Innenentwicklung sowie eine mögliche Nachverdichtung im Geltungsbereich, unter Berücksichtigung der Sanierungsziele auch nach Ablauf der Sanierungssatzung, zu steuern und zu sichern.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll das Gebiet dauerhaft der Wohnbebauung zugeordnet werden. Hierbei soll vor allem die giebelständige Bebauung auf der Ostseite der Schloßgasse gesichert werden, welche auch bereits als Sanierungsziel definiert wurde. Zur weiteren städtebaulichen Ordnung sollen auch Gebäudehöhen anhand des baulichen Bestandes definiert werden. Des Weiteren sollen geordnete und angemessene Nachverdichtungspotenziale für den Bereich zwischen Prälat-Caire-Straße und Schloßgasse ermöglicht werden, sodass sich diese in die städtebaulichen Strukturen einfügen. Auf der westlichen Seite der Schloßgasse wurden bereits Sanierungsziele umgesetzt, sodass der Bebauungsplan in diesem Bereich vielmehr eine steuernde bzw. bestandssichernde Funktion erfüllt, welche dennoch kleinteilige Entwicklungsmöglichkeiten bieten soll.

### **3.3 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Prälat-Caire-Straße bzw. den parallel verlaufenden Anwohnerweg sowie die im Plangebiet verlaufende Schloßgasse bereits vollständig erschlossen. Die Schloßgasse ist über die Orangeriestraße aus Richtung Süden oder die Schnabelbrunnengasse von Westen erreichbar. Die Notwendigkeit weiterer Erschließungsanlagen besteht nicht.

### **3.4 Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke im Geltungsbereich sind an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, weshalb keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant sind. Sollte sich im Einzelfall herausstellen, dass einzelne Grundstücke noch nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen sind, so wären – unabhängig vom Bebauungsplan – im Falle einer Bebauung oder Nutzung des Grundstücks und Herstellung der erforderlichen Anschlüsse entsprechende Beiträge zu entrichten.

### **3.5 Immissionsschutz**

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 669 „Schloßgasse“ wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht erweitert. Demnach ergibt sich keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen rechtlichen Situation.

### **3.6 Umweltschutz und -verträglichkeit**

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich die Planung auf ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet bezieht. Der Zulässigkeitsmaßstab wird gegenüber der Bestandssituation nicht erweitert. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Demnach begründet der Bebauungsplan keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig.

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

### **4.1 Regional- und Landesplanung**

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 stellt den Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen dar. Der Bebauungsplan gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst; die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 669 „Schloßgasse“ ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den zuvor beschriebenen Geltungsbereich nicht vor. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB i. V. m. dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 669 „Schloßgasse“.