

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Planaufstellung gem. §2(1) 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	5
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
4.1	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplanung	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
8.1	Bodenordnung.....	8
8.3	Flächen und Kosten	8

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	22.01.2019
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ??? am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. 13a (Abs. 3 Nr. 2 BauGB) vom	bis
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

Der Bebauungsplan Nr. 598a „Sternstraße, 1. Änderung“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB, da er ein bereits erschlossenes und bebautes Gebiet überplant. Der Geltungsbereich hat eine Gesamtfläche von 15.068 m². Die nach § 13a Abs. 1 BauGB zulässige Grundfläche von 20.000 m² wird demnach nicht überschritten. 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 angewendet 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. Statt einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB, wird die Öffentlichkeit die Möglichkeit bekommen, sich im Rathaus über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Es wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 598a ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 598 „Sternstraße West“.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

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 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),
§§ 2, 6 und 12 geändert durch Artikel 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 Artikel 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016
(GVBl. S. 583)

grundlage ist im WA 1 bislang eine Bebauung in 2. Reihe nur bis zu einer bestimmten Grundstückstiefe (ca. 40m) möglich. Vorbild ist hier das bestehende Wohngebäude Nr. 212a. Die Grundstücke im WA 1 sind mit bis zu 80m sehr tief. Gleichzeitig beschränkt sich die Hauptnutzung (Ausnahme Nr. 214 „Matratzen Concord“) auf eine straßenbegleitende Wohnnutzung (überwiegend 2-3 WE). Garagen und Nebengebäude schließen sich im rückwärtigen Bereich an.

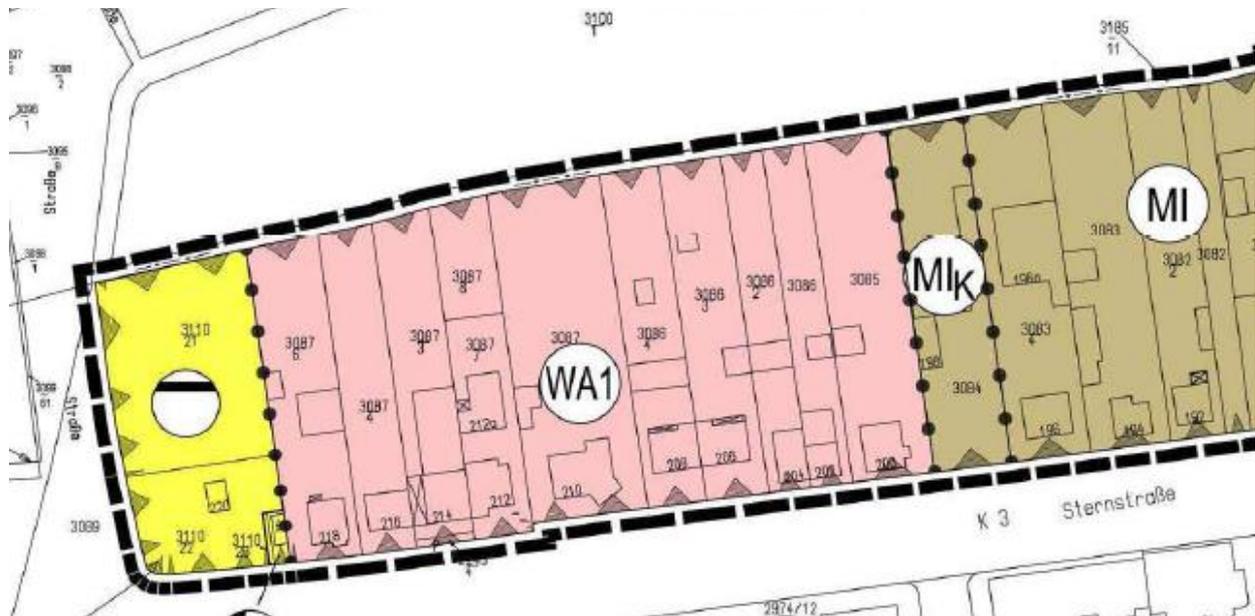


Abb.2: Ausschnitt BPlan Nr. 598 „Sternstraße West“, ohne Maßstab

Der Bereich WA 1 ist geeignet, eine maßvolle Innenentwicklung zu Wohnzwecken zu ermöglichen. Im Stadtteil Friesenheim stehen derzeit kaum Wohnbauflächen zur Verfügung. Ein entsprechendes Nachfragepotential ist vorhanden. Die Innenentwicklung mit einer geringen Anzahl an Wohngebäuden/ Wohneinheiten stellt deshalb eine sinnvolle und dem Standort angepasste Nutzungsform dar. Zudem entspricht die Mobilisierung von innerörtlichen brachliegenden Grundstücken dem Gebot der Innen- vor der Außenentwicklung, welches das Baugesetzbuch als Grundsatz stadtplanerischen Handelns formuliert. Neben den siedlungsstrukturellen Aspekten wird hierdurch auch eine ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktureinrichtungen weiterhin sichergestellt.

Die bauliche Nutzung der Grundstücke im Plangebiet richtete sich bislang nach den Regelungen des einfachen Bebauungsplans Nr. 598 in Verbindung mit § 34 BauGB. Diese Rechtsgrundlage reicht nicht aus, um insbesondere hinsichtlich der Bebauungsdichte, der Anzahl von Wohneinheiten und nachzuweisender Stellplätze eine den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ludwigshafen entsprechende Bebauung sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund gewährleistet die Aufstellung des Bebauungsplanes eine geordnete städtebauliche Entwicklung und schafft die Rahmenbedingungen für eine angemessene sowie nachbarverträgliche bauliche Ausnutzung.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, eine Wohnbebauung in zweiter Reihe weiterhin zuzulassen, aber so zu ordnen, dass die Nachbarverträglichkeit sichergestellt ist und den einzelnen Nutzungen sinnvoll nutzbare Freiflächen zugeordnet werden können.

Zukünftig sollen im Geltungsbereich zwei Baufenster den bebaubaren Bereich festsetzen. Ein vorderes Baufenster entlang der Sternstraße umfasst die bestehende Bebauung und begrenzt Bestandserweiterungen in den rückwärtigen Bereich. Ein weiteres Baufenster setzt einen bebaubaren Bereich fest, in dem eine Wohnbebauung in zweiter Reihe künftig zulässig sein soll.

Bei der Festlegung des hinteren Baufensters soll ein besonderes Augenmerk darauf liegen, dass bei einer Nachverdichtung und möglichen Grundstücksteilung die Bestandsbebauung/ Nutzung an der Sternstraße auch weiterhin eine ausreichend große Grundstücksfläche und Freiflächen erhalten kann. Daher soll das Baufenster ca. 35 m hinter der vorderen Grundstücksgrenze an der Sternstraße beginnen. Mit einer Tiefe von ca. 20 m lässt das Baufenster ausreichend Spielraum um eine Wohnbebauung zu realisieren.

Um eine störende Wohndichte zu verhindern und die Nachbarverträglichkeit sicherzustellen, wird festgesetzt, dass in zweiter Reihe nur eine Bebauung mit Einfamilienhäusern zulässig ist. Weiterhin müssen für jede neue Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.

Während die Bebauung entlang der Sternstraße in der Höhenentwicklung sehr heterogen ist, soll für den rückwärtigen Grundstücksbereich aus Gründen der Nachbarverträglichkeit eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt werden. 2 Vollgeschosse sollen möglich sein.

Die bestehenden Festsetzungen aus dem bisherigen Bebauungsplan Nr. 598 zur Art der baulichen Nutzung werden übernommen. Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, da keine Festsetzungen zur örtlichen Verkehrsfläche getroffen werden. Demnach beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus weiterhin nach § 34 BauGB.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist unmittelbar durch die Sternstraße erschlossen, die als Hauptverbindungsachse zwischen den Stadtteilen Oggersheim und Friesenheim dient. Nördlich an den Bereich WA 1 grenzt die Kleingartenanlage „Im Bastenhorst“. Daher kann die Erschließung der Bebauung in der zweiten Reihe nur über die Sternstraße erfolgen. Die Notwendigkeit weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen besteht nicht.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der neuen Wohneinheiten erfolgt über die in der Sternstraße vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen. Der westliche Teil des Geltungsbereichs bleibt als Fläche für Versorgungsanlagen (hier: Regenrückhaltebecken, Pumpwerk und Trafostation) festgesetzt.

Immissionsschutz

Mögliche Immissionsquellen stellen der Verkehr auf der Sternstraße und Gewerbebetriebe im näheren Umfeld dar. Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 598 wurde untersucht, welche Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu erwarten sind sowie ob und welche Schallschutzvorkehrungen im Plangebiet erforderlich sind. Entsprechende Festsetzungen sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 598 enthalten und werden übernommen.

Relevante Beeinträchtigungen durch Staub- oder Schadstoffimmissionen sind aufgrund der Art der vorhandenen und künftig zulässigen Betriebe in der Sternstraße nicht zu erwarten.

Umweltschutz und -verträglichkeit

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Bestandssituation nicht wesentlich erweitert wird. Der Bebauungsplan ermöglicht auch keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich. 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

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die im Bebauungsplan getroffene Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ist somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet ist der Bebauungsplan Nr. 598 „Sternstraße West“ seit dem 16.03.2007 rechtskräftig. Die Planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich bisher nach den Vorschriften dieses einfachen Bebauungsplans und darüber hinaus nach den Vorschriften des § 34 BauGB.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 598a „Sternstraße West, 1. Änderung“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

8.3 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 598a „Sternstraße West, 1. Änderung“ keine Kosten.

Bereich Stadtplanung

