

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	6
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
4.1	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplanung	8
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	9
9.1	Bodenordnung.....	9
9.2	Flächen und Kosten	9

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	26.03.19
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
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. 504 „Im Zinkig“ dient einer baulichen Entwicklung von Ackerflächen im Außenbereich nach § 35 BauGB. Somit wird der Bebauungsplan gemäß § 2 ff. BauGB aufgestellt und im Vollverfahren durchgeführt.

Durch die Planung wird die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt und die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht dargelegt, der nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Weiterhin ist § 4c BauGB anzuwenden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 05.02.2019

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. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

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); § 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459); §§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

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); § 12 geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).

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 2,15 ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- Im Norden: durch einen Fußweg auf dem Flurstück 740/3 der Gemarkung Edigheim,
im Osten: durch die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 661/1, 662/5, 662/3, 663/1, 664/1, 665/1, 666/1, 667/1, 669/1, 670/1, 671/3, 672/1, 673/5, 673/6, 673/4, 674/11, 674/9, 674/7, 675/4, 676/4, 677/4, 678/8, 678/6, 680/2, 681/4, 683/4, 684/2, 687/8, 687/6, 688/4, 689/4, 690/4, 691/3, 692/3, 692/4, 693/2 sowie das Flurstück 650/6 (teilweise) der Gemarkung Edigheim,
im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 731 und 726,
im Westen: durch die bebauten Grundstücke Im Zinkig, Hausnr. 49, 51, 53, 55, 55a, 59, 61, 63, 65, 67, 69, 71, 73b und 73 sowie durch die östliche Grenze der Flurstücke 731, 730, 729, 728, 727 der Gemarkung Edigheim.



Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 504 ohne Maßstab.

Der Geltungsbereich umfasst Grundstücke von Eigentümern, die ihre Mitwirkungsbereitschaft an einer Baugebietsentwicklung signalisiert haben.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Die Stadt Ludwigshafen hat in den letzten Jahren einen Bevölkerungszuwachs zu verzeichnen. Dies ist zum einen durch Zuzug bedingt, zum anderen aber auch durch steigende Geburtenraten und einen Geburtenüberschuss begründet.

Schon seit Jahren bemühen sich die Pfalzwerke (als Erschließungsträger) alle maßgeblichen Grundstückseigentümer der Ackerflächen zur Mitwirkung bei einer Baugebietsentwicklung im Zinkig zu bewegen. In Eigentümerversammlungen und nachfolgend in Einzelgesprächen wurde versucht, die zahlreichen Einzeleigentümer wahlweise für einen Verkauf ihrer Ackerflächen zu gewinnen oder alternativ die Pfalzwerke mit der Baureifmachung zu beauftragen.

Im vorliegenden Fall ist der festgelegte Bereich gut geeignet, um eine maßvolle Bebauung zur Schaffung neuen, attraktiven Wohnraums vorzunehmen. Da im Stadtteil Edigheim derzeit kaum Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, ist ein entsprechendes Nachfragepotential vorhanden. Die Realisierung von Wohnbebauung, insbesondere einer familienfreundlichen Planung, stellt deshalb eine sinnvolle und dem Standort angepasste, ergänzende Nutzungsform dar, die die „Baulücke“ zwischen der Wohnbebauung „Wolfsgrube“ und „Glockenloch“ schließt und den Ortsrand Edigheim und Oppau abrundet.

Neben dem Erfordernis soziale Infrastruktureinrichtungen abzudecken, gilt es auch im Neubausektor zusätzlichen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Ein Teil dieser Bedarfe kann über Innenentwicklungspotentiale abgedeckt werden, doch auch Arrondierungen und Entwicklungen im Außenbereich sind zur Bedarfsdeckung notwendig. Hierbei werden vor allem solche Außenbereichsflächen herangezogen, welche sich für eine bauliche Wohnungsentwicklung ohne größere zusätzliche Erschließungsaufwendungen entwickeln lassen. Dabei handelt es sich um Flächen bei denen die verkehrliche und technische Erschließung sowie sonstige Infrastruktur im Nahbereich bereits vorhanden ist.

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Edigheim und umfasst großflächige, derzeit noch landwirtschaftlich genutzte Ackergrundstücke entlang der Erschließungsstraße Im Zinkig.

Die umliegenden Flächen sind zum Teil noch landwirtschaftlich genutzte Ackerflächen und werden durch die straßenständige Wohnbebauung Im Zinkig geprägt. Im Süden wird das Plangebiet durch einen landwirtschaftlichen Betrieb begrenzt. Im Norden schließt unmittelbar die Wohnbebauung „Wolfsgrube“ an.

Das Plangebiet wird bislang von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst und ist planungsrechtlich dem Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu zuordnen. Voraussetzung für eine Bebauung ist damit die Schaffung von Baurecht über einen Bebauungsplan. Vor diesem Hintergrund gewährleistet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 504 „Im Zinkig“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung und schafft die Rahmenbedingungen für eine angemessene sowie nachbarverträgliche bauliche Ausnutzung.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Ausgangssituation

Dem Bebauungsplan liegt ein städtebauliches Gesamtkonzept zugrunde, das stufenweise eine Baugebietsentwicklung ermöglicht. Da gegenwärtig nicht alle Grundstücksflächen verfügbar sind, werden in einem ersten Schritt die Grundstücke einbezogen, deren Eigentümer Bereitschaft zur Mitwirkung gezeigt haben. Zeichnen sich weitere mitwirkungswillige Grund-

stückseigentümer ab, könnte die Baugebietsentwicklung auf Grundlage des Gesamtkonzeptes auch noch ausgeweitet werden.

Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, die im Geltungsbereich vorhandenen Ackerflächen einer baulichen Nutzung zu zuführen und damit die vorhandene Situation städtebaulich zu ordnen und zu steuern. Wie bereits erwähnt, stehen im Ortskern von Edigheim und dessen Umgebung kaum Grundstücke für eine neue Wohnbebauung zur Verfügung. Eine Überplanung des festgelegten Bereiches zu Wohnzwecken wird daher als sinnvoll erachtet. Hierbei gilt es jedoch einen wohn- und nachbarverträglichen Rahmen zu wahren, sodass es klarer Vorgaben bedarf.

Demnach ist vorgesehen, das Plangebiet gemäß der Eigenart der näheren Umgebung als Allgemeines Wohngebiet mit aufgelockerter Einfamilienhausbebauung (Einzel- und Doppelhäuser) auszuweisen.

Das Baugebiet wird als Ortsabrundung zwischen Edigheim und Oppau entwickelt und durch einen Grüngürtel (Ausgleichsfläche) entsprechend zur offenen Landschaft hin eingegrünt. Damit wird die Versiegelung der bisherigen Freifläche begrenzt und Freiraumqualität geschaffen. Darüber hinaus dürfen die Baugrundstücke bis max. 40 % versiegelt werden.

Die fußläufige Verbindung zum Wohngebiet „Wolfsgrube“ soll erhalten und weitergeführt werden.

Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Straße „Im Zinkig“, die zu diesem Zwecke ausgebaut bzw. verbreitert werden muss. Der Ausbau wird über wiederkehrende Ausbaubeiträge finanziert; es entstehen somit keine Neukosten für die Anlieger / Anwohner.

Das durch die Neubebauung zu erwartende Verkehrsaufkommen kann durch das bestehende Verkehrsnetz (Umlandstraße, Wolfsgrubenweg) aufgenommen werden.

Die interne Erschließung wird durch Privatstraßen gewährleistet und erfolgt voraussichtlich durch den Erschließungsträger Pfalzwerke. Die Notwendigkeit weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen besteht nicht.

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem anzuschließen. Der Bereich „Im Zinkig“ ist an die Gasversorgung nicht angebunden. Eine Verlängerung der Gasleitung zur Versorgung des Gebietes durch den Erschließungsträger TWL ist grundsätzlich denkbar.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist das Thema „Bahnlärm / Schallschutz“ abzuarbeiten bzw. zu prüfen, ob weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden oder die bestehende Lärmschutzwand entlang der Bahngleise ausreicht.

Darüber hinaus sind Abstandsflächen zum landwirtschaftlichen Betrieb, der südlich an den Geltungsbereich des Plangebiets angrenzt, einzuhalten bzw. Rücksicht auf den Landwirt zu nehmen.

Umweltschutz und -verträglichkeit

Das Plangebiet wird derzeit als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden; landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden. Im FNP `99 erfolgt die Darstellung als Wohnbaufläche. Insofern wird hier nicht in die Darstellung einer landwirtschaftlichen Fläche

eingegriffen, dennoch entfällt diese derzeit gegebene Nutzungsmöglichkeit bei einer künftigen Nutzung als Wohngebiet. Dies ist im Stadtgebiet Ludwigshafen aber fast immer der Fall, wenn Flächen des Außenbereichs einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Wie zuvor erwähnt, wurden in den letzten Jahren konsequent Innenentwicklungspotentiale realisiert, was nun – auch aufgrund der gestiegenen Wohnraumnachfrage – wiederum die Notwendigkeit von moderaten Entwicklungen im Außenbereich nach sich zieht.

Durch das Bebauungsplanverfahren kommt es zu Eingriffen in Natur und Landschaft und der derzeitigen Nutzung. Der Eingriff in Natur und Landschaft soll durch entsprechende Festsetzungen gemindert werden.

Die durch die Planung zu erwartende Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht dargelegt und bewertet. Auch sind Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen einer Umweltprüfung zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des Klimaaspektes ist das Plangebiet weitgehend frei von belastenden Emissionen. In Zusammenhang mit der guten Durchlüftung am Ortsrandbereich sind hier keine wesentlichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

4 VERHÄLTNISS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 stellt den Geltungsbereich als Siedlungsfläche für Wohnen in Planung 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. 504 „Im Zinkig“ ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben ergibt sich aus den Vorschriften des § 35 BauGB, Außenbereich.

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich zum Teil in privater, teils in städtischer Hand. Der Projektentwickler Pfalzwerke hat sich bereit erklärt, eine private Bodenordnung durchzuführen, die Voraussetzung für die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 504 „Im Zinkig“ ist.

9.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 504 „Im Zinkig“ Kosten hinsichtlich erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen. Die Mittel zum Ausbau der Erschließungsstraße Im Zinkig sind in den Haushalt einzustellen.