

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Stellungnahme der Behörden gem. § 4 Abs. 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	Verkehrliche Erschließung.....	7
3.4	Ver- und Entsorgung	7
3.5	Immissionsschutz.....	7
3.6	Umweltschutz und -verträglichkeit	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	7
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplanung	8
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
4.4	Informelle Planungen/Sanierungssatzung	8
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	8
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	12
5.3	Hinweise	12
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
6.1	Schaffung von Wohnraum	14
6.2	Verkehr	14
6.3	Umweltbelange	14
7	UMWELTBERICHT	15
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	15
8.1	Bodenordnung.....	15
8.2	Kosten.....	15
9	ANLAGEN	16
9.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	16

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
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. 73/2018 am 21.12.2018	21.12.2018
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	
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 m²; die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird demnach weniger als 20.000 m² 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: 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 Artikel 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).

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 Grundstücke, welche am Anwohnerweg Potenziale für eine rückseitige Bebauung bieten, teilweise allerdings erst nach Abbruch bzw. Entsiegelung von baulichen Anlagen bzw. Grundstücksteilen.

Die östliche Bebauung entlang der Schloßgasse ist durch giebelständige Gebäude mit einseitiger Grenzbebauung 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 derzeit alle Bauvorhaben planungsrechtlich auf Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen, da das Plangebiet bislang von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst wird. Eine traufständige Bebauung fügt sich allerdings im Straßenzug nicht ein und widerspricht auch den Sanierungszielen, weshalb dies sowie auch eine angemessene Dichte und die Anzahl von Wohneinheiten für eine maßvolle Innenentwicklung durch Aufstellung des Bebauungsplanes geregelt werden. Sie tragen zu einer geregelten städtebaulichen Ordnung des Wohnquartiers und zur Vermeidung von bodenrechtlichen Spannungen bei.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen demnach die Sanierungsziele gesichert, 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 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. Des Weiteren sollen geordnete und angemessene Innenentwicklungspotenziale für den Bereich zwischen Prälat-Caire-Straße und Schloßgasse gesteuert werden, sodass sich diese in die städtebaulichen Strukturen einfügen. Für die Straßenkante entlang der Prälat-Caire-Straße weist die Sanierungssatzung auf die Wiederherstellung der Blockstruktur in diesem Bereich hin. Auf der westlichen Seite der Schloßgasse wurden teilweise bereits Sanierungsziele umgesetzt (Schloßgasse 20, 24), sodass der Bebauungsplan in diesem Bereich vielmehr eine zukunftssteuernde bzw. bestandssichernde Funktion erfüllt, welche dennoch teilweise auch kleinteilige Entwicklungsmöglichkeiten bieten soll, allerdings vielmehr städtebauliche Missstände in Zukunft verhindern und angemessene private Freibereiche gewährleisten 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. Der öffentliche Verkehrsraum in der Schloßgasse ist allerdings beengt.

Darüber hinaus ist das Plangebiet gut durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erreichbar. Im Osten des Geltungsbereiches befindet sich der Bahnhof „Ludwigshafen-Oggersheim“, welcher von Regionalzügen nach Mainz oder Mannheim angefahren wird. Vor dem Bahnhof befindet sich zudem eine Bushaltestelle, wodurch auch die Erreichbarkeit des Oggersheimer Zentrums sowie des Hans-Warsch-Platzes als maßgeblicher Umsteigeknoten von Oggersheim gegeben ist.

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, u. a. bei Bauvorhaben zur Innenentwicklung, 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 [1] 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 [2] 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

Für den zuvor beschriebenen Geltungsbereich liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan 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“, welcher am 10.12.2018 durch den Stadtrat gefasst wurde und am 21.12.2018 öffentlich bekannt gemacht wurde.

4.4 Informelle Planungen/Sanierungssatzung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes lag innerhalb der Grenzen des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Oggersheim [3]. Im Jahr 2016 wurde die Sanierungssatzung allerdings aufgehoben. Der Bebauungsplan soll demnach der langfristigen Sicherung der im Sanierungsrahmenplan festgelegten Sanierungsziele dienen.

Für die städtebauliche Konzeption und die Ziele des Bebauungsplanes stellt der Sanierungsrahmenplan eine wichtige informelle Planungsgrundlage dar. In der Abwägung nehmen die Ziele der Stadterneuerung als öffentliche Belange einen besonderen Stellenwert ein. Sofern die Ziele der Sanierungsplanung mit dem Festsetzungskatalog des § 9 BauGB vereinbar sind, wurden diese in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB, der u. a. keine Festsetzungen zu den örtlichen Verkehrsflächen enthält. Für die Beurteilung über die Zulässigkeit von Vorhaben ist demnach weiterhin § 34 BauGB maßgebend.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine innerörtliche Fläche, welche hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt ist. Aufgrund der vorhandenen Nutzungen, sowie der städtebaulichen Zielsetzung, Innenentwicklungsmöglichkeiten steuern zu können, wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 669 „Schloßgasse“ ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Da der Oggersheimer Ortskern und dessen Umgebung kaum Flächen für neue Wohnbebauung zur Verfügung hat, soll sichergestellt werden, dass die Innenentwicklungspotentiale in erster Linie einer Wohnnutzung zugeführt werden.

Vor diesem Hintergrund wird festgesetzt, dass die übrigen allgemein zulässigen Nutzungen, außer Wohngebäude, lediglich ausnahmsweise zulässig oder teilweise auch komplett unzulässig sind. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind ebenso unzulässig. Die Festsetzungen der unzulässigen Nutzungen lassen sich aufgrund ihrer

erforderlichen Stellplatzflächen sowie des entstehenden Verkehrsaufkommens für die bereits beengte Straßensituation begründen, weshalb sich die Nutzungen nicht in die städtebauliche Struktur einfügen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird für den gesamten Geltungsbereich mit $GRZ = 0,6$ festgesetzt, womit zum einen auf die bereits bestehende bauliche Situation eingegangen wird und diese berücksichtigt wird, zum anderen aber auch eine übermäßige Grundstücksversiegelung verhindert wird. Einige Grundstücke sind teilweise bereits vollversiegelt, wobei die Hauptanlagen die Grundstücksfläche nahezu bis zur Hälfte in Anspruch nehmen. Gemäß BauNVO ist für ein Allgemeines Wohngebiet eine Obergrenze der bebaubaren Grundfläche von 40 % der Grundstücksfläche definiert, zulässig ist außerdem eine Überschreitung bis zu 60% durch Stellplätze, Garagen, Zufahrten und Nebenanlagen. Da es sich im vorliegenden Fall um ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet handelt, welches sehr heterogene Bau- und Versiegelungsstrukturen aufweist, wird die GRZ für Hauptanlagen sowie der oben genannten für eine Überschreitung zulässigen Anlagen einheitlich auf 0,6 festgesetzt. Eine weitere Überschreitung ist nicht zulässig, um eine höhere Versiegelung auszuschließen.

Aus diesem Grund ist die Festsetzung der $GRZ = 0,6$ städtebaulich angemessen und entspricht den Bestimmungen der BauNVO.

Da die Höhenentwicklung im gesamten Gebiet sehr unterschiedlich ist, soll anstelle von konkreten Höhenangaben lediglich die Zahl der Vollgeschosse geregelt werden. Aufgrund des Vorliegens eines einfachen Bebauungsplanes werden die konkreten Höhen alsdann gemäß § 34 BauGB anhand der Umgebungsbebauung beurteilt. Die Festsetzung der maximal zulässigen zwei Vollgeschosse ergibt sich aus der teilweise bereits vorhandenen zweigeschossigen Bebauung (z. B. Schloßgasse 27, 29) und ermöglicht somit eine Aufstockung von derzeit eingeschossigen Bestandsgebäuden auch nach Überplanung des Gebietes durch den vorliegenden Bebauungsplan.

Da eine Aufstockung auch bereits vor Aufstellung des Bebauungsplanes nach Beurteilung auf Grundlage des § 34 BauGB möglich gewesen wäre, wird der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Bestandssituation nicht eingeschränkt. Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich eindeutig definiert.

5.1.3 Bauweise

Aufgrund der verschiedenen baulichen Strukturen innerhalb des Plangebietes wird die Bauweise unterschiedlich definiert, um auf alle Gegebenheiten sowie auch auf die Innenentwicklungspotenziale gerecht einzugehen.

Für den Teilbereich WA 1 erfolgt keine Festsetzung der Bauweise, da eine mögliche Bebauung bereits durch die zeichnerisch festgesetzte Baugrenze bzw. Baulinie klar geregelt ist.

Für den Teilbereich WA2 wird die offene Bauweise festgesetzt. Diese Bauweise ergibt sich aus den zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen. Hierdurch wird eine harmonische Eingliederung von neuen Bauvorhaben entlang der Prälat-Caire-Straße gewährleistet.

Für den Teilbereich WA3 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Diese wird dahingehend näher bestimmt, dass Gebäude zwingend an der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenzen zu errichten sind. Diese Festsetzung ergibt sich aus der Bestandssituation und dem Ziel der Sanierungssatzung. Hierdurch wird die derzeitige Struktur des östlichen Straßenzuges auch bei zukünftigen Bauvorhaben bestehen bleiben.

Für den Teilbereich WA 4 wird keine Bauweise festgesetzt, da in diesem Bereich keine klare Bauweise ersichtlich ist und zukünftigen Bauherren somit die größtmögliche Flexibilität bei baulichen Veränderungen oder Neubauten gewährt wird.

Die Beurteilung hinsichtlich der Bauweise innerhalb des WA 1 und WA 4 erfolgt demnach gemäß § 34 BauGB anhand der Umgebungsbebauung.

5.1.4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird über die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen bzw. die festgesetzte Baulinie definiert und bestimmt die Bereiche, in denen bauliche Anlagen errichtet werden dürfen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sollen unterschiedliche Ziele und bestandsregelnde Festsetzungen getroffen und formuliert werden.

Die Baugrenze sowie die Baulinie des Teilbereiches 1 am außerhalb des Plangebietes liegenden Bestandsgebäude Prälat-Caire-Straße 13 wurde festgesetzt anhand des derzeitigen Bestandes sowie zur Gewährleistung eines Lückenschlusses zwischen der bereits bestehenden Bebauung Prälat-Caire-Straße 13 und 17.

Die Baugrenzen im Teilbereich 2 wurden festgesetzt um einen Rahmen für eine städtebaulich verträgliche Innenentwicklung bzw. für das Sanierungsziel „Schließung des Randbereiches“ zu setzen. Durch die Festsetzung wird bei der Errichtung einer neuen baulichen Anlage eine gewisse Flexibilität ermöglicht sowie eine angemessene Grundstücksteilung der langgezogenen Grundstücke gewährleistet.

Entlang der östlichen Flurstücksgrenze der Schloßgasse wurde für den Teilbereich 3 eine Baulinie festgesetzt, um die vorherrschende Struktur des Straßenzuges, mit seiner an die Straßenverkehrsfläche direkt angrenzenden Bebauung, auch zukünftig zu sichern. Für den rückwärtigen Bereich wurde anhand der derzeitigen bestehenden Gebäudetiefen eine einheitliche Baugrenze - parallel zur Baulinie - festgesetzt, um eine angemessene Tiefe der Gebäude gewährleisten zu können.

Für den Teilbereich 4 wurden die Baugrenzen für eine zukünftige städtebaulich einfügende Bebauung festgesetzt. Diese Baugrenzen nehmen nicht alle derzeitigen Gebäudekubaturen auf, sondern sollen die Bebauung nach einem möglichen Abriss neu regeln und ordnen, sowie angemessene private Freiflächen gewährleisten. Hierunter fällt zum Beispiel das Gebäude Schloßgasse 25, welches noch eine grenzständige Bebauung zur Schloßgasse aufweist und sich demnach nicht in die restlichen Strukturen des westlichen Straßenraumes der Schloßgasse einfügt. Da dieses Gebäude erhebliche bauliche Mängel aufweist und ein hoher Sanierungsaufwand erforderlich ist, wurde z. B. in diesem Bereich die Baugrenze anhand der umliegenden Gebäude zurückversetzt und entsprechend festgesetzt. Durch diese Rückversetzung der Baugrenze von der Straßenparzelle wirkt der Straßenraum nicht mehr so beengt, sondern deutlich offener.

Da heute allerdings bereits vereinzelt (Wohn-)Gebäude oder bauliche Anlagen vorhanden sind, welche die festgesetzten Baugrenzen überschreiten, wurden diese grundsätzlich auf Bestandsschutz gesetzt. Handelt es sich bei diesen Gebäuden um vor Bebauungsaufstellung zulässigerweise errichtete und genehmigte Bebauung, so wird über den Bestandsschutz hinaus eine bauliche Veränderung bzw. ein Umnutzungspotential zugesprochen, sofern sich die äußere Kubatur nicht verändert und die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

5.1.5 Stellung der baulichen Anlagen

Um das Ziel der giebelständigen Bebauung entlang der Ostseite der Schloßgasse aus der Sanierungssatzung in den Bebauungsplan und somit in das Baurecht zu übertragen, wurde für den Teilbereich WA 3 die Stellung baulicher Anlagen durch die Festsetzung der Firstrichtung zeichnerisch festgesetzt. Hierbei wurde bestimmt, dass Gebäude gemäß festgesetzter Firstrichtung giebelständig zur maßgeblichen Erschließungsstraße zu errichten sind.

Es handelt sich hierbei um die einzuhaltende Hauptfirstrichtung. Geringfügige Abweichungen im rückwärtigen Grundstücksbereich können für zulässig beurteilt werden, sofern sich das betroffene Gebäudeteil deutlich gegenüber dem Gebäude der Hauptfirstrichtung unterordnet. Des Weiteren gilt diese Festsetzung nicht für Garagen oder zulässige Nebengebäude welche durch ein Flachdach ausgebildet werden.

5.1.6 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

Um die rückwärtigen Grundstücksbereiche von Stellplätzen und Garagen freizuhalten, wurden entsprechende Festsetzungen zu ihrer Zulässigkeit getroffen.

Da bereits viele Nebenanlagen im Geltungsbereich vorhanden sind, welche nicht innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen wurde für Nebenanlagen bestimmt, dass die unter § 14 BauNVO fallende Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

5.1.7 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Aufgrund der bereits beengten Grundstücks- und Abstandsverhältnisse und der begrenzten Möglichkeit zum Nachweis von Stellplätzen auf den Grundstücken sowie der vollständig fehlenden Stellplätze im öffentlichen Straßenraum, wird festgesetzt, dass pro Wohngebäude lediglich eine Wohneinheit zulässig ist. Dadurch wird der bereits vorhandene Parkdruck im Plangebiet nicht weiter verschärft und die Entstehung von kritischen Wohndichten sowie städtebaulichen Missständen aufgrund hoher Versiegelung wird vermieden.

Gebäude, welche die festgesetzte Beschränkung der Anzahl von Wohneinheiten überschreiten genießen Bestandsschutz, sofern deren Errichtung vor Aufstellung des Bebauungsplanes genehmigt und somit rechtmäßig war. Für die hierunter fallenden Gebäude bzw. Wohnungen sind bauliche Veränderungen grundsätzlich möglich sofern die übrigen Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten werden, die Erhöhung der Wohneinheiten ist allerdings nicht zulässig.

5.1.8 Grünordnungsmaßnahmen

Grundsätzlich ist bei einem Verfahren nach § 13a BauGB kein Ausgleich für im Geltungsbereich entstehende Versiegelungen erforderlich. Dennoch wurden aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen festgesetzt, dass Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material herzustellen sind, sofern eine schädliche Bodenbelastung ausgeschlossen werden kann. Durch diese Festsetzung wird das Maß der Gesamtversiegelung nicht weiter durch die nachzuweisenden Stellplätze verschärft und die öffentlichen Abwassersysteme werden nicht durch das zusätzlich abfließende Wasser belastet, da dieses auf den Stellplätzen direkt in den Boden versickern kann. Demnach trägt die Festsetzung zur Verbesserung des Wasserhaushalts sowie zur Überflutungsvorsorge bei Starkregenereignissen bei.

Des Weiteren wurde festgesetzt, dass nicht überbaute Grundstücksflächen, welche nicht als Stellplätze, Zufahren und Zuwegungen genutzt werden, zu begrünen sind, um einen angemessenen Teil an Grünstrukturen im Geltungsbereich zu erhalten und das lokale Stadtklima zu fördern.

5.1.9 Bedingte Festsetzung zur baulichen Nutzung von Grundstücken

§ 9 Abs. 2 BauGB ermöglicht eine aufschiebend bedingte Festsetzung, sodass die im Bebauungsplan festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen oder Anlagen bis zum Eintritt

bestimmter Umstände unzulässig sind. Dies ermöglicht die Abhängigkeit der zulässigen Nutzungen und/oder Anlagen vom Eintritt bestimmter Umstände (vgl. EZBK/Söfker, 130. EL August 2018, BauGB § 9 Rn. 240l).

Im vorliegenden Bebauungsplan bedeutet dies, dass eine Bebauung innerhalb der Baugrenzen des WA 2 erst realisiert werden darf, wenn die auf den betroffenen Grundstücken des Teilbereiches befindlichen baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche abgebrochen wurden. Diese bedingte Festsetzung soll gewährleisten, dass eine Bebauung entlang der Prälat-Caire-Straße erst erfolgen kann, wenn die rückwärtigen Grundstücksbereiche durch Abbruch vorhandener baulicher Anlagen entsiegelt wurden, wodurch wieder entsprechendes Potenzial zur Innenentwicklung vorhanden ist, ohne eine zu hohe Grundstücksversiegelung hervorzurufen.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Abgesehen von den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden auch bauordnungsrechtliche Regelungen zu den erforderlichen Stellplätzen sowie teilweise zur Dachform getroffen.

Die Festsetzung zur Zahl der notwendigen Stellplätze richtet sich nach den Vorgaben der Landesverordnung, wonach für Einfamilienhäuser 1 - 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Aufgrund der heutigen hohen Nutzungsansprüche wird die Obergrenze von 2 Stellplätzen als angemessen gesehen und in den Bebauungsplan aufgenommen. Durch diese Festsetzung soll gewährleistet werden, dass die Flächen für den ruhenden Verkehr auf den privaten Grundstücken hergestellt werden. Da bereits heute die Parksituation im beengten öffentlichen Straßenraum im Plangebiet erschwert und angespannt bzw. gar nicht möglich ist soll somit weiterer Parkdruck vermieden werden.

Aufgrund der Tatsache, dass lediglich eine Wohneinheit pro Gebäude zulässig ist, wird dadurch der Stellplatznachweis genau geregelt. Demnach sind bei Neubebauung ausreichend Flächen auf den privaten Grundstücken für den ruhenden Verkehr zur Verfügung zu stellen. Aufgrund der teilweise relativ schmalen Grundstücke wird weiter bestimmt, dass die Stellplätze nicht unabhängig anfahrbar sein müssen, sondern auch ein sogenannter „Gefangenstellplatz“ zulässig ist.

Die Festsetzung der Dachform innerhalb der Teilbereiche WA 1, WA 2 und WA 3 erfolgt anhand der Bestandsgebäude und soll eine einheitliche Dachlandschaft gewährleisten. Diese Festsetzung gilt für die Hauptgebäude der Grundstücke. Zulässige Garagen oder sonstige Nebenanlagen dürfen auch mit Flachdach ausgebildet werden.

Aufgrund der heterogeneren Dachlandschaft innerhalb des Teilbereiches WA 4 mit Satteldächern, Walmdach aber auch Pultdach, wird für diesen Teilbereich auf die Festsetzung einer Dachform verzichtet. Durch eine entsprechende Festsetzung würde der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Beurteilung nach § 34 BauGB eingeschränkt werden.

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 Dachunternehmen sind nicht berechtigt, selbstständig Fundmunition zu entschärfen, zu sprengen oder auf öffentliche Straßen zu transportieren.

Archäologische Funde

Der Hinweis wird zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutzgesetzes zu beachten sind, aufgenommen.

Wasserrechtliche Belange

Gemäß den Grundsätzen der Abwasserbeseitigung nach dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG) soll anfallendes, nicht behandlungsbedürftiges Niederschlagswasser ortsnah über die belebte Bodenzone versickert oder verrieselt werden. Auch eine Sammlung und Verwertung als Brauchwasser ist denkbar. Die Einleitung in ein Gewässer auf direktem Weg oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser ist nur möglich, wenn weder wasserrechtliche, noch sonstige öffentlich rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Versickerung innerhalb des Plangebietes im Sinne des WHG ist hierbei zu favorisieren. Demnach sollte nur das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt werden.

Zudem ist vor dem Hintergrund immer häufiger auftretender Starkregenereignisse eine hydraulische Überlastung der städtischen Kanäle durch übermäßige Regenwassereinleitung zu vermeiden. Verschiedene Maßnahmen, wie beispielsweise eine gezielte oberflächige Wasserableitung durch ein vom Gebäude abgewandtes Grundstücksgefällt oder die Vermeidung von Flächenbefestigungen, wirken sich dabei nicht nur positiv auf den Wasserhaushalt aus, sondern tragen auch zu einer Überflutungssicherheit bei.

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 Hochwasserschutzanlage ableiten.

Natürliches Radonpotenzial

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft oder gelöst im Wasser aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt. 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 100 kBq/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 (www.luwg.elp.de > Startseite > Service > Radon-Information) und das Landesamt für Geologie und Bergbau (www.lgb-elp.de).

DIN-Regelwerke

Der Hinweis dient zur Klarstellung, dass die verwendeten Normen einsehbar sind.

Wird im weiteren Verfahren ggf. ergänzt.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Schaffung von Wohnraum

Durch die planungsrechtliche Möglichkeit einer Innenentwicklung können einzelne neue Wohneinheiten geschaffen werden. Dies ist im Sinne einer flächensparenden Wohnraumschaffung und unterstützt das Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“. Allerdings geht die Wohnraumschaffung in diesem Bereich teilweise zu Lasten eines höheren Versiegelungsgrades und einer höheren sozialen Dichte.

6.2 Verkehr

Da der Geltungsbereich ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet umfasst und durch Aufstellung des Bebauungsplanes lediglich kleinere Innenentwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden, welche auch bereits über § 34 BauGB genehmigungsfähig wären, ist nicht mit negativen verkehrlichen Auswirkungen zu rechnen. Der Bebauungsplan Nr. 669 „Schloßgasse“ stellt mit seinen Festsetzungen keine Grundlage für ein erhöhtes Verkehrsaufkommen dar.

6.3 Umweltbelange

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung führt die Planung zu einer Flächeneinsparung in der Peripherie sowie im bislang unbebauten Außenbereich. Die Bestandssituation innerhalb des Geltungsbereiches weist eine gute Durchmischung zwischen Grundstücken mit hoher Versiegelung und Grundstücken mit angemessenem Grünflächenanteil auf. Die vorhandenen Grünflächen bzw. private Gärten sind allerdings bereits sehr stark anthropogen sehr stark vorgeprägt, weshalb sich im Plangebiet keine besonders schützenswerte Grünstrukturen ergeben.

Des Weiteren wird der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Bestandssituation nicht erweitert, da es sich um ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet handelt und keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht werden, welche nicht bereits auf Grundlage des § 34 BauGB zugelassen werden können. Der Bebauungsplan dient lediglich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Ein weiterer wichtiger Aspekt hinsichtlich der Umweltbelange ist die unmittelbare Lage am Bahnhof Oggersheim, weshalb das Plangebiet auch ohne individuelle Motorisierung gut erreichbar ist.

7 UMWELTBERICHT

Der Bebauungsplan Nr. 669 „Schloßgasse“ wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 669 „Schloßgasse“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

8.2 Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 669 „Schloßgasse“ keine Kosten.

Bereich Stadtplanung

9 ANLAGEN

9.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

