

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	5
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Geltungsbereich.....	6
2.3	Quellenverzeichnis.....	7
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	8
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	11
4.1	Regional- und Landesplanung	11
4.2	Flächennutzungsplanung	11
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	11
6	UMWELTBERICHT	12
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	12
8.1	Bodenordnung	12
8.2	Altlastenbeseitigung	12
8.4	Flächen und Kosten	12
10	ANLAGEN	13
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	13

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	30.01.18 10.09.19
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	19.03.18
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 21/2018 am	06.04.18
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	-----
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) mit geändertem bzw. erweitertem Geltungsbereich am	28.10.19
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
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 am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 667 „Luitpoldstraße Nord“ befindet sich am Ortsrand von Friesenheim im Übergang vom Siedlungsbereich zum Naherholungsgebiet Zehnmorgenweiher und zu den Kleingartenanlagen.

Mit Einführung des § 13b BauGB durch die BauGB-Novelle vom 04.05.17 wurde es den Städten und Gemeinden erlaubt, ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau anzuwenden. Bei den Grundstücken im Geltungsbereich handelt es sich um Grundstücke, die dabei an den bebauten Ortsteil anschließen.

Somit wurde in der Sitzung des Stadtrates am 19.03.18, die Aufstellung des Bebauungsplanes 667 „Luitpoldstraße Nord“ gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Die Anwendung des §13b hätte den Vorteil, dass man auf ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans verzichten könnte. Der Naturschutzbeirat und die obere Naturschutzbehörde empfehlen in der vorliegenden Situation die Anwendung eines Vollverfahrens. Um vor dem Hintergrund der Unsicherheiten bei der Anwendung des noch neuen Verfahrens nach § 13b BauGB ein Höchstmaß an Rechtssicherheit zu gewährleisten, wird das bisherige Verfahren zum Vollverfahren gewechselt und als solches fortgeführt. Dies umfasst eine Pflicht zur Umweltprüfung gemäß §2(4) BauGB. Die Inhalte fließen in den Umweltbericht ein.

Außerdem ist der der FNP'99 im Parallelverfahren zu ändern (31. Teiländerung des Flächennutzungsplans '99).

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss wird außerdem der Geltungsbereich geändert.

Das Grundstück 3170/28 wird aus dem Geltungsbereich herausgenommen. Eine Bebauung in zweiter Reihe wird dort nicht weiter verfolgt.

Der Geltungsbereich wird außerdem dahingehend angepasst, dass nun auch die unmittelbar städtisch angrenzenden Grundstücksflächen 3150 bis 3155 für erforderliche Ausgleichsmaßnahmen eingefasst werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 01.08.2019

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. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019
(BGBl. I S. 706)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Baugesetzbuch

(BauGB)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom
13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

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 Bewirt- schaftung 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 Artikel 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 18.06.2019
(GVBl. S. 112)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom
19.12.2018 (GVBl. S. 469)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§ 12 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018
(GVBl. S. 448)

Landesnaturschutzgesetz

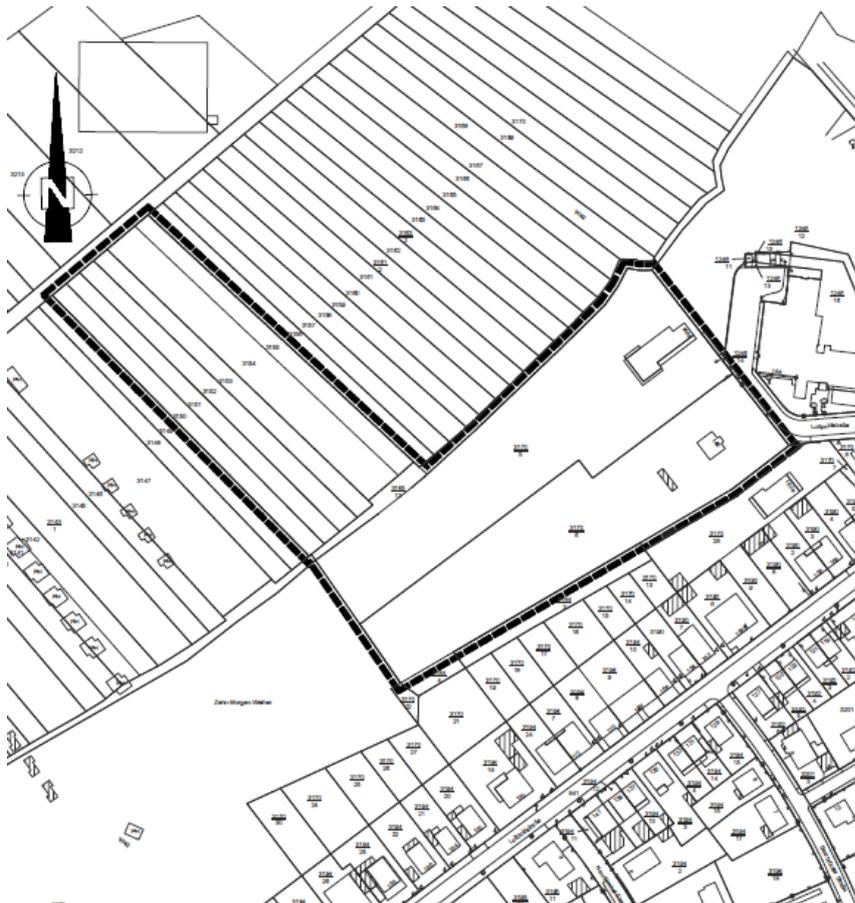
(LNatSchG)

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

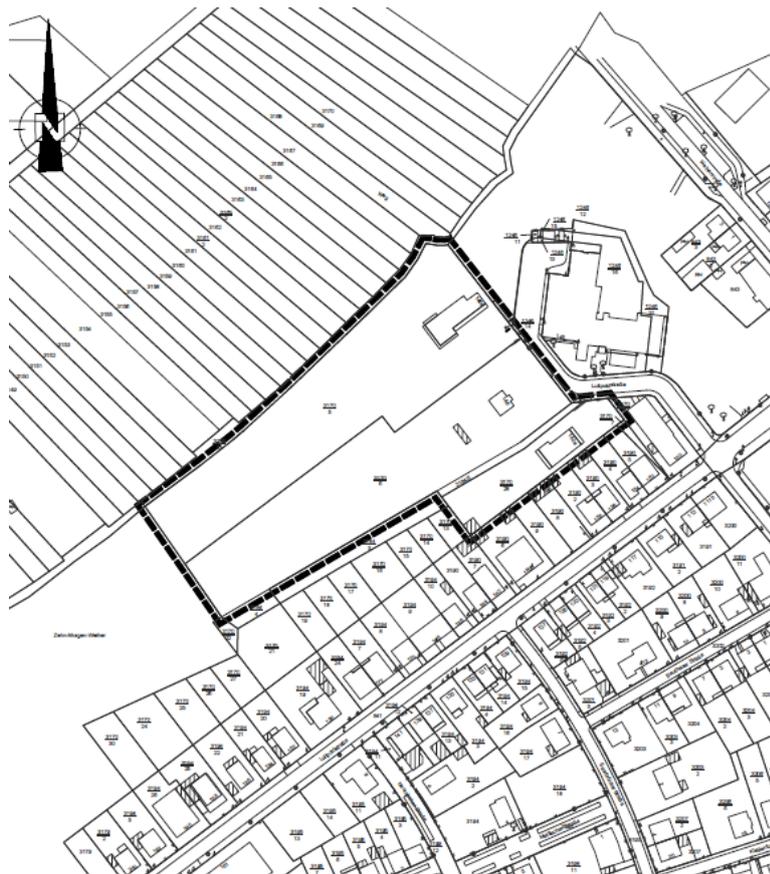
2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 23.500 m² und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch das Flurstück 3185/13 der Gemarkung Oppau
- im Osten: durch die Luitpoldstraße und die Bebauung des Alten- und Pflegeheims
- im Süden: durch die städtischen Flurstücke 3184/3 und 3184/4 der Gemarkung Friesenheim (Weg) und den öffentlichen Fußweg, Flurstück 3184/5 der Gemarkung Friesenheim
- im Westen: durch das Flurstück 3170/36 der Gemarkung Friesenheim, dem Zehnmorgenweiher.



Neuer Geltungsbereich des B-Planes 667 „Luitpoldstraße Nord“



Alter Geltungsbereich des B-Planes 667 „Luitpoldstraße Nord“

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999
- [3] Fachbeitrag Artenschutz „Bauvorhaben Luitpoldstraße“, Mutterstadt 2019

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Das Plangebiet liegt am Ortsteilrand von Friesenheim in Nachbarschaft zu einem Pflegeheim und am Übergang zum Außenbereich.

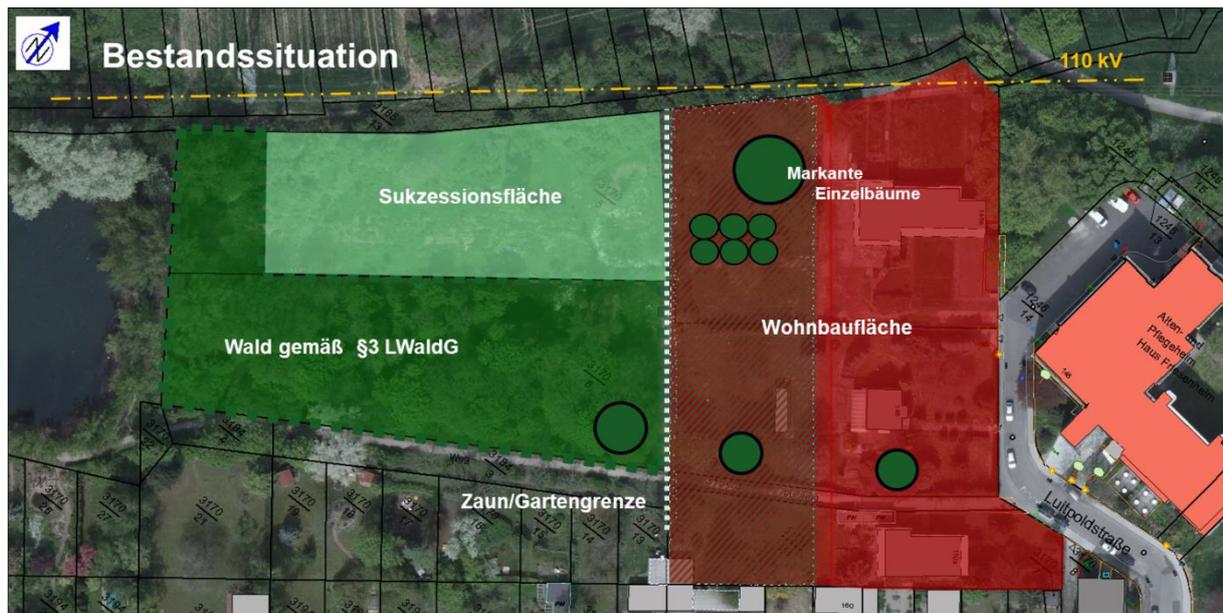
Die Wohnhäuser im Plangebiet stehen leer und ihre Bausubstanz ist in Teilen stark sanierungsbedürftig. Die rückwärtigen Gartenbereiche wurden als Privatgärten genutzt und sind in Teilbereichen Wald im Sinne des § 3 LWaldG.

Das bauliche Umfeld bietet keine homogene Struktur. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es daher sinnvoll für die gemäß § 34 BauGB bereits bebaubaren Flächenanteile Regelungen in einem Bebauungsplan zu treffen und somit einheitliche und umfeldverträgliche Maßstäbe zu Bebauungsform- und Dichte zu definieren.

Darüber hinaus verfügen die Grundstücke über sehr große Gartenanteile. Dies erschwert die Veräußerung und wirtschaftliche Nachnutzung.

Eine bauliche Entwicklung jenseits der vorhandenen Hausgartengrenze ist zum jetzigen Zeitpunkt planungsrechtlich allerdings nicht zulässig.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist somit Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung in den Gartenflächen, aber auch gleichzeitig die Voraussetzung für eine dauerhafte Sicherung von Teilen der Waldflächen und eine Aufwertung der Naherholungsfunktion im Gebiet rund um den Zehnmorgenweiher.



3.2 Planungsziele und -grundsätze

- *Vorhandene Situation*

Im Stadtgebiet Ludwigshafen gibt es neben Innenentwicklungspotentialen eine begrenzte Anzahl an potentiellen Wohnbauflächen im Außenbereich. In den letzten Jahren wurden die bestehenden Innenentwicklungspotentiale zunehmend aufgebraucht und der Druck auf den Außenbereich wächst. Darauf müssen Ballungsräume und Großstädte, wie die Stadt Ludwigshafen, reagieren und Angebote an Wohnraum schaffen.

Um dieses Angebot im erforderlichen Umfang gewährleisten zu können, sind auch Arrondierungen und Entwicklungen im Siedlungsrandbereich notwendig.

Darüber hinaus benötigt auch der Stadtteil Friesenheim dringend Bauflächen zur Entwicklung neuer Wohngebiete.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll darum geklärt werden, ob bzw. in welchem Umfang sich die Gartengrundstücke für eine moderate Wohnraumschaffung eignen.

Dazu wurde durch die Eigentümer vorab eine artenschutzrechtliche Untersuchung (Fachbeitrag Artenschutz „Bauvorhaben Luitpoldstraße“, 2019) veranlasst und mit den Naturschutzbehörden abgestimmt. Das Ergebnis belegt, dass die bauliche Nutzung der Grundstücksflächen mit dem Artenschutz vereinbar ist. In Abhängigkeit von der Eingriffstiefe ist ein Ausgleich herzustellen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 667 „Luitpoldstraße Nord“

Auch die Tatsache, dass Teile der Flächen als Wald gemäß §3 LWaldG einzustufen sind steht nach Einschätzung des Forstamts Pfälzer Rheinauen einer Bebauung nicht entgegen. Die Nutzung des Waldes zur Holzernte ist zulässig, die Umnutzung zu Wohnbauzwecken muss, je nach Flächenverlust, durch Aufforstungen ausgeglichen werden.

- *Städtebauliche Konzeption*

Angestrebt wird ein gemischtes Baukonzept für familien- und seniorengerechten Wohnungsbau im vorderen Bereich und Einfamilienhausbebauung im rückwärtigen Bereich.

Ca. 50% des Waldbestandes sollen erhalten bleiben. Entfallende Wald- und Freiflächen sind auf der angrenzenden städtischen Ackerfläche auf Kosten des Vorhabenträgers auszugleichen. Die verbleibende Waldfläche ist von den Eigentümern kostenlos an die Stadt zu übergeben und wird damit zur Schutzfläche. Für die künftige Pflege ist ein Kostenausgleich zu bezahlen.



Abb. Planungsvariante als Grundlage für B-Planverfahren

Für den **vorderen Planbereich** entlang der Luitpoldstraße (bereits heute Wohnbaufläche gemäß § 34) sind darüber hinaus folgende Regelungen vorgesehen:

- Kompakte Mehrfamilienhäuser + Betreutes/Seniorengerechtes Wohnen
- Begrenzung der Geschossigkeit: drei Vollgeschosse
- Schaffung ausreichender Stellplätze: 1,5 Stellplätze pro WE bei Mehrfamilienhausbebauung, 0,5 ST/WE bei betreutem Wohnen
- Markante Einzelbäume an der Grenze zu den Wohnnachbarn sind nach Möglichkeit zu erhalten

- Zur Verbesserung der beengten Verkehrssituation in der Luitpoldstraße sind die Längsparker teilweise aufzulösen und durch Senkrechtparker auf den Privatgrundstücken zu ersetzen

Für die Bebauung im **rückwärtigen Planbereich** gilt:

- aufgelockerte Bebauung mit Einfamilienhausbebauung (Einzel- und Doppelhausbebauung, ggf. ergänzt um Reihenhausbebauung)
- Begrenzung der Geschossigkeit: zwei Vollgeschosse
- Schaffung ausreichender Stellplätze: 2 unabhängig anfahrbare Stellplätze pro Wohneinheit

Die nördlich im Geltungsbereich liegenden städtischen Flächen (bisher als Ackerflächen genutzt) werden für Ausgleichs- und Aufforstungsmaßnahmen bereitgestellt. Die Kosten dafür trägt der Vorhabenträger.

Die Baugrundstücke müssen niveaugleich an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließen, Höhendifferenzen sind auf den Privatgrundstücken durch Abböschungen auszugleichen.

- *Verkehrliche Erschließung*

Das Plangebiet ist durch die Luitpoldstraße bereits angebunden. Die Bauplätze sollen über eine gemeinsame Zuwegung an die Luitpoldstraße angeschlossen werden. Der Ausbaustandard steht in Abhängigkeit zu der zukünftigen Bebauung des Gebietes. In den neuen Verkehrsflächen sind zudem Besucherstellplätze für Anlieger vorzuhalten.

Des Weiteren soll auf die erforderliche Durchfahrtsbreite der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie eine Wende- oder Umfahrmöglichkeit geachtet werden. Hierzu sind Abstimmungen mit dem Wirtschaftsbetrieb ebenso wie mit der Feuerwehr Ludwigshafen erforderlich.

Der bestehende Fuß- und Radweg bleibt erhalten.

- *Ver- und Entsorgung*

Die Möglichkeit des Anschlusses das bestehende Ver- und Entsorgungssystem ist im Rahmen des Verfahrens sicherzustellen.

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich unmittelbar eine 110 kV-Starkstromfreileitung. Von dieser Versorgungseinrichtung ist ein Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von insgesamt 30 m, beidseitig der Leitungsachse je 15 m, zu berücksichtigen.

- *Umweltverträglichkeit*

Für die Realisierung einer Wohnbebauung stehen die zwei bebauten Grundstücke an der Luitpoldstraße mit einer Gesamtfläche von ca. 14.760 qm zur Verfügung.

Der Bestand besteht aus etwa 45% Flächenanteil aus Wohnbebauung und Gartenflächen unterschiedlicher Pflegeintensität. Den Rest nehmen Baumbestand als Wald nach LWaldG und Strauchbestände ein.

Nach einer dem Bebauungsplanverfahren vorgezogenen artenschutzrechtlichen Untersuchung wurde geprüft, inwieweit Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG für die Arten

eintreten können und wie sie ggf. durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden oder zu kompensieren sind. Dabei wurden drei mögliche Grenzverläufe untersucht.

Das Ergebnis der Bestandserfassung und Konfliktbetrachtung des Fachbeitrags Artenschutz „Bauvorhaben Luitpoldstraße“, 2019, zeigt, dass alle untersuchten Eingriffe mit entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen realisierbar sind, d.h. Ersatzmaßnahmen für Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Vogelarten und andere Kleintiere erforderlich sowie zwischen 48% und 84% des Waldbestands erhalten werden.

Des Weiteren wird es innerhalb des Plangebietes neu gestaltete grüne Freibereiche (Gärten) geben. Entsprechende Festsetzungen zur Freiflächengestaltung werden im Bebauungsplan getroffen.

Durch das Bebauungsplanverfahren kommt es zu einem Eingriff in Natur und Landschaft. Dieser soll entsprechend minimiert werden, kann aber auf den Grundstücken selbst nicht ausgeglichen werden. Aus diesem Grund wird dem Bauvorhaben ein externer Ausgleich zugeordnet. Als Ausgleichsmaßnahme werden Aufwertungsmaßnahmen auf den bislang ackerbaulich genutzten Flächen der Flurstücke Nr. 3150 bis 3155 in der Gemarkung Oppau durchgeführt.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Für das Plangebiet werden im Regionalplan keine widersprechenden Ziele oder Restriktionen aufgeführt.

Zur Sicherung der Anpassung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung, ist eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG bei der Raumordnungsbehörde – Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd – einzuholen.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der FNP'99 stellt für diesen Bereich Grünfläche dar. Mit der 31. Teiländerung des Flächennutzungsplans '99 wird für diesen Teilbereich die 2014 beschlossene Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans '99 vorgezogen. Die 31. Teiländerung wird im Parallelverfahren zu diesem Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Die Darstellung des Flächennutzungsplans soll in den zur Bebauung vorgesehenen Bereich von Grünfläche in Wohnbaufläche geändert werden.

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 und § 35 BauGB.

6 UMWELTBERICHT

(vgl. Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und den §§ 2a und 4c BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 667 „Luitpoldstraße Nord“ erfolgt im Vollverfahren. Den gesetzlichen Vorgaben entsprechend sind somit die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes erforderlich.

Ergänzungen dazu im weiteren Verfahren.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 667 „Luitpoldstraße Nord“ sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Diese sind durch die Grundstückseigentümer auf privatrechtlichem Wege vorzunehmen.

8.2 Altlastenbeseitigung

Aspekte werden im weiteren Verfahren ergänzt.

8.4 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen sollen durch den Bebauungsplan keine Kosten entstehen. Die Verfahrenskosten trägt der Vorhabenträger.

Die Schutzfläche (Wald) ist von den Eigentümern kostenlos an die Stadt zu übergeben. Für die künftige Pflege ist ein Kostenausgleich zu bezahlen.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

