

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 gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	7
4.1	Regional- und Landesplanung	7
4.2	Flächennutzungsplanung	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
5	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	8
5.1	Wohnungsmarkt, Verkehr	8
5.2	Umweltbelange.....	8
6	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	8
6.1	Bodenordnung	8
6.2	Flächen und Kosten	8

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	17.09.2019
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	04.11.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	
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 am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 671 „Friedrichstraße Nr. 87 - 89“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich eine Gesamtfläche von 4.580 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

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

(BlmSchG)

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 des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 4.580 m² und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die Wohnbebauung der Weinbrennerstraße
- im Osten: durch Wohnbebauung der Walter-Gropius-Straße
- im Süden: durch die Friedrichstraße
- im Westen: durch das städtische Flurstück 904/10 mit öffentlichem Fußweg.

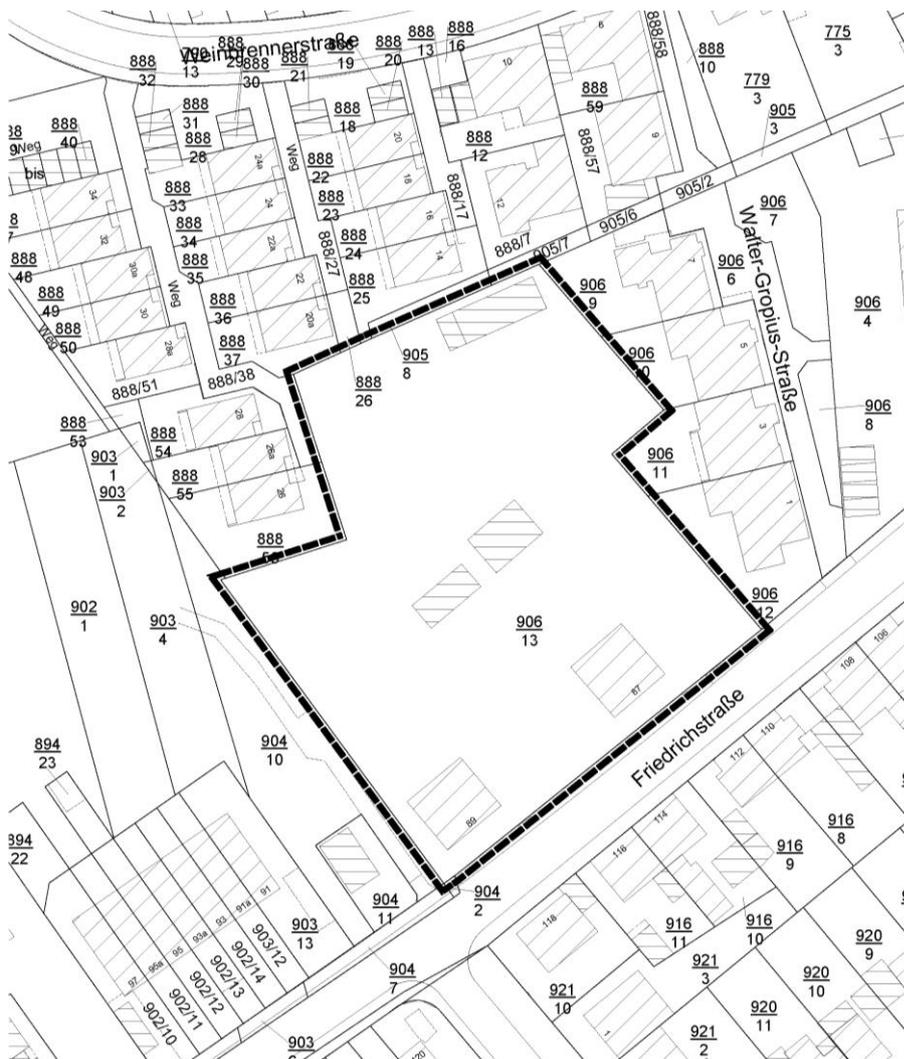


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 671, ohne Maßstab.

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 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

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

Der Eigentümer beabsichtigt das Grundstück zu veräußern.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes, weshalb Bauvorhaben planungsrechtlich auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen sind. Demnach wäre bereits heute eine Bebauung möglich.

Die Rechtsgrundlage reicht jedoch nicht aus, um eine geordnete Entwicklung sicherzustellen und eine Fehl-Entwicklung und somit auch Konflikte mit der Nachbarschaft zu vermeiden.

Zugleich gibt es in Oppau eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken die derzeit nicht befriedigt werden kann. Grundsätzlich bietet das Grundstück Potenziale zur Innenentwicklung.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt. Eine angemessene und nachbarverträgliche Bebauung wird als Ziel der Bebauungsplanaufstellung konkretisiert und damit der Rahmen der Zulässigkeit gemäß §34 abschließend definiert.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Vorhandene Situation

Das Plangebiet befindet sich im Süd-Westen des Stadtteils Oppau und ist direkt an die Friedrichstraße angebunden.

Das Grundstück des Geltungsbereiches ist entlang der Friedrichstraße bereits mit zwei Wohnhäusern bebaut. Das ehemalige Gaswerk wurde schon vor vielen Jahren abgebrochen. Im rückwärtigen Bereich befinden sich heute insgesamt sechs Garagen, welche entlang der östlichen Grundstücksgrenze erschlossen sind. Die Freiflächen sind weitestgehend unversiegelt. Es gibt Gehölz- und Baumbestand.

Die unmittelbare Umgebung des Grundstückes ist geprägt durch Einfamilienhausbebauung. Im Norden befindet sich eine ost-west-orientierte zweigeschossige Reihenhausbebauung, im Osten grenzt eine eingeschossige Bungalow-Bebauung an. Die Bebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Friedrichstraße ist geprägt durch eine zweigeschossige Doppelhausbebauung und die westlich angrenzende Bebauung ist eine schmale zweigeschossige Reihenhausbebauung. Im Westen angrenzend befindet sich ein Spielplatz.

Städtebauliche Konzeption

Die künftige Nutzung und Bebauung soll sich an dem unmittelbar angrenzenden Wohnumfeld orientieren. Hierzu werden folgende Ziele formuliert:

- Ausschluss von Beherbergungsbetrieben, Versammlungsstätten sowie Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Mix aus Einfamilienhäusern (Reihenhaus, Doppelhaus, Einzelhaus)
- Maximal 2 Vollgeschosse
- Erschließung mittig von der Friedrichstraße
- Erhalt der Bäume zum angrenzenden Spielplatz
- Nachweis von 2 Stellplätzen pro Wohneinheit
- 0,25 Besucherstellplätze je WE im Gebiet
- Gesamt-GRZ (einschließlich Nebenanlagen: maximal 0,6)

Die Umsetzung und Realisierung dieser Ziele soll mit der Aufstellung eines Bebauungsplanes gesichert werden.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist durch die Friedrichstraße im Süden des Plangebietes bereits erschlossen. Zur Erschließung des rückwärtigen Grundstücksbereiches wird eine zusätzliche innere Erschließung notwendig.

Ver- und Entsorgung

Die vorhandene Bebauung entlang der Friedrichstraße ist bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen.

Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 671 „Friedrichstraße 87 - 89“ wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der derzeit bereits möglichen Nutzungsarten nicht erweitert, sodass sich keine Veränderungen der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen rechtlichen Situation ergibt.

Umweltverträglichkeit

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Bestandssituation nicht erweitert wird. 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. Der Bebauungsplan ermöglicht auch keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, welche 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 erforderlich.

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. 671 „Friedrichstraße 87 - 89“ 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. 671 „Friedrichstraße 87 - 89“.

5 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

5.1 Wohnungsmarkt, Verkehr

In Oppau besteht eine hohe Nachfrage nach Baugrundstücken im Einfamilienhaussegment, die derzeit nicht befriedigt werden kann.

Durch die Möglichkeit einer Bebauung können einzelne neue Wohneinheiten gemäß dem städtebaulichen Grundsatz der Innen- vor Außenentwicklung geschaffen werden. Dies ist im Sinne einer flächensparenden Wohnraumschaffung, geht aber zu Lasten eines höheren Versiegelungsgrades und einer höheren sozialen Dichte.

5.2 Umweltbelange

Als Bebauungsplan der Innenentwicklung führt die Planung zu einer Flächeneinsparung in der Peripherie sowie im bislang unbebauten Außenbereich. Die Festsetzung einer Grundflächenzahl in Verbindung mit Regelungen zu den überbaubaren bzw. nicht überbaubaren Grundstücksflächen begrenzt den möglichen Versiegelungsgrad und dient dem Bodenschutz.

6 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

6.1 Bodenordnung

Das Grundstück befindet sich vollständig in privatem Besitz.

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 671 „Friedrichstraße 87 - 89“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45ff. BauGB erforderlich.

6.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 671 „Friedrichstraße 87 - 89“ keine Kosten.