

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	6
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	9
4.1	Regional- und Landesplanung.....	9
4.2	Flächennutzungsplanung	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
4.4	Informelle Planungen	9
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	10
8.1	Bodenordnung.....	10
8.2	Flächen und Kosten	10
10	ANLAGEN	11
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	11
10.2	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren.....	11

1 VERFAHREN**1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	08.06.2021
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) 2 BauGB) im Zeitraum vom	---
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 am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Von der Planung betroffen sind unbeplante Bereiche innerhalb der geschlossenen Ortschaft, für die bereits heute Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Es besteht keine Absicht den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB wesentlich zu verändern, vielmehr geht es um eine Steuerung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet oder begründet, welche einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 UVPG unterliegen.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Schutzgebiete) kann ausgeschlossen werden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“

Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Das überplante Gebiet befindet sich insbesondere außerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von Anlagen, die der Störfallverordnung unterliegen.

Aufgrund dessen kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB verwendet werden. Bezugnehmend auf die in § 13 Abs. 2 und 3 BauGB vorgesehenen Verfahrenserleichterungen wird von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht nach § 2a BauGB enthält. Zudem wird von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Ungeachtet dessen werden die möglichen (positiven) Auswirkungen der Planung auf Umweltbelange benannt und erläutert.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN Stand: 01.04.2021

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.06.2020 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94),
zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Kreislaufwirtschaftsgesetz – 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 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert durch Art. 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728); Änderung des § 35 befristet bis zum 31.03.2022.

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ befindet sich im Norden des Stadtteils Edigheim und umfasst eine Fläche von ca. 10,2 ha. Er ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage 10.1).

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bestehende Wohnsiedlung im Norden Edigheims, welche in den 1960er Jahren auf der Grundlage des mittlerweile rechtsunwirksamen Bebauungsplanes Nr. 78 entstanden ist. Der Bereich ist durch eine äußerst homogene Bebauungsstruktur geprägt, welche einzigartig für das Stadtgebiet von Ludwigshafen ist und somit einen durchaus städtebaulich bedeutsamen Charakter besitzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ zeichnet sich weiterhin durch kleinteilige Grundstücksverhältnisse aus. Durch die Bebauung überwiegend mit Reihen- bzw. Kettenhäusern ergibt sich schon heute eine in Teilen hohe bauliche Dichte. Lediglich im Bereich des Schwanenweiher wurden Einzelhäuser auf großzügigeren Grundstücken errichtet. Des Weiteren lässt sich feststellen, dass gerade die Reihenhausbebauung eine einheitliche Gebäudehöhe und Dachlandschaft aufweist.

Da das Plangebiet von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst wird, sind Bauvorhaben planungsrechtlich auf der Grundlage von § 34 BauGB zu beurteilen sind. Diese Rechtsgrundlage reicht jedoch nicht aus, um eine den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ludwigshafen entsprechende Bebauung sicherzustellen – insbesondere hinsichtlich der Kriterien Bebauungsdichte, Geschossigkeiten, Anzahl von Wohneinheiten und nachzuweisender Stellplätze sowie verbleibender Freiflächen. Vor diesem Hintergrund gewährleistet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung und schafft die Rahmenbedingungen für eine angemessene sowie nachbarverträgliche bauliche Ausnutzung. Gleichzeitig wird der städtebaulich bedeutsame Charakter der Siedlung langfristig gesichert.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Wohnraumgewinnung im Innenbereich unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards und Sicherung der Wohn- und Lebensqualität in den Bestandsquartieren zu ermöglichen. Dabei sollen Potentiale und Grenzen für die bauliche Entwicklung herausgearbeitet und Rahmenbedingungen für diese entwickelt werden. Folgende wesentlichen Ziele und Grundsätze werden dabei verfolgt und beschlossen:

1. Art der baulichen Nutzung

- Festgesetzt werden soll ein Allgemeines Wohngebiet.
- Schank- und Speisewirtschaften sollen nur ausnahmsweise zulässig sein.
- Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Beherbergungsbetriebe aller Art und Arbeitnehmerunterkünfte (gewerbliche Unterbringung) sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden.
- Weitere Differenzierung nach der Art der baulichen Nutzung ergeben sich ggf. im Rahmen der Plankonkretisierung.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Festgesetzt werden soll eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptanlagen von 0,3 bis 0,4 (Obergrenze der BauNVO) in Abhängigkeit zur Eigenart der näheren Umgebung.
- In zusammenhängenden Wohnbereichen, in denen eine Gebäude-GRZ von 0,4 bereits heute deutlich überschritten ist, soll eine Festlegung der Gesamt-GRZ einschließlich aller Nebenanlagen von nicht mehr als 0,6 bis 0,7 erfolgen.
- Die genauen Festsetzungen zum Maß sollen in einer statistischen Analyse des Bestands ermittelt werden.
- Freiflächen, die nicht flächendeckend begrünt sind, sollen der GRZ hinzugerechnet werden (z. B. Schottergärten).
- Begrünte Flachdächer von Nebenanlagen sollen je nach Begrünungsqualität bei der GRZ-Ermittlung positiv angerechnet werden können.
- Die bestehenden Geschossigkeiten sollen grundsätzlich beibehalten werden.

3. Anzahl der Wohneinheiten

- Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden soll auf eine Wohneinheit begrenzt werden.

4. Grün- und Freiflächen

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Bodendecker, Gehölze) angelegt und dauerhaft erhalten werden. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen.
- Je 100 m² Grundstücksfreifläche soll mindestens ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Ausfälle sollen gleichwertig ersetzt werden.
- Müllabstellplätze sollen auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche eingerichtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche durch Eingrünung abgeschirmt werden.
- Zu Bauanträgen und Anträgen zur Nutzungsänderung soll ergänzend ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, der die Einhaltung der Vorgaben dokumentiert.

5. Stellplätze und Garagen

- Erforderlicher Nachweis notwendiger Stellplätze:

A. Wohnungen	bis 60 m ² Wohnfläche	1,0 ST / WE
	bis 120 m ² Wohnfläche	1,5 ST / WE
	über 120 m ² Wohnfläche	2,0 ST / WE
B. Gemeinschaftswohnungen zur Unterbringung von Arbeitnehmer*innen	je Bett	0,5 ST

- Fahrradstellplätze sollen leicht zugänglich auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche eingerichtet werden. Alternativ ist eine Anordnung maximal ein Geschoss unter oder über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern eine Erschließung über befahrbare Rampen, über Schieberillen entlang Treppen oder ausreichend große Aufzüge gewährleistet ist. Sie sind grundsätzlich mit fest verankerten Einstell- oder Anlehnvorrichtungen auszustatten, die es ermöglichen, den Fahrradrahmen anzuschließen.

6. Dachflächen

- Dem Charakter der Bestandsbebauung entsprechend sollen lediglich Satteldächer mit einer Dachneigung von 15°-45° zulässig sein.

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke des Plangebietes sind grundsätzlich durch die örtlichen Erschließungsstraßen bereits erreichbar. Als stadtweite Besonderheit erfolgt die interne Erschließung des Quartiers ausschließlich fußläufig. Der ruhende Verkehr ist zentral in Quartiersgaragen organisiert. Die Notwendigkeit weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen besteht nicht. Es sind derzeit auch keine weiteren Erschließungsanlagen geplant.

Darüber hinaus ist das Plangebiet auch mit dem öffentlichen Personennahverkehr zu erreichen. So befindet sich im Süden des Geltungsbereiches, in der Anglerstraße, eine Bushaltestelle der Linie 86 (Straßenbahndaltestelle Oppau). Des Weiteren bestehen in südöstlicher Richtung am Ostringplatz Haltepunkte der Buslinien 83 und 87 (ebenfalls Straßenbahndaltestelle Oppau bzw. MA-Sandhofen).

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, weshalb grundsätzlich keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind. Sollte sich im Einzelfall herausstellen, dass einzelne Grundstücke noch nicht an das öffentliche Leitungsnetz angeschlossen sind, so wären – unabhängig vom Bebauungsplan – im Falle einer Bebauung oder Nutzung des Grundstücks und Herstellung der erforderlichen Anschlüsse entsprechende Beiträge zu entrichten.

Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht erweitert. Demnach ergibt sich keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen rechtlichen Situation.

Umweltschutz und -verträglichkeit

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich die Planung auf ein bereits 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 vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 stellt die betroffenen Flächen als Siedlungsfläche im Bestand 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 am Rhein aus dem Jahr 1999 stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne werden durch dieses Verfahren nicht überplant.

4.4 Informelle Planungen

Das Plangebiet basiert auf dem Bebauungs- bzw. Durchführungsplan Nr. 78 von 1960. Zielsetzung war die ganzheitliche Entwicklung eines reinen Wohngebietes inkl. detaillierter Festlegungen, z. B. hinsichtlich seitlicher Grenzabstände, welche nicht zu überbauen sind. Aufgrund dieser Vorgaben ist ein Siedlungsensemble mit einer außergewöhnlich homogenen Baustruktur entstanden, welches stadtweit einzigartig ist.

Der Bebauungsplan Nr. 78 hat seine Rechtskraft zwischenzeitlich aufgrund eines Ausfertigungsmangels verloren. Die städtebaulichen Zielsetzungen sollen jedoch weiterhin aufrechterhalten werden.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

8.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 677 „Siedlung Bannwasserstraße“ keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

