

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	5
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
4.1	Regional- und Landesplanung	8
4.2	Flächennutzungsplanung	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES FEHLER! TEXTMARKE NICHT DEFINIERT.	
8.1	Bodenordnung	Fehler! Textmarke nicht definiert.
8.2	Flächen und Kosten	Fehler! Textmarke nicht definiert.
10	ANLAGEN	10
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	10

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	09.03.23
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	bis
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 Bebauungsplan Nr. 685 dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 1,7 ha; die zulässige Grundfläche 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 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 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: 01.02.2023

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

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

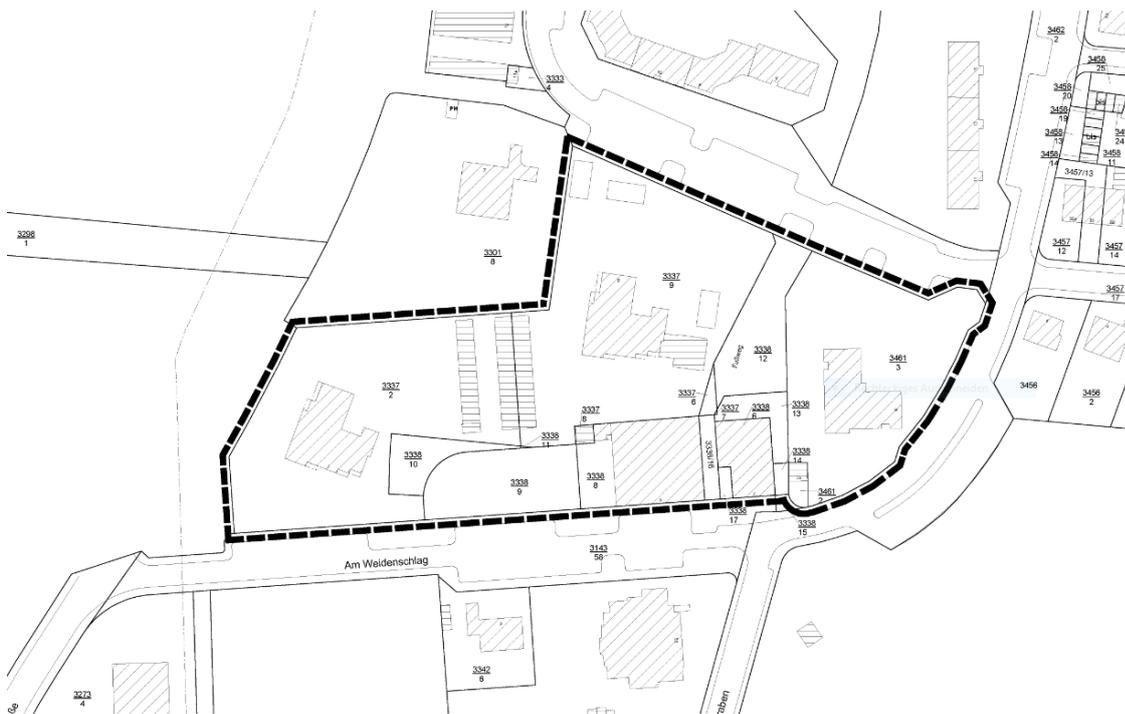
(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 17.300 m² und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Kapitel 9.1). Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die Verkehrsfläche „Karl-Kreuter-Straße“,
- im Osten: durch die Verkehrsfläche „Am Weidenschlag“,
- im Süden: durch die Verkehrsfläche „Am Weidenschlag“ sowie
- im Westen: durch die Grün- bzw. Außenbereichsfläche mit Flst. Nr. 3301/10.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 685 „Notwende Mitte“

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

Das Plangebiet liegt im Norden des Stadtteils Oggersheim und umfasst den bebauten Innenbereich zwischen den beiden Erschließungsstraßen „Am Weidenschlag“ sowie „Karl-Kreuter-Straße“. Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner derzeitigen baulichen Nutzung als verdichtetes Wohnquartier mit überwiegend mehrgeschossigen Wohngebäuden und relativ großen Grundstücken zu charakterisieren. Aufgrund seiner Gebäude- und Bebauungsstruktur und der trennenden Wirkung der beiden Erschließungsstraßen lässt sich das Plangebiet deutlich von der umgebenden Bebauung abgrenzen, was sich im Grenzverlauf des Geltungsbereichs widerspiegelt (siehe Punkt 2.2 und 9.1).

Neben der überwiegenden Wohnbaunutzung sind in diesem Areal auch weitere Nutzungen vorhanden, die der allgemeinen Versorgung des Gebietes dienen (Gaststätte, Bäckerei, medizinische Einrichtung). Von außen grenzen unmittelbar an das Plangebiet weitere bestehende soziale Einrichtungen („städtischer Kindergarten Melm“ und „JFS Melm“) bzw. kirchliche Einrichtungen („Kirche Heilige Familie“ und „prot. Jakobuskirche Oggersheim-Melm“).

Für ein nördlich der Straße „Am Weidenschlag“ gelegenes Grundstück, das im Bestand eine brachliegende Grünfläche darstellt, liegt derzeit ein Bauantrag zur Neubebauung mit einem mehrgeschossigen Mehrfamilienwohnhaus vor. In dem aufgrund eines Ausfertigungsmangels nicht mehr rechtskräftigen Bebauungsplanes (B-Plan Nr. 138 „Wohngebiet nördlich der Siedlung Notwende“) war für dieses Baugrundstück seinerzeit eine eingeschossige Tankstelle vorgesehen, die allerdings nicht realisiert wurde.

Da die bauliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches vorwiegend von einer Wohnbebauung dominiert wird und damit einem faktischen allgemeinen Wohngebiet entspricht, stellt eine künftige Nutzung des Brachgrundstückes für eine neue Wohnbebauung eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar. Des Weiteren bildet das geplante Vorhaben einen positiven Anstoß zur neuen Wohnraumschaffung in diesem Quartier und kann damit zu einer Verbesserung der derzeit angespannten Wohnungssituation beitragen. Vor dem Hintergrund des steigenden Wohnraumbedarfs und einer nachhaltigen Innenentwicklung gibt die Planung daher Anlass, das Umfeld der Brachfläche in ein städtebauliches Gesamtkonzept einzubeziehen.

Neben der brachliegenden Grünfläche bestehen im Planbereich darüber hinaus noch weitere, bedeutsame Potentiale für Innenentwicklungsmaßnahmen, welche die Chance für eine wohn- bzw. nachbarverträgliche Baulandgewinnung bieten. So weist z.B. die gegenwärtige Bebauungsstruktur zwischen den bestehen Geschossbauten eine großflächige Stellplatzanlage auf, die möglicherweise ebenfalls einer ergänzenden wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden könnte. Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens soll hierzu die Bebaubarkeit dieser potentiellen Flächen planungsrechtlich geprüft werden.

Auch eine maßvolle Aufstockung der Gebäude entlang der Straße „Am Weidenschlag“ könnte zusätzliches Wohnraumpotential entfalten.

Darüber hinaus eignet sich das Plangebiet aufgrund seines Zuschnitts, seiner Größe, Lage und Topographie besonders für Geschosswohnungsbauten, der im Vergleich zu anderen Gebäudetypologien mehr Wohnraum bietet. Die direkte Lage an den bestehenden Straßen bietet zudem den Vorteil, dass potentielle Wohnbauflächen relativ kurzfristig entwickelt werden können.

Der Bebauungsplan Nr. 138, auf dessen Grundlage die heutige Bebauung des Gebietes realisiert wurde, hat aufgrund des genannten Ausfertigungsmangels seine Rechtskraft verloren, so dass nunmehr § 34 BauGB die aktuelle Grundlage für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Bauvorhaben bildet.

Eine planerische Herausforderung besteht jedoch darin, die vorhandene Bebauungsstruktur und die Innenentwicklungspotentiale innerhalb des Geltungsbereiches so aufeinander abzustimmen, dass eine städtebaulich verträgliche Wohn- bzw. Bebauungsdichte ermöglicht wird. Eine abgestimmte und geordnete städtebauliche Entwicklung ist auf der derzeitigen Grundlage des § 34 BauGB nicht möglich. Aus der vorhandenen Bebauungsstruktur lässt sich nur schwer ein Rahmen ableiten, der als Grundlage für das Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung herangezogen werden kann. Um die vorhandenen Innenentwicklungspotentiale maßvoll nutzen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Plangebiet im Sinne einer nachhaltigen und geordneten städtebaulichen Entwicklung zu gliedern und gleichzeitig mögliche Innenentwicklungspotentiale für Wohnbaumaßnahmen angemessen sowie nachbarschafts- und wohnumfeldverträglich zu nutzen. In diesem Zusammenhang sollen die ermittelten Flächenpotentiale einer maßvollen baulichen Nutzung zugeführt werden, um dem bestehenden Wohnraummangel entgegenzuwirken. Hierzu soll durch geeignete Festsetzungen der planerische Rahmen gesetzt werden, um innerhalb der räumlich beengten Ausgangssituation des Plangebietes die Entstehung störender Bebauungsdichten mit zu geringen Abstands- und Freiflächenverhältnissen zu vermeiden. Eine zu hohe Bebauungsdichte kann vor allem nachteilig für die umliegenden Wohnnutzungen sein, was wiederum besonders negative Auswirkungen für die Wohnverhältnisse im Geltungsbereich haben kann.

Um solchen Fehlentwicklungen entgegenzuwirken, sollen zunächst Wohnbaupotentiale ermittelt und mithilfe von Baufenstern gesichert werden. Grundsätzlich sollen Baufenster so gewählt werden, dass in maßvoller Weise bauliche Nachverdichtungspotentiale ermöglicht werden und zugleich ausreichend große Grundstücksflächen mit entsprechendem Freiflächenanteil erhalten bzw. ermöglicht werden. Zugleich wird auch die überbaubare Grundstücksfläche definiert. Angestrebter Maßstab ist hierbei die Dichteobergrenze für Wohngebiete gemäß BauNVO.

In Kombination mit Höhen- bzw. Geschossfestsetzungen soll innerhalb der Wohnbaufenster das Maß der baulichen Nutzung konkretisiert werden. Bei den Festsetzungen zur Gebäudehöhe bzw. Geschossigkeit soll sich dabei an der Höhensituation der Bestands- bzw. Umgebungsbebauung orientiert werden. Die Wahrnehmung des Plangebietes wird vor allem durch die zurückversetzten Wohnhochhäuser und die straßenbündige Bebauung geprägt. Die straßenbündige Bebauung weist im Bestand zwei („Am Weidenschlag HsNr. 7“) bzw. drei Vollgeschosse („Am Weidenschlag HsNr. 5“) auf. Abgeleitet aus der Höhenstruktur des Plangebietes soll für diese Bestandsbebauung die Möglichkeit einer maßvollen vertikalen Nachverdichtung in Form von Staffelgeschossen geprüft werden, sofern die geltenden Abstandsflächenvorschriften der Landesbauordnung eingehalten werden.

Für die brachliegende Grünfläche nördlich der Straße „Am Weidenschlag“, die maßgeblich von der straßennahen zwei- bzw. dreigeschossigen Bebauung geprägt ist, soll ebenfalls eine maximale Geschossanzahl festgesetzt werden. Mit dem Ziel eines harmonischen Ortsbildes soll die Geschosszahl dieses Brachgrundstückes und der angrenzenden straßenbündigen Bebauung aufeinander abgestimmt werden, sodass sich aus städtebaulicher Sicht von Ost nach West eine sukzessive Höhenstaffelung entwickelt von 10 bis 16 m und einer maximalen Höhe von drei bis fünf Geschossen bzw. einer abschließenden Firsthöhe von max. 16 m im Übergang zu dem Wohnhochhaus im Westen des Plangebiets. Damit soll gleichzeitig für die bestehende Bebauung die Möglichkeit einer Aufstockung mit einem Staffelgeschoss mit Flachdach unter Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen geschaffen werden.

Das Plangebiet eignet sich grundsätzlich zur Realisierung geförderten Wohnungsbaus. Die Festsetzungen zur Dichte sollen darum dem Ziel der Schaffung geförderten Wohnraums Rechnung tragen und planungsrechtliche Anreize für den Bau geförderten Wohnraums schaffen.

Aus mikroklimatischer und grünordnerischer Sicht sollen die obersten Dachflächen als Gründächer ausgeführt werden, die auch mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden können.

Zudem gilt es zu untersuchen, welche Anzahl von Wohneinheiten verträglich realisiert werden kann, insbesondere unter dem Aspekt der Stellplatzfrage.

Je nach Wohngröße sollen für jede Wohneinheit ein bis zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Stellplätze sollen vor allem auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden. Für geförderten Wohnungsbau soll, wie in anderen Fällen auch, unabhängig von der Wohnungsgröße eine Stellplatzschlüssel von einem Stellplatz je Wohnung gelten. In diesem Zusammenhang soll auch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden, ob die Grundstückszufahrt so erfolgen kann, dass öffentlichen Parkplätze des Straßenraums erhalten bleiben

Verkehrliche Erschließung

Die Grundstücke des Plangebietes sind durch die örtlichen Erschließungsstraßen bereits erreichbar. 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.

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, weshalb grundsätzlich keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas kann durch die vorhandene Leitungsinfrastruktur gewährleistet werden. Die Löschwasserversorgung ist im Rahmen des Grundschutzes sichergestellt.

Um eine Überlastung der örtlichen Kanalisation durch übermäßige Regenwassereinleitung zu vermeiden, soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich vor Ort versickert werden. Ist dies nur mit einem unvertretbaren Aufwand möglich, so soll der Regenwasserabfluss in den öffentlichen Kanal durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge für Wege und Stellplätze) zumindest reduziert oder verzögert werden.

Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 685 „Notwende Mitte“ wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht erweitert. Demnach ergibt sich keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen Situation.

Umweltschutz und -verträglichkeit

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich die Planung auf ein bereits 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.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 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 stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

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 BauGB i.V.m. dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 685 „Notwende Mitte“.

5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan werden keine Änderungen der Grundstückszuschnitte ausgelöst.

5.2 Altlastenbeseitigung

Da es sich um ein bebautes Gebiet handelt und erst bei Eingriffen in den Boden ein Handlungsbedarf entsteht, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren Untersuchungen und Maßnahmen nötig. Bei späteren Bauvorhaben kann im Rahmen der Baugenehmigung die Altlastenthematik bewältigt werden. Ein entsprechender Hinweis hierzu befindet sich im Bebauungsplan.

5.3 Flächen und Kosten

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Da die Erschließung bereits im gesamten Plangebiet vorhanden ist und keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind, entstehen der Stadt durch die Rechtskraft des Bebauungsplans keine weiteren Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

9 ANLAGEN

9.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

