

Bebauungsplan Nr. 577 "Lisztstraße / Musikerviertel" - Satzungsbeschluss

KSD 20070213/1

---

**ANTRAG:**

nach der mehrheitlich, bei zwei Gegenstimmen, ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 18.06.2007:

Der Stadtrat möge beschließen:

Die von den Trägern öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen zum Bebauungsplan Nr. 577 „Lisztstraße / Musikerviertel“ werden, soweit sie keine Berücksichtigung finden, zurück gewiesen.

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. . 577 "Lisztstraße / Musikerviertel" wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## INHALT

|  |          |
|--|----------|
| <b>1. VERFAHREN .....</b>  | <b>3</b> |
| 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte .....   | 3        |
| 1.2 Anmerkungen zum Verfahren.....   | 3        |
| <b>2. ALLGEMEINES.....</b>   | <b>3</b> |
| 2.1. Rechtsgrundlagen .....  | 3        |
| 2.2. Geltungsbereich .....   | 4        |
| 2.3. Quellenverzeichnis .....  | 4        |
| <b>3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE .....</b>   | <b>4</b> |
| 3.1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....                      | 4        |
| 3.2. Planungsziele und –grundsätze .....   | 4        |
| <b>4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG .....</b>                            | <b>5</b> |
| 4.1 Regional- und Landesplanung.....   | 5        |
| 4.2 Flächennutzungsplanung.....  | 5        |
| <b>5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN.....</b>   | <b>5</b> |
| 5.1. Art der baulichen Nutzung.....  | 5        |
| <b>6. UMWELTBERICHT .....</b>  | <b>6</b> |
| <b>7. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>   | <b>6</b> |
| 7.1. Landespflege.....   | 6        |
| <b>8. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE .....</b>                                 | <b>6</b> |
| 8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB .....                            | 6        |
| 8.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB..... | 6        |
| 8.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB..... | 6        |
| 8.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB .....   | 7        |
| 8.5 Zusammenfassende Abwägung der Belange .....  | 7        |
| <b>9. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....</b>   | <b>7</b> |
| 9.1 Bodenordnung.....  | 7        |
| 9.2 Kosten .....   | 7        |
| <b>10. ANLAGEN .....</b>   | <b>8</b> |
| 10.1 Lageplan des Geltungsbereiches.....   | 8        |

# 1. VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

| Verfahrensschritt   | Datum                           |
|---|---------------------------------|
| Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am   | 16.09.2002                      |
| Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am   | 04.09.2002                      |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 68/2002 am:                                       | 20.09.2002                      |
| Inkraftsetzen der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB)  | 19.07.2006                      |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom   | 19.01. –<br>03.02.2006          |
| Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am  | 01.02.2006                      |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom | 11.01.2006                      |
| Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am:  | 15.02.2006                      |
| Offenlagebeschluss am   | 26.02.2007                      |
| Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am:  | 28.02.2007                      |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 21/2007 am:   | 16.03.2007                      |
| Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 (2) BauGB                                 | 19.03.2007 bis<br>19.04.2007    |
| Offenlage gem. § 3 (2) BauGB  | 26.03.2007<br>bis<br>25.04.2007 |

## 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan überplant ein bereits vollständig erschlossenes, bebautes Gebiet, das zum Zeitpunkt der Planaufstellung als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Der sich im Gebiet aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Es werden mit dem Bebauungsplan weder Nutzungen oder Vorhaben ermöglicht, die nicht schon im Rahmen § 34 BauGB möglich wären oder die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Das Bebauungsplanverfahren kann somit im vereinfachten Verfahren gemäß §13 BauGB durchgeführt werden. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts sind darum nicht erforderlich.

## 2. ALLGEMEINES

### 2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. S. 396).

- Gemeindeordnung (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)

## 2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1). Ein Plan im Maßstab 1 : 1000 mit Datum vom 29.07.2002 kann in der Sparte Stadtplanung eingesehen werden

## 2.3. Quellenverzeichnis

[1] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Stadt Ludwigshafen am Rhein 03/1999)

[2] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz (Regionale Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, Stand 2004)

## 3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

### 3.1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Die Lisztstraße befindet sich im so genannten „Musikerviertel“ und somit in einem der schönsten Wohnviertel Ludwigshafens. Die Lisztstraße besitzt einen wertvollen, alten Baumbestand mit einem Grünstreifen beiderseits der Fahrbahn. Der Grünstreifen wird lediglich durch die Grundstückszufahrten unterbrochen. Hinter diesen Grünstreifen und den begleitenden Gehwegen schließen private Vorgärten an, die bis auf Garagen- bzw. Stellplatzzufahrten begrünt sind. Bäume und Grünstreifen bestimmen in Verbindung mit den üppig begrüntem, privaten Vorgärten das Gesamtbild des Straßenraumes.

Dieses Gesamtbild ist ein wichtiger Faktor für die Qualität des Wohnumfeldes sowie für das positive Image der Lisztstraße und des „Musikerviertels“. Ein weiteres qualitätsbestimmendes Merkmal sind die privaten Hausgärten, die hinter den Wohnhäusern liegen und überwiegend frei von Lärmimmissionen als Ruhezone genutzt werden können. Allerdings sind Tendenzen erkennbar, die dazu führen, dass diese Qualitäten infrage gestellt werden. Vereinzelt wurden bereits Stellplätze im Vorgartenbereich geschaffen. Ebenso aber auch Garagen und Stellplätze im Bereich der Gartenzone hinter den Wohnhäusern.

Da für den Bereich des Musikerviertels kein rechtskräftiger Bebauungsplan besteht und deshalb die vorbeschriebenen Entwicklungen nicht im Rahmen des zur Verfügung stehenden Baurechts gesteuert werden können, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen, der die städtebauliche Ordnung sichert. Da sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann gem.

§ 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

### 3.2. Planungsziele und –grundsätze

#### Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan soll das Ziel verfolgt werden, die durch den Veränderungsdruck gefährdeten Qualitätselemente zu sichern. Im Einzelnen ergeben sich daraus folgende Bebauungsplanziele: Die vorhandenen Grünstreifen und der Baumbestand sollen erhalten und im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit Erhaltungsbindungen für den Baumbestand festgesetzt werden.

Die privaten Vorgartenzone sollen als gärtnerisch gestaltete, private Grünflächen, d.h. als begrünzte Vorgärten erhalten werden. Im Bebauungsplan soll deshalb eine vordere Baugrenze, die nicht überbaut werden darf, festgesetzt werden, die sich an den vorhandenen vorderen Gebäudefluchten der Wohnhäuser orientiert. Geringfügige Überschreitungen der Baugrenze in Anlehnung an die Regelungen des § 8 Abs. 5 LBauO sollen zugelassen werden. Die Umnutzung von Vorgärten z.B. zu Lager- oder Stellplatzzwecken soll nicht zulässig sein. Im Bereich der Vorgartenzone soll zugelassen werden, dass notwendige Zufahrten und Zugänge befestigt werden. Die verbleibende private Grünfläche in der Vorgartenzone ist unversiegelt gärtnerisch zu gestalten. Stellplätze und Garagen sind im Bereich der seitlichen Abstandsflächen und im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig.

Die rückwärtigen privaten Hausgärten sollen als Ruhezonen erhalten werden; deshalb soll diese Zone im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt werden. Stellplätze und Garagen innerhalb dieser privaten Hausgärten bzw. Grünfläche sind nicht zulässig. Als Grenze zwischen den privaten Hausgärten und den überbaubaren Grundstücksflächen ist eine Baugrenze festzusetzen, die sich an der vorherrschenden Bebauungstiefe und der vorherrschenden rückwärtigen Gebäudeflucht der Wohnhäuser orientiert. Diese rückwärtige Baugrenze darf durch Stellplätze und Garagen um maximal 3 m überschritten werden.

Da beiderseits der breiten Lisztstraße ausreichend öffentliche Parkplätze zur Verfügung stehen, die nicht ausgelastet sind, sowie private Stellplätze und Garagen im Bereich der seitlichen Abstandsflächen und notwendigen Grundstückszufahrten vorhanden sind bzw. geschaffen werden können, ist es angemessen und zumutbar die restriktiven Regelungen zur Zulässigkeit von privaten Stellplätzen vorzunehmen.

Damit die Anzahl der erforderlichen Stellplätze auf den vorbeschriebenen Flächen gedeckt werden kann, muss über die Anzahl zulässiger Wohnungen je Wohngebäude begrenzt werden.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

### **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

### **Umweltverträglichkeit**

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bestehendes Gewerbegebiet bezieht. Es werden über den Bestand hinaus keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht auch ohne Bebauungsplan, im unbeplanten Innenbereich nach §34 BauGB zulässig wären. Das Bebauungsplanverfahren wird im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt, so dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann.

## **4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **4.1 Regional- und Landesplanung**

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 [2] sind im Geltungsbereich keine gesonderten Ziele oder Grundsätze der Regionalplanung berührt. Die Fläche ist als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Eine Abweichung von Zielen der Regionalplanung durch den Bebauungsplan findet nicht statt.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen [1] ist der gesamte Bereich südlich der Bahnlinie als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1. Art der baulichen Nutzung**

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird auf die bestehende Nutzungsstruktur Rücksicht genommen. Die Wohnnutzung ist dominant. Um den Charakter des intakten Wohnviertels zu bewahren, werden deshalb in Bebauungsplan folgende Festsetzungen getroffen:

- In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
- Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB)  
Zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Stellplätze nur im Bereich der notwendigen Zufahrt zulässig. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen sind nur im Bereich zwischen vorderer und hinterer Baugrenze zulässig. Dabei sollen geringfügige Überschreitungen in Anlehnung an die Regelungen des § 8 (5) LBauO zugelassen werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen: Nebenanlagen (§ 9 (1) 6 BauGB)  
Im gesamten Bereich des Bebauungsplanes sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bestehende Nutzungen bleiben von dieser Regelung unberührt.
- Flächen für Bepflanzungen: (§ 9 (1) 25 BauGB):  
Die verbleibende Vorgartenzone ist gärtnerisch zu gestalten.

## **6. UMWELTBERICHT**

Da für die Aufstellung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewendet wird, ist die Erstellung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

## **7. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1. Landespflege**

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden, sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

## **8. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

### **8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB**

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 577 "Lisztstraße / Musikerviertel" wurde in der Zeit vom 19.01 – 03.02.2006 öffentlich ausgelegt. Am 01.02.2006 fand ein Anhörungstermin statt. Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **8.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.01.2006 um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 577 gebeten.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht

### **8.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ging mit Datum vom 23.04.2007 ein Schreiben des Architektenbeirates für den Bereich des Stadtgebietes Ludwigshafen am Rhein ein, in dem Bedenken vorgebracht wurden:

Zitat: „Die Regelung der Stellplatzfrage durch eine Begrenzung der Wohnungsanzahl ist fragwürdig. Unter Berücksichtigung veränderter Bevölkerungsstrukturen (Single-Haushalte!) und der z.T. recht großen Wohngebäude bedeutet diese Regelung einen Eingriff in die Rechte der Hausbesitzer. Es wird empfohlen, diesen Passus zu streichen.“

#### **8.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 577 "Lisztstraße / Musikerviertel" lag in der Zeit vom 26.März bis zum 25.April 2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Es wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

#### **8.5 Zusammenfassende Abwägung der Belange**

##### **Belange, die gegen die Planung sprechen:**

Für den Grundstückseigentümer hat die Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen pro Gebäude im Hinblick auf die Nutzungsmöglichkeiten seines Anwesens beschränkenden Charakter.

##### **Belange die für die Planung sprechen**

Mit der Festsetzung der höchstzulässigen Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wird einerseits der Zweck verfolgt, den Gebietscharakter des Musikerviertels, das überwiegend von Familienheimen geprägt wird, zu erhalten. Andererseits wird mit dieser Regelung gleichzeitig die Anzahl der notwendigen Stellplätze begrenzt. Dem Schutz der privaten, knapp bemessenen Grünflächen kommt in diesem ansonsten intakten Wohngebiet besondere Bedeutung zu.

##### **Abwägung der Belange**

Wenngleich dem einzelnen Grundstückseigentümer durch die Begrenzung der Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen eine gewisse Einschränkung auferlegt wird, so ergeben sich für ihn gleichzeitig daraus mittelbar positive Aspekte, wie Nachbarschutz, Umgebungsschutz durch Begrenzung der Versiegelung durch zusätzliche Stellplätze und Bewahrung des Gebietscharakters als ein überwiegend von Familienheimen geprägtes Wohnviertel.

Unter Berücksichtigung aller vorgetragenen Aspekte und deren Abwägung gegeneinander kommt die Stadt zu dem Ergebnis, dass die positiven Aspekte der Planung überwiegen.

## **9. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **9.1 Bodenordnung**

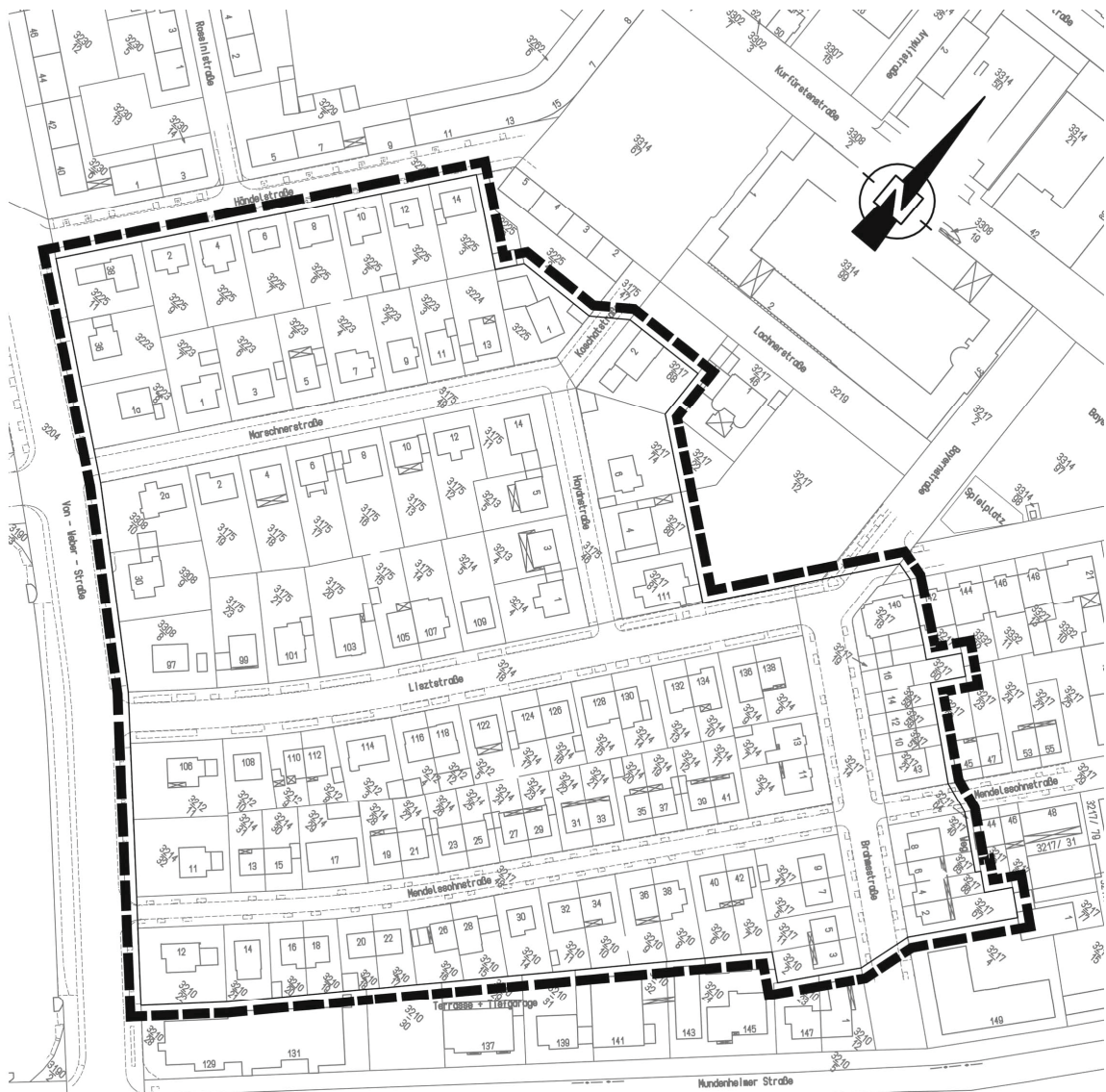
Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

### **9.2 Kosten**

Es entstehen keine Kosten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes.

# 10. ANLAGEN

## 10.1 Lageplan des Geltungsbereiches



**STADT  
LUDWIGSHAFEN  
AM RHEIN**

Dezernat 4  
Bereich 4-12 Stadtplanung

|                |   |           |            |
|----------------|---|-----------|------------|
| Planziel       | Bebauungsplan Nr. 577<br>"Lisztstraße / Musikerviertel" | Plan Nr.  | 577        |
|                |   | Maßstab   |            |
| Planinhalt     | räumlicher Geltungsbereich                              | Datum     | Sept. 2003 |
|                |   | Format    | A4         |
| Gemarkung      | Mundenheim  | Stadtteil | Süd        |
| Bereichsleiter |   | Dezernent |            |
|                |   | Entwurf   |            |