
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 628 "Ärztehaus Leininger Straße"
Aufstellungsbeschluss

KSD 20090742/1

A N T R A G

Nach der einstimmig bei einer Enthaltung ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 30.11.2009:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Es wird ein förmliches Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 628 „Ärztehaus Leininger Straße“ gemäß §2 (1) BauGB eingeleitet. Damit wird dem Antrag der Vorhabenträgerin GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft auf Einleitung eines Verfahrens nach § 12 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Die in der Begründung aufgeführten Ziele und Grundsätze der Planung sind Bestandteil des Einleitungsbeschlusses.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB.
3. Die Verwaltung sichert die Durchführung des Vorhabens in einem befristeten Zeitraum durch einen Durchführungsvertrag.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan wird für die Dauer eines Monats gemäß §3 BauGB öffentlich ausgelegt.

Begründung:

1 VERFAHREN

Verfahrensschritte	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	20.11.2009
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 49/2007 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	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	

Der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan 628 „Ärztehaus Leininger Straße“ wird auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes beruhen. In Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des §12 BauGB mit der Vorhabenträgerin, GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller Planungs- und Durchführungskosten.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß §13a BauGB i.V.m. §13 BauGB für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß §34 BauGB und umfasst eine Fläche von 3.041 m². Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaufläche) ebenfalls weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m² bewegen. Da es sich bei dem geplanten Ärztehaus zudem nicht um ein Vorhaben handelt, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 b bestehen, sind die Voraussetzungen des §13a BauGB erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 sowie den Umweltbericht nach §2a BauGB sowie die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §3 Abs. 1 und §4 Abs. 1 BauGB kann verzichtet werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom
22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom
09.12.2004
(BGBl. I S. 3214)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art.2 der Verordnung zur
Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-
Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom
23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008
(BGBl. I S. 2986)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),
zuletzt geändert durch Art. 15b des Gesetzes vom
31.07.2009
(BGBl. I, S.2585)

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom
24.12.2008
(BGBl. I S. 3018)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl.
S. 301)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.04.2009 (GVBl.
S. 162)

Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom
21.12.2007
(GVBl. S. 297)

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.05.2009 (GVBl.
S. 201)

Landeswassergesetz (LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl.
S. 191)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.12.2008
(BGBl. I S. 2986)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich im westlichen Bereich des Stadtteils Gartenstadt. Es umfasst eine Teilfläche von 3.041 m² aus dem Grundstück Flst.-Nr. 1102/353 der Gemarkung Mundenheim und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Es handelt sich um eine ehemals mit Reihenhäusern der GAG bebaute Baulücke an der Leininger Straße.



Im Westen:	durch die Freinsheimer Straße und den Verbindungsfußweg vom Wendehammer der Freinsheimer Straße zum Freinsheimer Weg
Im Süden:	durch eine gedachte Verlängerung der Längsachse des Hermann-Löns-Weges zur Freinsheimer Straße
Im Osten:	durch die Leiningener Straße
Im Norden:	durch die südliche Grenze des Grundstücks Flst.-Nr. 1102/25, Gemarkung Mundenheim

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Die Wohnungsbaugesellschaft GAG beabsichtigt auf den im Plangebiet liegenden Grundstücken ein Ärztehaus zu errichten. Derzeit ist der Bereich des Plangebiets aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur gemäß §34 Abs. 2 BauGB als allgemeines Wohngebiet einzustufen. Die Umgebungsbebauung ist durch bis zu zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Das geplante Ärztehaus würde sich aufgrund seiner Nutzung und Gebäudekubatur bisher planungsrechtlich nicht ohne weiteres in die nähere Umgebung einfügen. Um Baurecht für die Errichtung des Ärztehauses zu schaffen, soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden, der sich in Verbindung mit Vorhaben- und Erschließungsplan auf das konkrete Vorhaben bezieht. Die GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft hat zu diesem Zweck einen Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 Abs. 2 BauGB gestellt.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Im Plangebiet soll ein Ärztehaus mit mehreren Facharztpraxen entstehen. Durch die zeitgemäße, wohnortnahe und gebündelte Unterbringung von Ärzten verschiedener Fachrichtungen an dem Standort sollen für Ärzte und Patienten Synergieeffekte und kurze Wege ermöglicht und damit auch langfristig eine gute ärztliche Versorgung des Stadtteils gesichert werden.

Zu den Zielen gehört im Einzelnen:

- angemessene städtebauliche und gestalterische Einbindung der Bebauung (max. 3 Geschosse) in die Umgebungsbebauung durch entsprechende vertikale und horizontale Gliederung des Baukörpers.
- Erschließung bzw. Zufahrt und Zuordnung der Kundenparkplätze über die Leininger Straße
- Herstellung einer Fußwegebeziehung zwischen Freinsheimer Straße und Leininger Straße

3.3 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger GAG Ludwigshafen beabsichtigt die Errichtung eines dreigeschossigen Ärztehauses (2 Geschosse mit zurück gesetztem Staffelgeschoss) mit insgesamt etwa 2.100 m² Nettogrundfläche. Darin untergebracht werden soll eine Apotheke mit ca. 400 m² Nettogrundfläche sowie voraussichtlich ein Bäckereiverkauf / Stehcafé im Erdgeschoss. Die Art und Weise der Verteilung der Nutzungen im Gebäude sowie Grundriss – und Gebäudegestaltung werden mit der weiteren Konkretisierung der Planung festgelegt.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Da ein Ärztehaus der wohnortnahen gesundheitlichen Versorgung dient, kann der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

Anlage 1: Lageplan (Vorentwurf)

