

---

Bebauungsplan Nr. 554 "Melm-Anpassung" - Aufstellungsbeschluss

KSD 20101552/1

---

**ANTRAG**

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 23.08.2010:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Für den Bebauungsplan Nr.554 „Melm-Anpassung“ wird ein förmliches Bebauungsplanverfahren gemäß §2(1) BauGB eingeleitet. Der in der Begründung angeführte Geltungsbereich sowie die Ziele und Grundsätze der Planung sind Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

# Begründung:

## 1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans entspricht dem Geltungsbereich des gesamten Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“ und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1).

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

Bereits im Oktober 2006 fanden Gespräche statt zwischen der GAG, BASF, Fa. Willersinn, HPE Hausbau und der Stadt Ludwigshafen bezüglich der Bebauung am Albert-Haueisen-Ring in der Melm (B-Plangebiet 554 „Melm“). Ein großer Teil der Flächen war und ist heute noch unbebaut. Für Teilbereiche lagen Baugenehmigungen vor, die in Höhe der geplanten Bebauung und Ausnutzung der Grundstücke stark voneinander differierten, so dass eine heterogene und für das Image der Melm unvorteilhafte bauliche Entwicklung entlang des Rings zu befürchten war. Gleichzeitig ist der Wunsch an die Verwaltung herangetragen worden, entgegen den Festsetzungen eine anderweitige Bebauung zu ermöglichen. Daraufhin wurde ein Strukturkonzept (s. Anlage) erarbeitet, das den Wechsel weg vom reinen Geschosswohnungsbau hin zur Ein / Zweifamilienhausbebauung und zu kleineren Einheiten vorsieht. Die Flächen entlang des Albert Haueisen-Ringes sollen dabei in Bereiche mit max. IV-geschossiger Mehrfamilienhausbebauung und bis zu II-geschossiger Ein- bis Zweifamilienhausbebauung sowie kleinere Mehrfamilienhausbebauung gegliedert werden. Dieses Konzept ist bislang rein informell, da eine Änderung des Bebauungsplanes wegen rechtlicher Fristen und gegebenenfalls entstehender Entschädigungsansprüche nicht möglich war.

Auf dieser Grundlage wurden bislang einzelne Flächen der Eigentümer BASF und GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs,- Gewerbe- und Städtebau überplant.

Derzeit ist nun zu beobachten, dass der Geschosswohnungsbau für den Markt wieder attraktiv wird und sich damit auch der Vermarktungsdruck der Grundstückseigentümer erhöht. Darüber hinaus gab es zwischenzeitlich Änderungen der Rechtsnachfolger einzelner Grundstücke, so dass die Umsetzung des Strukturkonzeptes auf rein informeller Ebene nicht mehr gewährleistet ist. Dies macht den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm-Anpassung“ erforderlich, der die gegensätzlichen Entwicklungen gegensteuern und in diesem Zuge auch den Überplanungsbedarf für andere Teilbereiche nachkommen soll.

## 3. Planungsziele und –grundsätze

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für die Umsetzung des informellen Strukturkonzeptes entlang des Albert-Haueisen-Rings bilden. Dabei werden folgende Ziele verfolgt:

- Räumliche Fassung des Albert-Haueisen-Rings durch eine straßenbegleitende Ein- bis Zweifamilienhausbebauung
- Geschosswohnungsbau bis max. IV Geschosse an nur noch städtebaulich markanten Stellen
- Durch Herabzonung auf II-III Geschosse, ist die Mindestwandhöhe (derzeit 8,00 m) anzupassen
- Parzellierung der Grundstücke in einzeln vermarktbar Teilgrundstücke mit eigener Grundstückszufahrt denkbar, solange diese nicht vom Albert-Haueisen-Ring zugefahren werden
- Teilweise giebelständige Bebauung zulassen, so dass Ein- bis Zweifamilienhaus-Grundstücke anstatt vom Albert-Haueisen-Ring von den Seitenstraßen erschlossen wären

Darüber hinaus ergibt sich, aufgrund der stark veränderten Rahmenbedingungen, ein Planungsbedarf, so dass für das gesamte Plangebiet folgendes untersucht wird:

- Abgrenzung der Baufenster überprüfen, ob sie dem derzeitigen Bedarf entsprechen
- Standorte der Gemeinbedarfsflächen auf ihre Notwendigkeit überprüfen
- Bemaßungen im Bebauungsplan korrigieren
- Festsetzungen zu Garagenflächen neu formulieren