

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	4
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	5
2.2	Geltungsbereich .....	6
2.3	Quellenverzeichnis.....	7
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>7</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und –grundsätze .....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplanung .....	8
4.3	Planungsalternativen.....	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
<b>5</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>9</b>
5.1	Bodenordnung .....	9
5.2	Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge .....	9
5.3	Flächen und Kosten .....	9

## 1 VERFAHREN

### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	15.03.12
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ??? am	
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 wird als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erstellt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige Grundfläche unterhalb der in § 13a (1) Nr. 1 definierten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> bewegen.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

§ 13 Abs. 3 BauGB findet Anwendung. Demnach wird auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB verzichtet. § 4c BauGB Überwachung/Monitoring) ist nicht anzuwenden.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

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

#### **Planzeichenverordnung 1990**

(PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),  
zuletzt geändert durch Art. 3 G 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. 16 G vom 31.07.2009  
(BGBl. I S. 2585)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 6.12.2011 (BGBl. I S. 2557)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),  
zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011  
(BGBl. I S. 1509)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94)  
zuletzt geändert durch Art. 3 G v 6.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)  
zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 67 G v. 22.12.2011 (BGBl. I S.  
3044)

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 11 G vom 28.09.2010  
(GVBl. S. 280)

#### **Landesabfallwirtschaftsgesetz**

(LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009  
(GVBl. S. 358)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
§§ 64, 66, 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom  
09.03.2011 (GVBl. S. 47)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
§ 89 geändert durch Art. 2 G v. 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
§§ 8 und 11 geändert durch Art. 22 G v. 28.09.2010 (GVBl. S. 280),  
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 G v. 23.11.2011 (GVBl. S.  
402)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücksnummern 5077/1-5077/11, teilweise 5078 und 5079/1-5079/8 der Gemarkung Oppau. Das Plangebiet mit ca. 0,9 ha wird begrenzt:

- im Norden: durch den Wendehammer der Robert-Lauth-Straße
- im Osten: durch die im Bebauungsplan 554 „Melm“ festgesetzte öffentliche Grünfläche
- im Süden: durch die Wohnbebauung der Georg-Heieck-Straße
- im Westen: durch die Georg-Heieck-Straße

Der Geltungsbereich ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan, der Bestandteil dieses Beschlusses ist.



### 2.3 Quellenverzeichnis

- [1]
- [2]
- [3]
- [4] ...

## 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Eigentümer der überplanten Fläche ist die BASF SE, die die Grundstücke der Reisch Wohnbau GmbH zur Entwicklung und Bebauung zur Verfügung stellt.

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan 554 „Melm“, der überwiegend Baufenster mit einer Bautiefe von ca. 15 m vorsieht, die von der angrenzenden Georg-Heieck-Straße ca. 11 m abgerückt sind. Damit sollte eine Süd-West-Ausrichtung der Gärten ermöglicht werden; die Erschließung der Gebäude sollte im Nord-Osten erfolgen. Dies hatte jedoch u.a. lange Zuwege zu den Wohngebäuden oder unvorteilhafte Wohnraumaufteilungen zur Folge. Eine Bebauung gestaltete sich somit sehr schwierig, da die Baufenster wenig Spielraum für eine alternative und zugleich wirtschaftliche Nutzung lassen.

Die Reisch Wohnbau GmbH beabsichtigt nun als Bauträger eine vollständige Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern im Plangebiet zu realisieren, d.h. eine Gesamtkonzeption der Fläche zu entwickeln. Ohne eine Änderung des Planungsrechts ist die seitens des Bauträgers vorgetragene städtebauliche Konzeption jedoch nicht realisierbar und widerspricht dem gültigen Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksfläche. Zur Schaffung von Baurecht und zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung wird somit ein Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a BauGB erforderlich. Um aber eine Flexibilität in der Grundstücksvermarktung und eine Vielfältigkeit von Gebäudestrukturen auch durch andere Bauträger zu ermöglichen, soll auf die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verzichtet und ein Angebotsbebauungsplan erstellt werden. Sämtliche Kosten für das Verfahren werden von der BASF SE übernommen.

### 3.2 Planungsziele und –grundsätze

#### • Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung mit ca. 23 freistehenden Häusern oder Doppelhäusern (die Häuser werden individuell geplant, somit kann die Anzahl der Häuser variieren) sowie entsprechenden privaten Erschließungsanlagen (Wege sowie Ver- und Entsorgungsleitungen) entstehen. Die Häuser sollen 2-geschossig und mit geneigten Dächern errichtet werden. Durch die Gruppierung der Wohngebäude an die privaten Stichstraßen, lässt sich das Plangebiet in verschiedene Bauabschnitte unterteilen und somit besser realisieren und vermarkten.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes 554 „Melm“ sollen überwiegend in das Planverfahren übernommen werden. Die wesentlichen Planänderungen betreffen

- Anordnung und Größe der Baufenster
- Erhöhung der Stellplätze pro Wohneinheit
- Festsetzungen zur Einfriedung / Vorgartenbereiche

#### • Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die öffentliche Straße „Georg-Heieck-Straße“ sichergestellt. Notwendige innere und private Erschließungsflächen werden durch die Fa. Reisch bzw. dem jeweiligen Bauträger hergestellt.

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 554 f "Melm, Georg-Heieck-Straße"

### • Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgungsleitungen werden vom Bauträger hergestellt. Die Hausanschlusskosten gehen zu Lasten des jeweiligen Bauherren.

## 4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

### 4.1 Regional- und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 [1 ist der Planbereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnnutzung dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 (4) Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### 4.2 Flächennutzungsplanung

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan`99 der Stadt Ludwigshafen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### 4.3 Planungsalternativen

Innerhalb des Baugebietes „Melm“ gibt es auch an anderen Stellen immer wieder Umnutzungsbestreben von Baufenstern bzw. überbaubarer Grundstücksflächen, die sich bislang und überwiegend nach dem bestehenden Planungsrecht regeln ließen.

### 4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Bislang gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 554 „Melm“ mit dem Baugebiet WA 1. Der Bebauungsplan 554 f „Melm, Georg-Heieck-Straße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan 554 „Melm“.



Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes 554 „Melm“

## **5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Bodenordnung**

Die einzelnen Grundstücke befinden sich in Privatbesitz der BASF SE. Die Änderung der Grundstückszuschnitte wird von dem Eigentümer geregelt. Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### **5.2 Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge**

Die Firma Reisch Wohnbau GmbH wird die Fläche als Bauträger entwickeln. Die anfallenden Planungskosten für die Bauleitplanung und die Kosten für mögliche Gutachten werden von der BASF SE getragen; ein entsprechender Kooperationsvertrag mit der BASF SE wird abgeschlossen.

### **5.3 Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.