

**Bebauungsplan Nr. 632 "Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße" -
Offenlagebeschluss**

KSD 20140035

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan Nr. 632 „Parkinsel – zwischen Hafen- und Parkstraße“ gemäß §3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

ERLÄUTERUNG

Die Ziele des Bebauungsplanes wurden seit dem Zielkonkretisierungsbeschluss vom 31.05.2012 weitestgehend ausgearbeitet. Zugleich besteht nach wie vor eine Veränderungssperre, deren Verlängerung notwendig ist, da ein Abschluss der Planung bis zum Dezember 2014 nicht wahrscheinlich ist. Es liegt im Interesse der Verwaltung und möglicher Antragssteller Ausnahmen von dieser Veränderungssperre zuzulassen, wenn sichergestellt ist, dass keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen.

Mit der Billigung des Offenlageentwurfs durch den Stadtrat liegt eine präzisierte Aussage über die Ziele vor. Bei Vorhaben die dem Bebauungsplanentwurf entsprechen kann dann regelmäßig davon ausgegangen werden, dass ihnen keine überwiegenden öffentlichen Belange entgegenstehen

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Planoffenlage gem. §3(2) BauGB

INHALT

1	<u>VERFAHREN</u>	4
1.1	<u>Übersicht der Verfahrensschritte</u>	4
1.2	<u>Anmerkungen zum Verfahren</u>	4
2	<u>ALLGEMEINES</u>	6
2.1	<u>Rechtsgrundlagen</u>	6
2.2	<u>Geltungsbereich</u>	7
3	<u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</u>	7
3.1	<u>Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u>	7
3.2	<u>Planungsziele und –grundsätze</u>	9
4	<u>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</u>	10
4.1	<u>Regional- und Landesplanung</u>	10
4.2	<u>Flächennutzungsplanung</u>	10
4.3	<u>Rechtskräftige Bebauungspläne</u>	10
5	<u>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u>	10
5.1	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	10
5.2	<u>Örtliche Bauvorschriften</u>	16
5.3	<u>Kennzeichnungen</u>	18
5.4	<u>Hinweise</u>	18
6	<u>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u>	20
6.1	<u>Wohnungsmarkt</u>	20
6.2	<u>Klimaschutz und Klimaanpassung</u>	20
7	<u>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</u>	20
7.1	<u>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</u>	20
7.2	<u>Öffentliche Auslegung</u>	20
7.3	<u>Zusammenfassung der Abwägung</u>	20
8	<u>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u>	21
8.1	<u>Bodenordnung</u>	21
8.2	<u>Flächen und Kosten</u>	21

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	16.09.2010 11.04.2012 07.05.2012
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	13.09.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 69/2010 am	22.09.2010
Aufstellungsbeschluss - Zielkonkretisierung - (gem. § 2 (1) BauGB) am	07.05.2012
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses - Zielkonkretisierung - im Amtsblatt 36/2012 am	31.05.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss durch den Stadtrat	13.10.2014
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. 632 „Parkinsel zwischen Hafen und Parkstraße“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Voraussetzung für die Anwendung des §13a ist, dass die Grundfläche gemäß §19(2) BauNVO 70.000 m² nicht überschreitet. Insgesamt umfasst das Plangebiet 13,9 ha. Abzüglich der Verkehrsflächen sind es ca. 10,9 ha Baufläche. Die maximal zulässige Grundfläche ist über die Baufenster zu ermitteln und in vielen Fällen deutlich geringer als 0,4 für Hauptanlagen, bzw. 0,6 (einschließlich aller Nebenanlagen). Legt man dennoch die 0,6 als Obergrenze an, so kommt man auf eine Grundfläche von ca.65.000m² und liegt selbst damit innerhalb der rechtlichen Voraussetzung.

Darüber hinaus dürfen von dem Vorhaben gemäß §13a (2) BauGB keine erheblichen Umweltauswirkungen ausgehen. Da sich der Bebauungsplan auf ein Gebiet bezieht, für das bereits Baurecht besteht, und da der Bebauungsplan den Zulässigkeitsmaßstab insgesamt nicht erhöht sondern begrenzt, lässt sich ableiten, dass durch die Planungen keine erheblichen Umwelteinwirkungen erstmalig begründet werden.

Damit sind die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 2. BauGB erfüllt.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2 + 3) BauGB in Anspruch genommen, d.h. von einer frühzeitigen Behördenbeteiligung und einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung wird abgesehen.

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan wurde gem. § 13a (3) BauGB mit Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ortsüblich bekannt gemacht.

Nach dem ersten Aufstellungsbeschluss erfolgte ein zweiter Aufstellungsbeschluss, der zum einen die Ziele des Bebauungsplans konkretisiert, zum anderen den Geltungsbereich erweitert.

Zugleich erfolgte damit eine Namensänderung des Bebauungsplanes. Der neue Name lautet nun BP 632 "Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße".

Zur Sicherung der Planungsziele wurde außerdem am 19.12.2012 eine Veränderungssperre erlassen.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

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

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 BGBl. I S.
1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.07.2014
(BGBl. I S. 954)

Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013
(BGBl. I S. 2749)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 76 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

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

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 56 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl.
S. 72)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
§§ 64, 66 und 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 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011
(GVBl. S. 402)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

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

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung
vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.

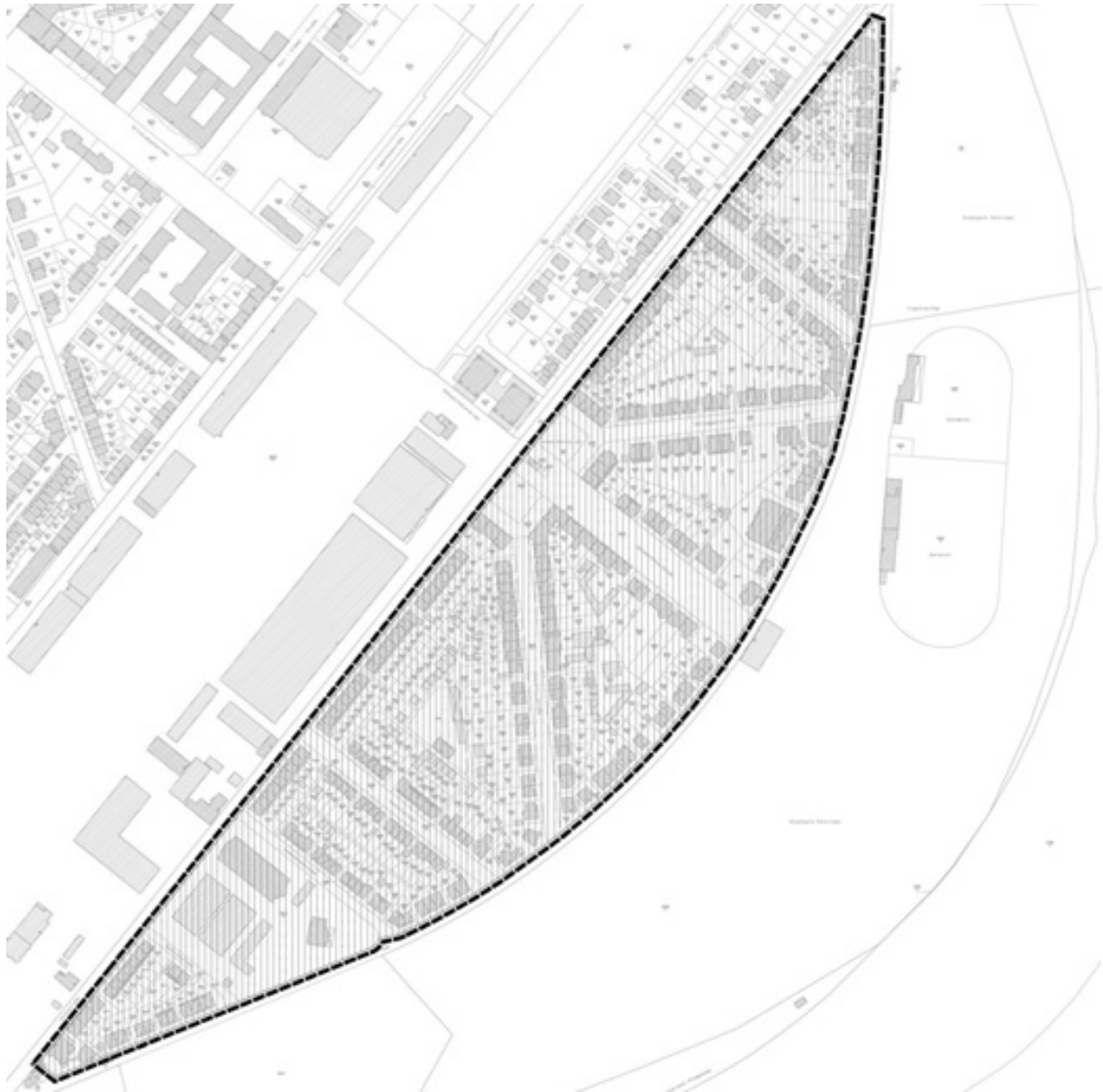
2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird, wie in der beigefügten Planskizze dargestellt begrenzt:

- im Westen durch die Hafensstraße
- im Osten durch die Parkstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die gesamte Wohnbebauung zwischen der Hafens- und der Parkstraße.

Das Plangebiet umfasst insgesamt ca. 13,9 ha.



3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Für einen Teil des Plangebietes ist derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 194 „Bebauungsplan über Garagenbauten auf der Parkinsel“ als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage anzuwenden. Für den verbleibenden Teil des Plangebietes besteht

kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Beurteilung von Vorhaben dort momentan nach § 34 BauGB richtet.

Das Plangebiet ist bis auf wenige Baulücken vollständig bebaut, verfügt allerdings über große innere Grünbereiche.

Im Plangebiet befindet sich eine Mischung aus Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau. Auch die Bautypologie reicht von Einzelhausbebauung bis hin zur Reihenhaus- und Blockrandbebauung.

Zugleich dominiert dort, mit Ausnahme des Geschosswohnungsbaus an der Ecke Otto-Dill-Straße und Schwanthaler Allee, die zweigeschossige Bauweise mit geneigten Sattel- und Walmdächern zwischen 30° und 50°. Zusammen mit den Straßenquerschnitten und Vorgärten ergibt sich daraus ein ausgewogenes Raumgefühl. Die Bebauung folgt straßenseitig traufständig fast ausschließlich markanten Baufluchten mit lediglich geringen Vorsprüngen. Maßstäbliche und gestalterische Brüche in den Nachbarschaften sind die Ausnahme.

So prägt sich beim Betrachter trotz der Vielfalt in der Bauweise ein insgesamt harmonisches Bild ein, das sich von der sonst üblichen Heterogenität gewachsener Strukturen merklich absetzt. Es bleibt stets spürbar, dass es sich bei der Wohnbebauung im Plangebiet um eine Siedlungseinheit mit hohem identifikatorischem Charakter handelt. Dies dürfte einer der Gründe sein, weshalb das Plangebiet im städtischen Vergleich ein besonders gefragter Wohnstandort ist.

Vor dem Hintergrund des im Gebiet ebenfalls festzustellenden Generationenwechsels hat sich darum der Nutzungsdruck deutlich erhöht. Es sind vermehrt Um-/Ausbau- und Erweiterungswünsche zu verzeichnen.

Ohne eine Steuerung dieses Prozesses besteht die Gefahr, dass der harmonische Gesamteindruck durch Individualinteressen überformt wird. Darüber hinaus verleitet die begünstigte Lage zu einer wohnungswirtschaftlichen Übernutzung. Einzelhäuser sollen ausgebaut, erweitert und in Mehrfamilienhäuser umgewandelt werden. Baukörper und Stellplatzanlagen drängen in die inneren Grünbereiche vor.

Zwar ist eine moderate Innenentwicklung gegenüber Neubebauungen im Außenbereich vorzuziehen. Zugleich drohen aber auch städtebauliche Konflikte und Spannungen, wenn hierfür kein angemessenes Maß eingehalten wird.

Die vorhandene baurechtliche Situation ist in keiner Weise geeignet solch eine Entwicklung befriedigend zu steuern.

Der für den größten Teil des Baugebietes geltende §34 BauGB setzt weder in der Wohndichte, noch in der äußeren Form der Bebauung wirkungsvolle Grenzen. Der für den Rest des Gebietes geltende alte Bebauungsplan Nr.194 reicht hier zwar weiter, indem er z.B. Baugrenzen festlegt. Zugleich lässt er aber auch viele Fragen offen, wie z.B. die Wohndichte. Auch die Festsetzung der Geschossigkeit ist nicht geeignet zu einem harmonischen Gesamtbild beizutragen, da sich zulässigen drei Vollgeschosse in der bebauten Wirklichkeit nicht wiederfinden. Zudem wäre es nicht nachvollziehbar, warum der achsensymmetrischen Bebauungsstruktur im Plangebiet je nach Straßenseite unterschiedliche Rechtsanwendungen zu Grunde liegen sollten.

Menzelstraße, Otto-Dill-Straße, Defreggerstraße und Lenbachstraße – allen ist gemeinsam, dass die eine Straßenseite überplant, die andere aber nach §34 zu beurteilen ist.

Es liegt also nahe bei der Überplanung gleich ein einheitliches Baurecht zu schaffen.

Planungsziele und –grundsätze Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan wird ein bestehendes Baugebiet überplant. Dieses Baugebiet ist über die Jahre gewachsen und hat nicht die einheitliche Prägung z.B. eines Wohnsiedlungsbaus der 1930er Jahre. Ziel soll es sein, eine geordnete Modernisierung und bauliche Entwicklung zu ermöglichen und dabei zugleich die zentralen, charakteristischen Elemente und Eigenschaften zu wahren. Vor dem Hintergrund des Bestands muss ausgelotet werden, wo und wie weit Eingriffe in die Baufreiheit gerechtfertigt sind und welche Regelungen sich auch jetzt noch eignen positive Ordnungsfunktionen zu entfalten.

Als wesentliche Ziele können hierfür genannt werden:

- Klare und durchgehende straßenseitige Baufluchten durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen
- Festsetzung der maximalen rückwärtigen und seitlichen Bebauung durch Baugrenzen,
- Festsetzung der Obergrenzen für Grundflächen
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (in der Regel 2 Vollgeschosse bezogen auf das Straßenniveau – ggf. ergänzende Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen),
- Einhaltung der Trauf- und Firstlinien der Nachbarbebauung insbesondere bei Doppelhäusern, innerhalb von Hausgruppen und bei in geschlossener Bauweise errichteten Gebäuden (unter Berücksichtigung stadtgestalterischer verträglicher Regelungen z.B. für Wärmedämmmaßnahmen)
- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (in der Regel maximal 3 WE),
- Freihaltung der durchgrünten Gartenbereiche von Bebauung, ggf. auch durch Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und sonstige Nebenanlagen,
- Regelungen für die Vorgartenzone
- Festlegung der Dachformen (zulässig nur Sattel-, Walm- und unter bestimmten Voraussetzungen auch versetzte Pultdächer),
- Begrenzung der zulässigen Dachneigung (mind. 30°, max. 50°),

Es liegt in der Natur der Sache, dass in einem gewachsenen Gebiet dieser Größenordnung nicht alle in der Vergangenheit realisierten Vorhaben mit den Festsetzungen des künftigen Plans im Einklang stehen können. Wäre dies der Fall, so müsste die Frage nach der städtebaulichen Erfordernis gestellt werden.

Ein besonderes Augenmerk wird folglich darauf liegen, diese Grenze der Zulässigkeit für die einzelnen Belange zu definieren und zu begründen.

Verkehrliche Erschließung

Da keine Änderungen an der vorhandenen Erschließung beabsichtigt oder erforderlich sind wird auf eine Aussage in dem Bebauungsplan verzichtet. Der bisherige Rechtsstand wirkt fort.

Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist das Gebiet als Wohngebiet im Bestand aus. Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

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

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 194 „Bebauungsplan über Garagenbauten auf der Parkinsel“ wurde 1968 beschlossen und aufgrund eines Ausfertigungsmangels abschließend 1994 zur Rechtskraft gebracht.

Ein Bebauungsplan begründet grundsätzlich Vertrauensschutz. Da der Plan jedoch als einfacher Bebauungsplan angelegt und die 7-Jahres-Frist verstrichen ist, können aus der Überplanung keine Schadensersatzansprüche abgeleitet werden. Gleichwohl ist mit Änderung des materiellen Rechts ein Eingriff in die Baufreiheit verbunden, der einzelne Gebäudeteile und Nutzungen aus dem Bestand auf die formelle Bestandskraft ihrer Genehmigung festlegt.

Durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 632 „Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße“ wird der alte Bebauungsplan überplant und in den getroffenen Aussagen von diesem ersetzt.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan wird als einfacher Bebauungsplan aufgestellt. Auf Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung kann verzichtet werden, da das Gebiet diesbezüglich gefestigt ist. Konflikte über die Art der baulichen Nutzung waren bislang auch bei der Beurteilung nach §34 nicht zu verzeichnen.

5.1.1 Maß der baulichen Nutzung

Um man bei dem anhaltenden Nutzungsdruck auf das Baugebiet ordnend einzuwirken sind Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung notwendig.

Bebaubare Grundfläche

Schwierig ist bei der Überplanung des Bestandes der Umstand, dass es unterschiedliche Bauweisen und eine Vielzahl unterschiedlicher Grundstückszuschnitte zu beachten gilt – teilweise in unmittelbarer Nachbarschaft. Die nachträgliche Festsetzung einer allgemeinen GRZ kann dieser Situation nicht gerecht werden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine Festsetzung der bebaubaren Grundfläche die Obergrenzen der Baunutzungsverordnung für ein allgemeines Wohngebiet nicht überschreiten sollte. Diese beträgt 0,4.

Bei den kleineren Grundstücken wäre diese Nutzungskennziffer gerechtfertigt, bei den großen Grundstücken dagegen übertrieben. Stattdessen wird darum die Grundfläche als relativer Wert nicht an die Größe des Grundstückes, sondern des Baufensters gebunden.

Damit ist die Zulässigkeit und ggf. auch Erweiterbarkeit des Bestandes in dem Umfang nachvollziehbar abgesichert, wie es die zentralen Ziele des Planes vorgeben.

Diese definierte Grundfläche darf für Terrassen und Balkone überschritten werden. Eine solche Festsetzung ist sinnvoll, da sich die Baugrenzen an dem Hauptbaukörper, nicht jedoch an den Anbauten ausrichten. Der Bebauungsplan lässt eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen mit solchen Anbauten zu. Es ist daher konsequent diese Zulässigkeit auch im Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Das Gleiche gilt für Überschreitungen mit Stellplätzen, Garagen und Zufahrten. Insgesamt ist eine Überschreitung um den Faktor 1,5 der zulässigen Grundfläche möglich. Zugleich wird die Gesamt-GRZ aber auf 0,6 gedeckelt – dies entspricht der Obergrenze eines WA.

Auf diese Weise ergeben sich Berechnungsgrundlagen, die sowohl dem Bestand, als auch den Zielen weitgehend gerecht werden und individuelle Grundstückszuschüsse berücksichtigen. Bei kleinen Grundstücken greift die Obergrenze von 0,6, bei großen Grundstücken das ausgewiesene Baufenster in Verbindung mit der prozentualen Begrenzung der zulässigen Überschreitung. Je nach Grundstücksgröße und Baufenster liegt die Ausnutzung dann deutlich unter 0,6.

Eine Sonderregelung stellt die Zulässigkeit von Sammelstellplatzanlagen und -garagen auf Grundstücken mit mehr als 1000m² dar. Diese Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche lässt solche Anlagen ausnahmsweise auch als eigenständige Anlagen außerhalb von Baufenstern zu. Es gibt einige Vorbilder im Baugebiet, bei denen im Blockinnenbereich solche Stellplatzanlagen geschaffen wurden. Vorausgesetzt die Ausnutzung bleibt in einem angemessenen Gesamtverhältnis kann solch ein Angebot vor dem Hintergrund des begrenzten Parkraumangebotes im Gebiet durchaus sinnvoll sein.

Diese Regelung bietet zudem eine Ausnutzungsmöglichkeit für außergewöhnlich große Grundstücke im Gebiet, für die es ansonsten jenseits der Gartennutzung kaum Nutzungsmöglichkeiten gäbe.

Geschossigkeit und Gebäudehöhe

Trotz der alten Festsetzungen von bis zu max. drei Vollgeschossen im Bebauungsplan 194 dominiert im Gebiet nach wie vor die zweigeschossige Bauweise.

Vereinzelt gibt es eingeschossige Häuser. Entlang der Schwanthalerallee und der Otto-Dill-Straße gibt es ein Stück Blockrandbebauung mit bis zu fünf Vollgeschossen. Dieser Blockrand hebt sich im Maßstab von der übrigen Bebauung auf der Parkinsel deutlich ab und soll auch nicht prägend für sie sein.

Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen wird die maßgeblich vorherrschende Bebauung im Gebiet festgeschrieben.

Drei Vollgeschosse sind außerdem zulässig an den Schnittkanten zwischen Hafenstraße und Parkstraße. Diese Stelle markiert mit ihrer Eckbebauung den gemeinsamen Endpunkt der beiden Achsen und soll darum städtebaulich besonders gewichtet werden.

Die Festsetzung von Vollgeschossen alleine reicht teilweise jedoch nicht aus, um eine verlässliche Höhenobergrenze zu definieren.

Während für die bestehenden Reihenhauserzeilen der §34 BauGB in Verbindung mit einem Harmonisierungsgebot eine ausreichend verlässliche Entwicklungsgrundlage darstellen, werden für Einzel- und Doppelhäuser darum maximale First- und Traufhöhen definiert.

Diese sind mit 7,50m Traufhöhe großzügig bemessen und lassen eine Bebauung mit Sockel, zwei Vollgeschossen und Kniestock zu. Bei Gebäuden mit mehr als 6,50m Traufhöhe wird allerdings die Firsthöhe auf 13m beschränkt. Im Übrigen genügt die Kombination aus Traufhöhe, Baufenster und maximaler Dachneigung um problematische Entwicklungen zu unterbinden.

Trotzdem unterliegen auch Doppelhäuser dem Harmonisierungsgebot. Das Ausschöpfen dieser Höhen wird also bei Doppelhäusern nur dann möglich sein, wenn beide Einheiten aufeinander abgestimmt sind.

Nicht alle bestehenden Gebäude fügen sich in die Höhenvorgaben ein. Auch hier gibt es Einzel- und Doppelhäuser die mit der Festsetzung auf Bestandsschutz gesetzt werden. Dies ist notwendig, weil einzelne Ausreißer nicht zum Maßstab für eine Gesamtentwicklung werden sollen. Zugleich ist der Rahmen so gewählt, dass die überwiegende Mehrheit der Gebäude sogar noch Entwicklungsspielräume hat.

5.1.2 Bauweise

In der Bauweise unterscheidet der Plan zwischen offener und geschlossener Bauweise.

Die geschlossene Bauweise begründet sich in dem Bestand von Hauszeilen mit mehr als 50m Blocklängen.

Auf die Festsetzung von Haustypen verzichtet der Plan, da es kein Erfordernis gibt die vorhandene Vielfalt an Haustypen in eine Richtung zu lenken.

5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Zu den wesentlichen Zielen des Bebauungsplanes gehört es, eine stetige Ausdehnung der Bebauung in die unbebauten Gärten und Freibereiche zu begrenzen, vorhandene Vorgärten zu erhalten und die starke Prägung des Straßenraums durch die markanten Baufluchten zu sichern. Dies geschieht durch die Festsetzung von Baufenstern und Baulinien.

Bautiefe und rückwärtige Baugrenze

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass gerade die vorhandene gartenseitige Bebauungstiefe innerhalb des Gebietes, aber auch innerhalb einzelner Zeilen schwanken kann. Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass eine Bautiefe von 12m ausreicht, um ein Wohnhaus mit zeitgemäßer Wohnfläche zu errichten. Davon ging auch der Bebauungsplan Nr. 194 aus. Dies gilt auch für die schmalsten Grundstücke im Plangebiet mit 6m Breite. Bei den zulässigen zwei Vollgeschossen lässt sich mit Dachnutzung daraus ohne weiteres eine Wohnfläche von 130m² erzielen. Ein Maß, das auch in Neubaugebieten weit verbreitet ist. Faktisch sind die meisten Grundstücke auf der Parkinsel noch breiter. Tatsächlich lässt sich beobachten, dass größere Bebauungstiefen in der Vergangenheit oft nicht dem Bedarf der Wohnraumerweiterung einer einzelnen Wohneinheit geschuldet waren, sondern dem Wunsch ein Einfamilienhaus nunmehr in ein Zwei- oder Mehrfamilienhaus umzunutzen.

Von dieser Regeltiefe wird im Bebauungsplan aber dennoch in einigen Fällen abgewichen. Abweichungen reichen von 11m bis zu 15m. Maßgeblich für die Festlegung auf eine geringere oder größere Bautiefe ist die augenscheinliche Prägung einer vorhanden hinteren Gebäudeflucht hinsichtlich ihres Hauptbaukörpers.

Einzelne Ausreißer dürfen bei dieser Einschätzung keine Rolle spielen, da es ja im Kern um ein Gesamtkonzept geht und gerade solche Ausreißer mithin das Planungserfordernis begründen. Wo eine ehemals eindeutige, gartenseitige Bauflucht durch eine Vielzahl von Ausreißern bereits eine neue Prägung bekommen hat, wäre das Kernziel durch eine Überplanung kaum mehr zu erreichen. Die Planung liefe ins Leere oder bliebe widersprüchlich. Hier ist es naheliegender eine angemessene Neubegrenzung zu finden, die der überwiegenden Prägung gerecht wird. Dies rechtfertigt aber keine Einzelfallplanung. So müssen bestehende tiefere Baukörper durch Überplanung im Einzelfall bisweilen auch stark beschnitten und somit auf Bestandsschutz gesetzt werden. Nur so kann dem Gesamtziel auf schlüssige Weise Rechnung getragen werden.

Abweichungen von der Regeltiefe ergeben sich auch durch unterschiedliche Bautypologien, denen in ihrer gewachsenen Struktur als nachbarschaftliche Einheit ebenfalls Rechnung getragen wird.

Einschränkend wirkt sich dies insbesondere auf die Hafestraße 6a bis 6g, die Schwindstraße 1 und 2, die Menzelstraße 3 bis 33 und die Lenbachstraße 19 bis 27 und 2a bis 20 aus. Hier verringert sich dadurch das Regelmaß auf 11m.

Somit entfaltet die festgesetzte hintere Baugrenze regelmäßig also auch eine nachbarschützende Wirkung. Sie stellt sicher, dass Erweiterungen im engen Rahmen bleiben und nicht zu unverhältnismäßigen Störungen im gewachsenen nachbarschaftlichen Gefüge führen.

Die Grundstücksgrößen im Plangebiet variieren sehr stark. Etliche Grundstücke wären groß genug, um eine Bebauung in zweiter Reihe vorzunehmen. Dies ist aber, mit Ausnahme des bestehenden Feuerwehrstandortes und eines alten Gebäudes, das ehemals eine Wäscherei war und noch lange vor der Vorderbebauung entstand, bislang ohne Vorbild. Es ist zudem auch ausdrücklich nicht gewollt. Die ruhigen, großzügigen Gartenzonen prägen das Stadtquartier Parkinsel wesentlich mit. Darüber hinaus liegen die Gärten um ca. ein Geschoss tiefer als das Straßenniveau. Bei Rheinhochwasser ist mit Druckwasser zu rechnen. Aus diesem Grund wird das Gartengeschoss im baulichen Bestand in aller Regel als Kellergeschoss genutzt. Eine Wohnbebauung in zweiter Reihe befände sich dann entweder mit ihrem Lebensmittelpunkt in dieser Senke oder sie müsste auf dem Gartenniveau mit einem Hochkeller aufsetzen. Ein Anschütten auf das Straßenniveau als letzte Lösung wäre nur theoretisch denkbar und praktisch von einer Summe von Konflikten (auch nachbarlicher) begleitet.

Von einer Nachverdichtung in zweiter Reihe wird darum im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens vollständig abgesehen. Die Baufenster schließen eine solche Möglichkeit aus.

Seitliche Baugrenzen

Die Baufenster sind regelmäßig grundstücksübergreifend. Seitliche Baugrenzen werden nur dort festgesetzt, wo es einen Wechsel zwischen abweichender und offener Bauweise gibt, bzw. wo auf abgegrenzten Grundstücken Zufahrten oder Zugänge in das Blockinnere führen. Es gilt das Abstandsflächenrecht der Landesbauordnung. In zahlreichen Fällen unterschreitet der Bestand den demnach gebotenen Mindestabstand zur Grenze von drei Metern. Es wäre unverhältnismäßig alle diese Fälle durch seitliche Baugrenzen mit einem Abstand von drei Metern auf ihren Bestand zu reduzieren. Zumal in den meisten Fällen die brandschutzrechtlichen Mindestanforderungen eingehalten werden. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung reichen daher die bauordnungsrechtlichen Bestimmungen und das Nachbarrecht aus.

Dort wo seitliche Baugrenzen zu den Wegegrundstücken festgesetzt werden, ist es Ziel den Regelgrenzabstand von drei Metern zu wahren. Aber auch hier gibt es Fälle, in denen die Bebauung bereits näher herangerückt ist. In diesen Fällen ist es sachlich gerechtfertigt und unschädlich das Baufenster entsprechend dem Bestand näher an die Grenze heranzurücken. Brandschutz und Belichtung sind gewahrt. Nachbarliche Konflikte sind nicht zu befürchten.

Baulinien und vordere Baugrenze

Ein prägendes Element der Parkinsel sind die durchgängigen vorderen Gebäudefluchten, die wesentlich zu einem ruhigen, geschlossenen Straßenbild beitragen. Überwiegend definieren diese Gebäudefluchten auch eine Vorgartenzone mit einer Tiefe von meist vier Metern. Im Bereich der Schwanthalerallee und der Hafestraße gibt es auch Häuserzeilen direkt an der Straße und ohne Vorgartenzone. Gerade in der Schwanthaleralle ist diese einheitliche Gebäudeflucht weniger stark ausgeprägt, obwohl auch hier Häuserzeilen in sich geschlossen bleiben. Diese Abweichung in der Schwanthaleralle wirkt sich wenig störend aus, da der

Straßenquerschnitt dieser zentralen Mittelachse das annähernd dreifache des sonst üblichen Querschnittes hat. Prägender als die Randbebauung ist hier die grüne Mittelachse mit der Baumallee.

Auffällig ist auch die Parkstraße. Da sie nur einseitig bebaut ist, ergibt sich für die Gebäude eine Blickbeziehung sowohl zum Blockinnenbereich, als auch nach Osten zum Park. Abweichend von den anderen Straßenzügen findet man dort darum im Baubestand architektonische Reaktionen darauf in Form von kleineren Vor- und Rücksprüngen, sowie Balkonen.

Zwar ist der Straßenquerschnitt dort nicht breiter, aber auch hier ist die räumliche Wahrnehmung ähnlich wie an der Schwanthalerallee offener.

Mit der Festsetzung von Baulinien soll dieser prägende Bestandteil des Straßenbildes auf der Parkinsel gesichert werden. Lediglich an der Parkstraße und an der Schwanthalerallee kann aufgrund der etwas abweichenden Situation auf die Festsetzung einer Baulinie verzichtet werden. Hier genügt die Festsetzung von Baugrenzen. Gleichwohl gibt es auch in der Parkstraße eine spürbare und prägende Linienführung. Zu große Rücksprünge wären ungewollt, sind aber aufgrund des Baufensterzuschnittes nicht zu befürchten.

Die Möglichkeit von Überbauungen zur Straße wird explizit und abschließend definiert. Dabei soll es möglich sein mit Treppenstufen auch außerhalb der vorderen Baulinie bzw. des Baufensters die jeweilige Sockelhöhe aufzunehmen und den Zugang zu überdachen. Die Festsetzung einer relativen Flächengröße statt einer absoluten Tiefe und Breite eröffnet Gestaltungsspielräume. Aufgrund der Begrenzung auf die Erdgeschosszone wird die Wirkung im Verhältnis zum Hauptbaukörper dennoch unerheblich bleiben.

Überschreitungen der vorderen Baugrenzen- und Linien sind außerdem für Erker bis maximal einen Meter Tiefe zulässig. Dabei handelt es sich um Gestaltungselemente, wie man sie häufiger auf der Parkinsel antrifft. Wesentlich für Ihre Gesamtwirkung ist, dass sie über einen geringfügigen Vorsprung verfügen und nicht als Zwerchhaus ins Dachgeschoss hinein verlängert werden. Die Überschreitung ist darum nur im Erd- und Obergeschoss zulässig, nicht jedoch im Dachgeschoss.

Baufenster für Garagen

Der Bebauungsplan hebt die Baufenster für Garagenbauten aus dem Bebauungsplan Nr.194 auf. Diese sind nicht mehr erforderlich, da Garagen künftig auch außerhalb eines Baufensters zulässig sind. Andere Festsetzungen wie z.B. GRZ und Vorgartengestaltung wirken als neues Regulativ.

5.1.4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

Zum Zeitpunkt der Planaufstellung wurden insgesamt 261 Wohngebäude im Plangebiet gezählt. Soweit sich dies in der Summe mit vertretbarem Aufwand korrekt erfassen ließ, sind ca. 53% davon mit einer Wohneinheit belegt, ca.27% mit zwei Wohneinheiten, ca.9% mit drei Wohneinheiten und ca. 11% mit mehr als drei Wohneinheiten.

Mit ca. 80% dominiert gegenwärtig also die Ein- bis Zweifamilienhausbebauung. In der Vergangenheit gab es allerdings eine starke Tendenz zur Nachverdichtung. Ehemalige Einfamilienhäuser wurden umgenutzt zu Mehrfamilienhäusern.

Dies ist grundsätzlich im Zuge eines sparsamen Umgangs mit Grund- und Boden - und der Prämisse Innenentwicklung gegenüber der Außerentwicklung zu bevorzugen - noch nicht als Fehlentwicklung einzustufen.

Allerdings bedarf diese Entwicklung einer Steuerung und Begrenzung. Um überzogene Dichten und das Herabsetzen von Wohn- und Wohnumfeldqualitäten zu vermeiden ist es

notwendig, die Wohnungszahl in Verbindung mit der Bauweise, der verfügbaren Grundstücksfläche und der Stellplatzsituation und der Freiraumqualitäten zu bewerten. Beispiele in denen gerade auf kompakten Reihenhausgrundstücken drei Wohneinheiten realisiert wurden sollten nicht zur Regel werden. Zugleich sind die Voraussetzungen in dem gewachsenen Bestand zu unterschiedlich, um zwei bis drei Wohneinheiten in Reihenhäusern von vornherein auszuschließen.

Mit der Bindung der Wohneinheiten an die nunmehr festgelegte überbaubare Grundstücksfläche, die daraus resultierende individuelle Grundfläche und den notwendigen Stellplatznachweis auf dem eigenen Grundstück wird sichergestellt, dass eine Nachverdichtung nur dort möglich ist, wo diese durch das Umfeld aufgefangen wird und keine negativen Auswirkungen zu befürchten sind. So wird es z.B. regelmäßig schwer fallen, in einem Reihemittelhaus eine zusätzliche Wohneinheit zu schaffen, wenn ein zusätzlicher Stellplatz aufgrund der ausgeschöpften Grundfläche oder der fehlenden Anfahbarkeit nicht möglich ist.

In einem Reihenendhaus, in einer Doppelhaushälfte oder einem Einfamilienhaus – die in aller Regel auch über größere Grundstücke verfügen – kann dies leichter sein. Zugleich ist hier auch eine bessere Wohnqualität zu erwarten, weil die Belichtungsvoraussetzungen bessere sind.

Eine Sonderregelung stellt die Festsetzung für Einzelhäuser an Eckgrundstücken dar. Eckhäuser haben häufig eine herausgehobene Stellung in einer Bebauungszeile. Zugleich ist allseitig eine gute Belichtung gegeben und die höhere Wohnungszahl korreliert bei freistehenden Eckgebäuden mit einem erhöhten Sozialabstand, da mindestens zwei Seiten zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind. Dies rechtfertigt eine höhere Ausnutzung.

Von der Begrenzung ausgenommen sind Häuser mit vier oder mehr Vollgeschossen. Diese Festsetzung bezieht sich auf die Blockbebauung entlang der Schwanthalerallee und Otto-Dill-Straße. Die Festsetzung von Obergrenzen wäre dort sowohl im Hinblick auf die Bestandsnutzung, als auch der bautypologischen Heterogenität der Einzelhäuser weder zielführend noch begründbar.

Ungeachtet dessen wird sich auch hier der geforderte Stellplatznachweis als Regulativ auswirken.

Einzelfälle die im Bestand nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplans in Einklang stehen, werden auf Bestandsschutz gestellt. Dies hat keinen Einfluss auf den Baukörper, da die Festsetzung nur auf die Nutzung abzielt. „Übernutzten“ Grundstücken, denen im gewachsenen Bestand die baulich errichteten Stellplätze fehlen, profitieren dabei von dem Umstand, dass ihnen mit der Baugenehmigung ein fiktiver Stellplatznachweis zugebilligt wurde.

5.1.5 Bedingtes Baurecht

Für den rückwärtigen Grundstücksteil der Otto-Dill-Straße 20 wird ein bedingtes Baurecht ausgewiesen.

Die vorhandene Bebauung in zweiter Reihe stellt einen Sonderfall auf der Parkinsel dar. Sie besteht aus einem Wohngebäude mit einer Wohneinheit und einem Wirtschaftsgebäude die an mehreren Seiten auf der Grundstücksgrenze stehen. Der Ursprung dieser Bebauung reicht weit zurück. Ehemals handelte es sich um eine Wäscherei mit Wohnhaus. Später wurde das Wirtschaftsgebäude von einem Verein als Yachtschule genutzt. Das mehrgeschossige Vordergebäude wurde erst sehr viel später errichtet und - zwar nicht grundstücksmäßig - aber doch eigentumsrechtlich von dem Hinterlieger getrennt.

Alle Gebäudeteile sind rechtmäßig errichtet. Während das Wohngebäude bereits modernisiert wurde, steht das Wirtschaftsgebäude zurzeit leer. Einerseits widersprechen die bauliche Dichte auf dem Grundstück und die Lage in zweiter Reihe den Zielen des

Bebauungsplans. Andererseits sind die Gebäude im Bestand vorhanden und ein Leerstand des Wirtschaftsgebäudes wäre rechtlich kaum haltbar.

Die Neuaufnahme einer gewerblichen Nutzung wäre städtebaulich erst recht problematisch. Durch das bedingte Baurecht soll nun die Möglichkeit einer Umnutzung zu Wohnzwecken bei gleichzeitiger Verbesserung der räumlichen Situation geschaffen werden.

Voraussetzung ist ein Teilrückbau des Gebäudes. Dadurch wird der Abstand um mind. 5,5m auf dann insgesamt ca. 16m zu dem mehrgeschossigen Wohnhaus auf dem vorderen Grundstücksteil ausgeweitet. Dieses Maß leitet sich u.a. aus dem konstruktiven Achsenmaß der Fensterachsen im Nebengebäude ab.

Außerdem muss das Untergeschoss, das bereits über eine eigene Zufahrt verfügt (die aber vermauert wurde) seine ursprüngliche Funktion als Tiefgarage wieder erhalten. Das verbleibende reduzierte Raumvolumen kann dann sinnvoll mit dem kompakten Wohnhaus zu einer gemeinsamen Wohneinheit verbunden werden.

Insgesamt ergeben sich dadurch Verbesserungen der Wohnraumqualität des Wohngebäudes, eine Entdichtung, ein Angebot von zusätzlichen Stellplätzen und eine Vermeidung störender Nutzungen.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Dach und Gebäude

Die Dachlandschaft der Hauptbaukörper im Plangebiet ist geprägt von geneigten Dächern mit Dachneigungen zwischen 30° und 50°. In der Regel handelt es sich um Sattel-, Zelt- und Walmdächer. Sehr vereinzelt treten auch Mansarddächer oder Flachdächer in Erscheinung, die aber spürbar als Fremdkörper in Erscheinung treten.

Damit setzt sich das Bestandgebiet sehr deutlich von der Neubebauung am Hafen ab, die überwiegend durch Flachdachbebauung geprägt ist. Bewusst soll diese Trennlinie zwischen neu und alt spürbar bleiben.

Für Nebenbaukörper wie Gauben, Terrassen oder untergeordnete Anbauten gelten die Beschränkungen der Dachform nicht. Zum einen, weil sich hier kein einheitliches Muster im Bestandgebiet ausmachen lässt, zum anderen, weil dies für die Wahrnehmung von nachgeordneter Bedeutung ist.

Auf der Straßenseite wird mit der Festlegung der Firstlinien, der Dachneigungen, maximalen Gaubengrößen und dem Verbot von Dachbalkonen und Dacheinschnitten das prägende Erscheinungsbild gesichert.

Auf der straßenabgewandten Seite gibt es mehr Gestaltungsspielräume, da dies für die Wahrnehmung im öffentlichen Raum weniger Bedeutsam ist.

Gestaltung der Vorgartenfläche

Der Bebauungsplan definiert eine Vorgartenzone, die in sich an der Bestandssituation orientiert und in der Regel eine Tiefe von vier Metern zwischen Straße und Baukante aufweist.

Für das Gesamterscheinungsbild kommt dieser Vorgartenzone eine besondere Bedeutung zu. Zugleich steht dieses gebietsprägende Element unter besonderem Veränderungsdruck. Mülltrennung, Unterstände für z.B. Fahrräder, Kinderwagen oder Brennholz, Zeitmangel für die Vorgartenpflege, alles das sind Elemente die dazu führen, dass sich die Nutzung und Versiegelung der Flächen intensiviert. Auch der Wunsch, sich einen eigenen oder zusätzlichen Abstellplatz für PKW oder Anhänger vor dem Haus zu schaffen ist nachvollziehbar.

Letzteres kann allerdings bei der gegebenen Vorgartentiefe von vier Metern zu einer fast vollständigen Versiegelung führen. Bei Abstellplätzen mit weniger als fünf Metern Tiefe besteht die Gefahr, dass Teile eines abgestellten PKW in den Gehsteig ragen. Will man dies

vermeiden müsste man ein Abstellplatz einschließlich Zufahrt parallel zur Straße anordnen. Um dies zu verhindern lässt der Bebauungsplan darum Abstellplätze und Zufahrten nur im seitlichen Bauwuch oder im Bereich von Gebäudedurchfahrten zu.

Dem Wunsch nach einer erweiterten Nutzung des Vorgartens für z.B. Müllabstellanlagen will sich der Bebauungsplan aus praxisnahen Gründen nicht verschließen. Durch eine Eingrünung soll sichergestellt werden, dass dennoch ein grüner Vorgartencharakter gewahrt bleibt.

Das gleiche Ziel verfolgt auch die Vorgabe mindestens 30% der Vorgartenfläche zu begrünen. Idealer Weise wäre dies ein kleinkroniger Laubbaum mit Unterpflanzung oder ein Heister. Im Sinne des begrüneten Gesamteindruckes weniger wünschenswert wären Steingartenbeete, aber auch diese können als Begrünung im Sinne des Bebauungsplans betrachtet werden, wenn sie im nennenswerten Umfang von Pflanzelementen durchbrochen sind.

Oft wünschen sich Grundstückseigentümer eine Vorgarteneinfriedung um Besucher nicht unmittelbar an der Haustüre empfangen zu müssen und Hunde von ihrem Grundstück fern zu halten. Der Bebauungsplan lässt solche Einfriedungen zu, begrenzt sie allerdings auf ein Höchstmaß von 1,20m. Dies ist ein gängiges Maß das die Verwendung von marktüblichen Produkten zulässt, eine wirksame Barriere darstellt und dennoch den halböffentlichen Charakter eines Vorgartens wahrt.

Garagen und Carports können durch ihre Größe und Massivität geeignet sein den Charakter eines Vorgartens und damit auch die öffentliche Wirkung maßgeblich mit zu prägen. Bei Carports hängt dies in starkem Umfang von der gewählten Materialität und dem Grad der Geschlossenheit ab. Dies regeln zu wollen ginge zu weit. Stattdessen müssen Carports und Garagen einen Abstand von mindestens fünf Metern zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Mit dieser Bestimmung bleibt der Gestaltungsspielraum offen und die Wirkung des Vorgartens nur marginal beeinflusst.

Zahl der notwendigen Stellplätze

In den Jahrzehnten nach der Fertigstellung des Baugebietes ist der Motorisierungsgrad insgesamt deutlich gestiegen. Hinzu kommt, dass sich auch die Wohndichte in den vergangenen Jahren durch die nachträgliche Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten erhöht hat.

Demgegenüber wäre die Schaffung zusätzlicher Abstellmöglichkeiten im öffentlichen Raum nur unter Verlust von öffentlicher Grünfläche möglich.

Die Möglichkeit zusätzliche Stellplätze auf privaten Grundstücken zu schaffen ist stark abhängig von der Grundstücksgröße und der Bauweise. In einigen Fällen existiert eine zusätzliche Erschließung der rückwärtigen Gartenbereiche, die oft aber schlecht ausgebaut und umständlich ist.

Insgesamt kann mit den Mitteln der Bauleitplanung das Problem des bestehenden Parkdrucks nicht aufgelöst werden. Gleichwohl sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans helfen bei künftigen Entwicklungen die Belange des ruhenden Verkehrs mit anderen Belangen in Einklang zu bringen.

Der Nachweis von Stellplätzen auf Privatgrundstücken steht immer auch in Konflikt zum Erhalt von Grünflächen. Dies gilt umso mehr, je kleiner die Grundstücke sind. Ein erster Schritt zur Steuerung ist die Begrenzung der höchstmöglichen Anzahl von Wohneinheiten.

Ein Stellplatzschlüssel von zwei PKW/Wohneinheit würde zwar bei zusätzlichen Wohneinheiten zu mehr Stellplätzen führen. Da die Stellplätze aber nicht vor dem Haus nachgewiesen werden können müsste dafür umso stärker in die tiefergelegenen Gartenzonen eingegriffen werden. Dies steht aber im Widerspruch zu dem Ziel genau diese wertvollen Grünzonen zu bewahren. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden

Wohnungsgrößen scheint die zwingende Vorgabe von einem Stellplatz daher angemessen und ausreichend. Eine Ablösung dieser Pflichtstellplätze soll ausgeschlossen sein.

Für frei stehende Einfamilienhäuser oder Doppelhaushälften mit einer Wohneinheit wäre eine Anhebung des Stellplatzschlüssels nicht relevant, da diese in aller Regel ohnehin über zwei Stellplätze verfügen. Für Reihenhäuser denen bereits heute ein eigener Stellplatz fehlt, ließe sich auch durch einen höheren Stellplatzschlüssel kein Stellplatzgewinn erzielen.

Bei besonders großen Grundstücken lässt es der Bebauungsplan dafür im Gegenzug zu, Stellplätze oder Garagen auch über den eigenen Bedarf herzustellen und zu vermieten oder zu verkaufen. Hierfür gibt es bereits Beispiele im Plangebiet. Damit eröffnet der Bebauungsplan Spielräume bei weiterhin anwachsendem Parkdruck private Entlastungsangebote auf marktkonformer Grundlage zu schaffen.

5.3 Kennzeichnungen

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Rhein, muss davon ausgegangen werden, dass das Grundwasser innerhalb des Gebietes hoch ansteht, wobei der Grundwasserstand korrespondierend zum Rheinwasserstand schwanken kann. Die Ausführung von Gebäuden und sonstigen baulichen Maßnahmen sollte entsprechend der Gefährdungslage erfolgen, um Nässe- und Vernässungsschäden zu vermeiden.

Aus diesem Grund ist die Hochwasserschutzlinie auf dem Plan gekennzeichnet, auch wenn sie außerhalb des Geltungsbereichs liegt.

5.4 Hinweise

Zur Sicherstellung der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie zur Information der künftigen Bauherren werden ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Hinweise gegeben:

Lage im Wasserschutzgebiet

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes. Die Bestimmungen der Rechtsverordnung vom 05.12.1966 sind zu beachten.

Lage innerhalb der Deichschutzzone

Das Planungsgebiet liegt innerhalb der Deichschutzzone des Rheinhauptdeiches.

Grabungen, Bohrungen, Rammungen, das Verlegen von unterirdischen Leitungen oder sonstige bauliche Maßnahmen, die die Sicherheit der Deiche beeinträchtigen können, sind daher nur mit Genehmigung der Wasserbehörde zulässig.

Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich in einem durch Hochwassermauern gegen Rheinhochwasser geschützten Bereich. Die vorhandene Hochwasserschutzmauer bietet zum jetzigen Zeitpunkt einen Schutz gegen ein 100-jährliches Hochwasserereignis. Mit Fertigstellung aller vertraglich vereinbarter Rückhaltemaßnahmen am Oberrhein (Zielhorizont 2015) wird ein Schutz gegen ein 200-jährliches Ereignis bestehen. Bei einem selteneren Hochwasserereignis oder bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass die Parkinsel überflutet wird. Aus der Aufstellung des Bebauungsplanes kann kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen abgeleitet werden. Zur Minderung der Schadensrisiken wird daher eine angepasste Bauweise und Nutzung empfohlen. Unter einer angepassten Bauweise und Nutzung sind insbesondere die Ausbildung eines ausreichenden Gebäudesockels sowie der Verzicht auf Aufenthaltsräume unterhalb der Geländeoberkante

zu verstehen. Die potentielle Hochwassergefährdung ist zudem insbesondere bei der Gebäudestatik, bei der Auswahl der Baumaterialien sowie bei der Festlegung der räumlichen Lage der Hausinstallationen zu beachten. Zur Minderung der Schadensrisiken wird eine angepasste Bauweise und Nutzung empfohlen.

Barrierefreies Bauen

Um den Belangen behinderter Menschen sowie der demographischen Entwicklung gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich der Barrierefreiheit aufgenommen. Bei der Ausführung der Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum Barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen.

Bodendenkmalpflege

Die begünstigte Landschaft der Oberrheinischen Tiefebene bildete seit frühester Zeit den bevorzugten Lebensraum menschlicher Kulturen. Da im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden kann, dass bei Bodenarbeiten Überreste menschlichen Wirkens aus vergangener Zeit und von archäologischer Bedeutung angetroffen werden, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Jeder zu Tage kommende archäologische Fund ist gemäß Denkmalschutzgesetz Rheinland-Pfalz (DSchG) unverzüglich bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Speyer anzuzeigen. Die Fundstelle ist bis zum Ablauf einer Woche nach Erstattung der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und – soweit zumutbar – in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen (§§ 16 ff. DSchG). Werden archäologische Objekte angetroffen, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen durchgeführt werden können.

Verdacht auf Kampfmittel

Da aufgrund von Luftbildauswertungen nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Kampfmittelfunde sind unverzüglich dem Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz zu melden. Der Kampfmittelräumdienst entscheidet dann über die weitere Vorgehensweise.

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

Radon

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung hat das Landesamt für Geologie und Bergbau auf ein möglicherweise erhöhtes Radonpotenzial im Plangebiet hin-gewiesen. Grundlage hierfür bildet die bisher nur auf wenigen Messungen beruhende Radonprognose-Karte für Rheinland-Pfalz. Die Karte gibt bisher lediglich Anhalts-punkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Klein-räumig, also im Geltungsbereich oder auf dem konkreten Bauplatz können davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund,...) deutliche Abweichungen zu höheren, aber auch niedrigeren Radonwerten auftreten.

Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radon-potenzial (40-100 kBq/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regel-mäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Beton-fundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen.

Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m³ können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten, aber auch Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden (www.bfs.de/de/bfs/druck/jahresberichte/jb2001_aet07.pdf). Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht (<http://www.luwg.rlp.de/Service/Radon-Informationen/>) und das Landesamt für Geologie und Bergbau (www.lgb-rlp.de).

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Wohnungsmarkt

Da es sich um ein bestehendes Gebiet handelt, sind keine signifikanten Auswirkungen auf dem städtischen Wohnungsmarkt zu erwarten. Der Bebauungsplan verfolgt das Ziel das Gebiet zu sichern und erlaubt in begrenztem Umfang eine zusätzliche Verdichtung. In der Summe trägt er damit zur maßvollen inneren Erneuerung und Werthaltung bei. Verdrängungseffekte werden durch diesen Plan weder begründet noch verstärkt. Vielmehr soll er das gegebene und intakte soziale Mischungsverhältnis bewahren.

6.2 Klimaschutz und Klimaanpassung

Die baulichen Strukturen sind durch den Bestand geprägt. Dies betrifft insbesondere die Ausrichtung der Gebäude.

Durch Höhenbeschränkungen wird sichergestellt, dass sich keine zusätzlichen Strömungsbarrieren ausbilden.

Die Sicherung der Grünflächen und Begrenzung der Überbaubarkeit tragen zur Offenhaltung des Bodens bei und üben einen positiven Einfluss auf die lokalklimatischen Bedingungen aus.

Der Bebauungsplan ist offen für die Nutzung regenerativer Energien – z.B. auf dem Dach. Geneigte Dächer mit der vorgegebenen Dachneigung wirken sich dabei begünstigend aus.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Vorgebrachter Belang
Stellungnahme der Verwaltung

7.2 Öffentliche Auslegung

Vorgebrachter Belang
Stellungnahme der Verwaltung

7.3 Zusammenfassung der Abwägung

Belange die für die Planung sprechen

Belange die gegen die Planung sprechen

Abwägung der Belange

Kapitel wird nach der Offenlage ergänzt.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

8.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung