
Bebauungsplan Nr. 647 "Ruchheim Nordost, Änderung 5" - Aufstellungsbeschluss

KSD 20140481

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 08.12.2014:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 647 „Ruchheim Nord-Ost Änderung 5“ wird gem. §§ 2ff BauGB aufgestellt.
2. Die Aufstellung erfolgt nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren.
3. Die in der Vorlage formulierten Planungsziele werden Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung

INHALT

1	VERFAHREN	2
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	2
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	2
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand 1.September 2014).....	4
2.2	Geltungsbereich.....	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB	5
3.2	Planungsziele	6

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Ruchheim gem. § 75 (2) GemO am	17. November 2014
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ??? am	
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung 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 Nr. 647 „Ruchheim Nord-Ost, Änderung 5“ ändert den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nord-Ost“ in einem Teilbereich.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt: Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 348 in Ruchheim und umfasst eine Fläche von 6959 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 der Bebauungsplan Nr. 647 keine Vorhaben ermöglicht, für die 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 daher verzichtet werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 1. September 2014)

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 Altlasten- verordnung

(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 Umweltverträglich- keitsprüfung

(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 Wasser- haushalts

(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),
§ 45 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.08.2014
(GVBl. S. 181)

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 des Bebauungsplans Nr. 647 „Ruchheim Nord-Ost, Änderung 5“ ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt durch

im Norden: durch das Flurstück Nr. 3651 der Gemarkung Ruchheim

im Osten: durch das Flurstück Nr. 2975/3 der Gemarkung Ruchheim

im Süden: durch die Magdeburger Straße

im Westen: durch den Erfurter Ring



3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Der Geltungsbereich ist identisch mit dem 6959 m² großen Flurstück Nr. 3652, das sich im Eigentum der GAG befindet. Es liegt im Nordosten des Stadtteils Ruchheim, im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr.348 Ruchheim Nord-Ost. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 348 setzt für das Baufeld fest:

- WA1 - Allgemeines Wohngebiet, hier nur Wohngebäude, die mit Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden könnten.
- zwingend III-geschossige Bauweise, geneigtes Dach
- GRZ 0,4, GFZ 1,2
- abweichende Bauweise für Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser mit bis zu 14m Bautiefe

- Im Osten des Baufensters liegt eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Das Leitungsrecht besteht zugunsten der TWL.

Entgegen dem zum Zeitpunkt der Planaufstellung angenommenen Bedarf nach Geschosswohnungsbau, werden heute Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. kleinere Mehrfamilienhäuser nachgefragt. Die GAG möchte daher basierend auf einem von der REISCH Wohnbau GmbH aus Ludwigshafen vorgelegten Bebauungsvorschlag (s. Anlage), das oben genannte Baufeld entwickeln. Da dies auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans nicht möglich ist, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 647 „Ruchheim Nordost – Änderung 5“ erforderlich.

3.2 Planungsziele

Der anlassgebende Bebauungsvorschlag stellt sich wie in der Anlage ersichtlich dar:

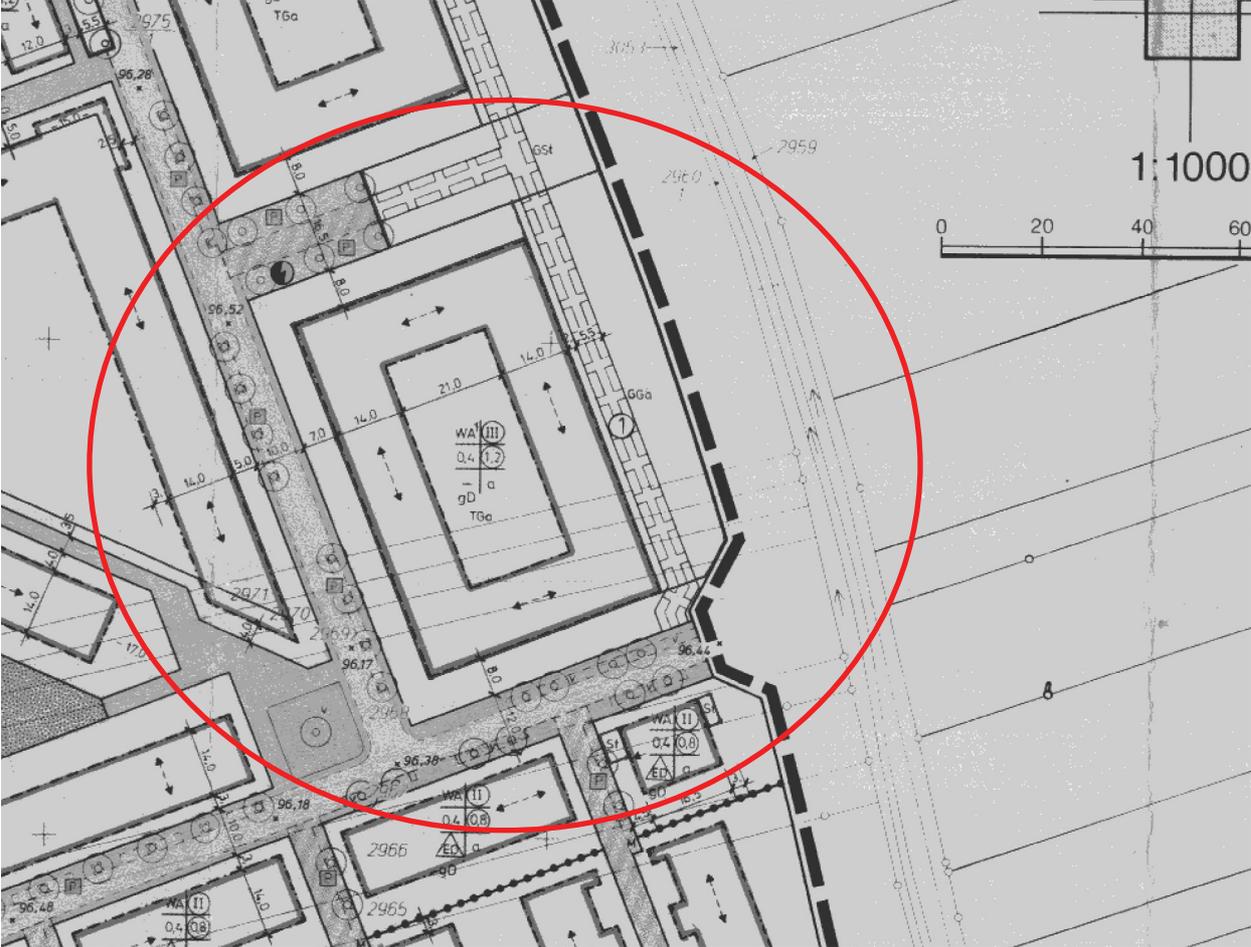
1. **Baustruktur:**
Das Konzept geht von einer gegenüber der bisher zulässigen Wohnungsdichte geringeren Ausnutzung aus. Vorgeschlagen wird die Errichtung von z.B. 2 Mehrfamilienhäusern im Norden des Baufelds. Angedacht sind derzeit 6 WE pro Haus, d.h. Insgesamt 12 Wohneinheiten in diesem Bereich. Die notwendigen Stellplätze (angestrebt wird ein Stellplatzschlüssel von 2 Stellplätzen je Wohneinheit) sollen im Wesentlichen östlich der beiden Gebäude angeboten werden. Südlich schließen sich Einfamilienhäuser in Form von 3 Doppelhausgruppen (6WE) entlang des Erfurter Rings und 7 freistehenden Einfamilienhäuser entlang eines neu herzustellenden Privatwegs an. Der notwendige Stellplatznachweis (2 Stpl. / WE) erfolgt auf dem jeweiligen Baugrundstück.
2. **Höhenentwicklung und Kubatur:**
Die Einzel- und Doppelhäuser sind als II-geschossige Baukörper, teilweise mit der Möglichkeit des Dachausbaus konzipiert. Die Mehrfamilienhäuser werden je nach Ausbildung des Daches (Kniestock) II-III-geschossig sein. Die Dachneigung der vorgesehenen Satteldächer liegt je nach Haustyp zwischen 20° und 45°.
3. **Grundstücksgrößen, bauliche Dichte:**
Die Grundstücksgrößen der Einfamilienhäuser liegen zwischen 250m² (DHH) und 370m² bzw. 400m² (EZH). Die bisher geltende GRZ von 0,4 wird bei allen Gebäudetypen eingehalten.
4. **Erschließung:**
Die äußere Erschließung ist durch den Erfurter Ring im Westen und die Magdeburger Straße im Süden gegeben. Es ist zusätzlich eine innere Erschließung für die Einfamilienhausgrundstücke erforderlich, die über einen Stichweg von Süden her erfolgt. Die Stellplatzanlage im Nordosten des Baufeldes ist über einen Privatweg an den Erfurter Ring anzubinden. Diese neue, interne Erschließung des Baufelds ist durch die GAG als Projektentwicklerin herzustellen.

Abgeleitet aus dem vorliegenden Bebauungsvorschlag soll der Bebauungsplan Nr. 647 die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Baufeldes entsprechend des heutigen Bedarfs schaffen. Es ist derzeit nicht vorgesehen, das Baufeld zwingend von einem alleinigen Bauträger bebauen zu lassen. Vielmehr sollen die einzelnen Baugrundstücke auch Zug um Zug direkt an Endkunden vermarktet werden können. Vorgesehen ist daher die Aufstellung eines Angebotsbebauungsplans, der basierend auf einem städtebaulichen Gesamtkonzept einen planungsrechtlichen Rahmen vorgibt, innerhalb dessen sich die einzelnen Bauvorhaben darstellen lassen.

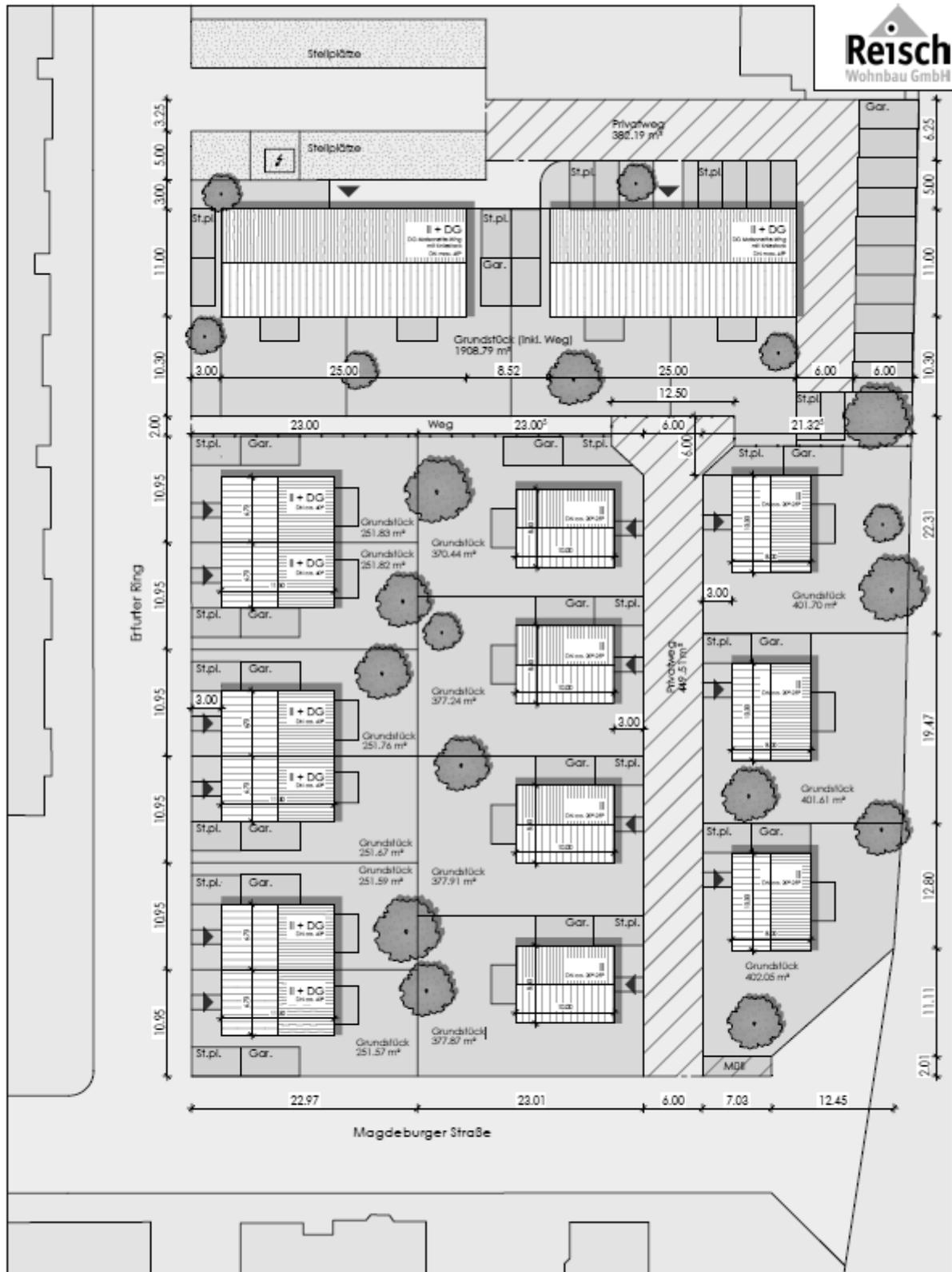
Die Planungskosten sowie die Kosten für die Herstellung privater Erschließungsanlagen werden von der GAG übernommen werden. Die privaten Erschließungsanlagen verbleiben

dauerhaft in Privatbesitz und sollen von der Stadt nicht in deren Unterhalt übernommen werden.

Anlage: B-Plan 348 „Ruchheim Nord-Ost“ , Luftbild und Bebauungsvorschlag







Stand 16.09.2014

Alle Maße und Flächen sind CA.-Maße!

Übersichtsplan
M 1:500 V4.1
Ruchheim-Ludwigshafen