

Begründung:

1 VERFAHREN

Verfahrensschritte	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	vorgesehen am 16.09.2016
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB)	
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	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 8.500 m² und liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs des Stadtteils Gartenstadt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaufläche) weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m² bewegen. Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind daher erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB wird verzichtet. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB müssen nicht durchgeführt werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen Stand: 07.06.2016

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. 101 der Verordnung vom
31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenver- ordnung

(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom
31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom
31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013
(BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der
Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baugesetzbuch

(BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom
20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

Gesetz über die Umweltverträglichkeits- prüfung

(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Geset-
zes vom 21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch
Art. 12 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1217)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirt- schaft und Sicherung der umweltverträgli- chen Bewirt-schaftung von Abfällen

(KrWG)
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch
Art. 4 des Gesetzes vom 04.04.2016 (BGBl. I S. 569)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3
des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung

(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§§ 67 und 94 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
22.12.2015 (GVBl. S. 472), §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97
geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015
(GVBl. S. 477)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
22.12.2015 (GVBl. S. 471)

Landesbauordnung

(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz

(LWG)
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom
27.11.2015 (GVBl. S. 383)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 661 'Ligustergang' umfasst die Grundstücke der BASF Wohnen + Bauen in der Gemarkung Gartenstadt zwischen Abtei- und Raschigstraße. Es wird östlich von der Straße Ligustergang und westlich von privaten Siedlungshausgrundstücken der Patenschaftssiedlung begrenzt. Die genaue Lage ist im nachfolgenden Lageplan (siehe Anlage 1) dargestellt.

3 PLANUNGSANLASS UND –ZIEL

Die Grundstücke entlang des Ligustergangs zwischen Raschig- und Abteistraße befinden sich im Eigentum der BASF Wohnen + Bauen (westl. Ligustergang) sowie der GAG (östlich Ligustergang). Sie liegen nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und sind entsprechend nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen. Sie sind mit 2,5-geschossigen Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise bebaut. Im Westen schließt sich die kleinteiligere Siedlungshaus-Bebauung der Patenschaftssiedlung an.

Von Seiten BASF und GAG sind der Abriss der Mehrfamilienhäuser und eine Neubebauung mit überwiegend Mehrfamilienhäusern, ggf. ergänzt durch kleine Hausgruppen, geplant. In Abstimmung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt wurden die Überlegungen zur Baustruktur in einem verbindlichen Rahmenplan zusammengefasst (siehe Anlage 2).

Die vorgesehene Bebauung östlich des Ligustergangs (GAG-Grundstücke) ist nach § 34 BauGB genehmigungsfähig, sodass hierfür kein Bebauungsplan aufgestellt werden muss. Ebenso wäre eine ausschließliche Zeilenbebauung westlich entlang des Ligustergangs nach § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig. Es sind jedoch noch ergänzende Baukörper entlang der Seitenstraßen vorgesehen. Diese rücken, ebenso wie die notwendigen Garagenhöfe, näher an die kleinteiligere Einfamilienhausbebauung heran. Zudem entsteht hierdurch auf den Grundstücken eine größere Dichte. Um die nachbarlichen Belange angemessen berücksichtigen und gegeneinander abwägen zu können, ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans sinnvoll und erforderlich.

Zur Sicherung der im o.g. Rahmenplan dargestellten Strukturen werden im Bebauungsplan entsprechende Baufenster und Flächen für Stellplatzanlagen festgesetzt. Konkretisiert wird dies durch folgende Regelungen:

- bauliche Dichte:
GRZ (Grundflächenzahl): 0,3
- bei Hausgruppen:
Hausbreite mindestens 6.0 m
Grundstücksanteil (inkl. Stellplatz): ca. 200 m² je Haus bzw. Wohneinheit
- Höhenentwicklung:
2 Vollgeschosse + Dachgeschoss
Ligustergang: Traufhöhe bis ca. 6,60 m, Firsthöhe bis ca. 12,50 m
Seitenstraßen: Traufhöhe bis ca. 5,8 m, Firsthöhe bis ca. 11,20 m
- Dachgestaltung:
Satteldächer mit einer Neigung von 35° - 45°
Gauben in Form von Einzelgauben, die in Summe nicht mehr als 50 % der Dachbreite ausmachen
- Festsetzungen zu Zufahrten und Ausformung der Gemeinschaftsstellplatzanlagen, um diese nachbarschaftsverträglich zu gestalten
- Stellplätze:
für Mehrfamilienhäuser sind mindestens 1,5 Stellplätze / Wohneinheit, für Einfamilienhäuser mindestens 2 Stellplätze / Wohneinheit vorzusehen
Garagen und Carports sind zu begrünen
je 4 offene Stellplätze ist ein Baum im Stellplatzbereich zu pflanzen

4 KOSTEN UND UMSETZUNG

Die Entwicklung der Fläche erfolgt durch die BASF Wohnen + Bauen GmbH als Eigentümer und künftigem Vermieter. Die Übernahme der im Zusammenhang mit der Bauleitplanung anfallenden Kosten durch die Gesellschaft wird in einem Kooperationsvertrag geregelt.

Anlage 2 (Rahmenplan ohne Maßstab)

