

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. § 2 (1) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2	Geltungsbereich .....	5
2.3	Quellenverzeichnis .....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>5</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	6
<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	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
<b>9</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>8</b>
9.1	Bodenordnung.....	8
9.2	Flächen und Kosten .....	8

**1 VERFAHREN****1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information / Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	09.01.2018
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	---
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	---
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	---
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

**1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Des Weiteren umfasst der Geltungsbereich eine Gesamtfläche von rund 2.180 m<sup>2</sup>; die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO wird demnach weniger als 20.000 m<sup>2</sup> betragen. Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Aufgrund dessen kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB verwendet werden.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Anspruch genommen. Somit wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

Stand: 22.11.2017

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

#### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)).

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434 (Nr. 64)).

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52)).

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52)).

#### **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)**

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

#### **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); §§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21).

#### **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), § 119 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237).

#### **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), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583).

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 2.180 m<sup>2</sup> und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- Im Norden: durch die Flurstücke Nr. 4982/16, 4982/15, 4982/12 und 4982/11 der Gemarkung Oppau,
- im Osten: durch die Flurstücke Nr. 4982/10, 4982/9, 4982/5 und 4982/3 der Gemarkung Oppau,
- im Süden: durch die Flurstücke Nr. 588/19, 588/20, 589/4, Teile des Flurstücks Nr. 588/6 der Gemarkung Oppau und die Bunsenstraße sowie
- im Westen: durch die Flurstücke Nr. 589/10, 589/6, 589/5, 589/24, 4982/19 der Gemarkung Oppau und die Edigheimer Straße.

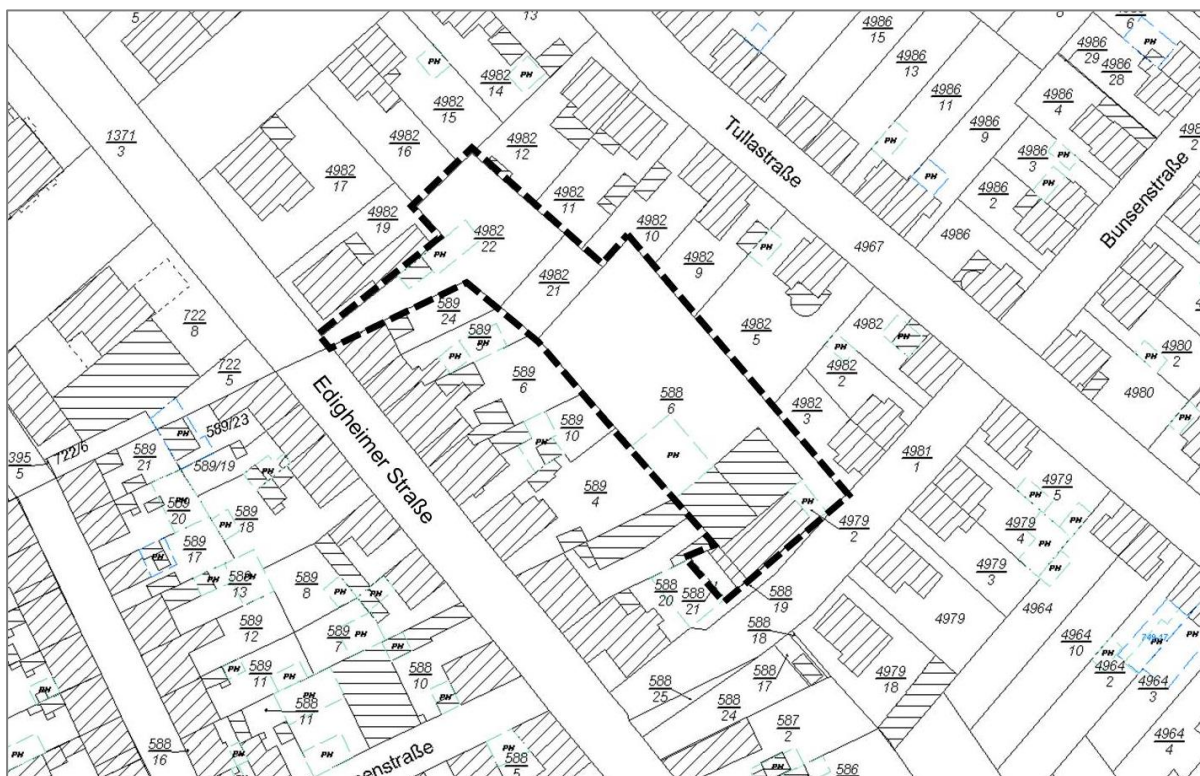


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 664, ohne Maßstab.

## 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999

## 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Das Plangebiet befindet sich im Norden des Stadtteils Oppau und umfasst das Objekt Bunsenstraße 4 sowie den unbebauten Innenbereich zwischen Bunsenstraße, Edigheimer Straße, Max-Planck-Straße und Tullastraße. Die umliegenden Flächen sind durch straßenständige Wohnbebauung mit teils großzügigen Grundstücken geprägt; bei dem Objekt Bunsenstraße

ße 4 handelt es sich ebenfalls um ein Wohngebäude. Hieran schließen sich Nebengebäude, die früher landwirtschaftlich genutzt wurden. Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches besteht aus einer unbebauten Freifläche.

Der festgelegte Bereich ist gut geeignet, um im Rahmen einer städtebaulichen Innenentwicklung eine maßvolle Bebauung zur Schaffung neuen, attraktiven Wohnraums vorzunehmen. Da im Stadtteil Oppau derzeit kaum Wohnbauflächen zur Verfügung stehen, ist ein entsprechendes Nachfragepotential vorhanden. Die Realisierung von Wohnbebauung stellt deshalb eine sinnvolle und dem Standort angepasste Nutzungsform dar. Zudem entspricht die Mobilisierung von innerörtlichen brachliegenden Grundstücken dem Gebot der Innen- vor Außenentwicklung, welches das Baugesetzbuch als Grundsatz stadtplanerischen Handelns formuliert. Neben den siedlungsstrukturellen Aspekten wird hierdurch auch eine ökonomischere Ausnutzung der vorhandenen Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktureinrichtungen erreicht.

Das Plangebiet wird bislang von keinem rechtskräftigen Bebauungsplan erfasst, sodass Bauvorhaben planungsrechtlich auf der Grundlage von § 34 BauGB für den bebauten bzw. unbebauten Innenbereich zu beurteilen sind. Diese Rechtsgrundlage reicht jedoch nicht aus, um insbesondere hinsichtlich der Bebauungsdichte, der Anzahl von Wohneinheiten und nachzuweisender Stellplätze eine den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Ludwigshafen entsprechende Bebauung sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund gewährleistet die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ eine geordnete städtebauliche Entwicklung und schafft die Rahmenbedingungen für eine angemessene sowie nachbarverträgliche bauliche Ausnutzung.

### **3.2 Planungsziele und -grundsätze**

#### **Städtebauliche Konzeption**

Ziel der Planung ist es, die vorhandene Situation städtebaulich zu ordnen sowie die Nutzung der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ vorhandenen Flächenpotentiale zu steuern. Wie bereits erwähnt, stehen im Ortskern von Oppau und dessen Umgebung kaum Grundstücke für eine neue Wohnbebauung zur Verfügung. Eine Teilnutzung des festgelegten Bereiches zu Wohnzwecken wird daher als sinnvoll erachtet. Hierbei gilt es jedoch einen wohn- und nachbarverträglichen Rahmen zu wahren, sodass es klarer Vorgaben bedarf.

Demnach ist vorgesehen, das Plangebiet gemäß der Eigenart der näheren Umgebung als Allgemeines Wohngebiet auszuweisen. Gewerbliche Nutzungen, wie z. B. Abstell- oder Lagerflächen, sonstige Betriebsgelände, Pensionen, Monteurs- bzw. Arbeitnehmerunterkünfte o. ä., sollen somit ausgeschlossen werden.

Um die Entstehung störender Wohndichten im ruhigen Blockinnenbereich zu vermeiden, sind Regelungen hinsichtlich der Grundstücksversiegelung, der Gebäudehöhe, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der Anzahl zulässiger Wohneinheiten und nachzuweisender Stellplätze notwendig.

So sollen im Blockinnenbereich höchstens drei bis vier Einfamilienhäuser als Einzel- oder Doppelhäuser entstehen können. Unter Berücksichtigung der heutigen Nutzungsansprüche sollen je Wohneinheit zwei Stellplätze nachgewiesen werden. Bedingung für eine Neubebauung des Flurstücks Nr. 588/6 ist der vorherige Abbruch der bestehenden Nebenanlagen. Es wird eine offene Bauweise angestrebt, sodass für die neuen Wohngebäude die allseitige Einhaltung erforderlicher Mindestgrenzabstände gilt. Im Rahmen der städtebaulichen Ordnung

sollen dem Anwesen Bunsenstraße 4 Freiflächenanteile zugeordnet werden, da das Grundstück an jeder Seite grenzständig bebaut ist.

Außerdem ist geplant, den Versiegelungsgrad der Grundstücke einem Allgemeinen Wohngebiet entsprechend zu begrenzen. Hierdurch wird dem Grundsatz eines schonenden Umgangs mit Grund und Boden Rechnung getragen und gleichzeitig wohnungsbezogene Freiflächen gesichert: Letztlich tragen ausreichende Flächen für Begrünung und Bepflanzung auch zu einem ausgewogenen Mikroklima bei.

Weiterhin soll das Maß der baulichen Nutzung nicht nur über die Faktoren Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Geschossflächenzahl (GFZ), sondern auch über die Festsetzung von zulässigen Vollgeschossen bestimmt werden. Die straßenständigen Bestandsgebäude des Quartiers weisen durchgängig zwei Vollgeschosse, teilweise mit Dachgeschoss, auf. Dies gilt auch für das Objekt Bunsenstraße 4. Für die Neubebauung wird eine Höhe vorgesehen, die hinter den bestehenden Wohngebäuden zurückbleibt; im Innenbereich soll 1 Vollgeschoss mit Dachnutzung zulässig sein.

Da der Bebauungsplan Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ keine Festsetzungen zu örtlichen Verkehrsflächen enthalten wird, handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB. Demnach beurteilt sich die Zulässigkeit von Vorhaben über die Festsetzungen des Bebauungsplans hinaus nach § 34 BauGB.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist über die Bunsenstraße bzw. die Edigheimer Straße erreichbar. Die interne Erschließung kann durch eine Privatstraße gewährleistet werden. Die Notwendigkeit weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen besteht nicht. Es sind derzeit auch keine weiteren öffentlichen Erschließungsanlagen geplant.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind ggf. noch an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem anzuschließen, sofern erforderliche Anschlüsse nicht vorhanden sind. Hierfür sind unter Umständen entsprechende Beiträge zu entrichten.

### **Immissionsschutz**

Das Plangebiet ist frei von Restriktionen hinsichtlich einer Beeinträchtigung durch Lärm oder Luftverunreinigungen. Vor diesem Hintergrund ist der Bereich für die Realisierung von Wohnnutzung geeignet. Darüber hinaus wird durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht erweitert, sodass sich keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen rechtlichen Situation ergibt.

### **Umweltschutz und -verträglichkeit**

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Bestandssituation nicht erweitert wird. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Der Bebauungsplan ermöglicht auch keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung im Innenbereich. Aufgrund der Durchführung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig.

## **4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **4.1 Regional- und Landesplanung**

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 stellt den Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen dar. Der Bebauungsplan gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst; die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt den Geltungsbereich als „Mischbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Vorhaben ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB i.V.m. dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“.

## **9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **9.1 Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

### **9.2 Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 664 „Bunsenstraße 2. Reihe“ keine Kosten.