

## **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>7</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplanung .....	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT</b> .....	<b>8</b>
<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 Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	30.01.18
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 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 am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Der Geltungsbereich befindet sich am Ortsrand von Friesenheim im Übergang vom Siedlungsbereich zum Naherholungsgebiet Zehnmorgenweiher und zu den Kleingartenanlagen.

Gemäß § 13b BauGB, der mit der BauGB-Novelle vom 04.05.17 eingeführt worden ist, und der Städten und Gemeinden ein beschleunigtes Verfahren zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen für den Wohnungsbau ermöglicht, können Bebauungspläne für Wohnnutzung mit einer Grundfläche bis zu 10.000 qm im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die Grundstücke müssen an bebaute Ortsteile anschließen.

Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 16.660 qm. Dies entspricht nach Abzug von öffentlichen und privaten Grünflächen- sowie Erschließungsflächenanteilen selbst bei maximaler Ausnutzung einer anrechenbaren Grundfläche von deutlich unter 10.000 qm. Hinzu kommt, dass ein Teil der Flächen bereits heute Bauland gemäß §34 BauGB darstellt.

Der Bebauungsplan Nr. 667 „Luitpoldstraße Nord“ wird somit gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Da durch die Planung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

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. 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: 08.01.18

#### **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. 4 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),

§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

### 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und verfügt über eine Größe von etwa 16.660 m<sup>2</sup>. Er umfasst die Flurstücke 3170/5, 3170/6, 3170/28 und 3184/5 der Gemarkung Friesenheim und wird begrenzt:

- Im Norden: durch das Flurstück 3185/13 der Gemarkung Oppau  
im Osten: durch die Luitpoldstraße und die Bebauung des Alten- und Pflegeheims  
im Süden: durch die städtischen Flurstücke 3184/3 und 3184/4 der Gemarkung Friesenheim (Weg) und die Bebauung – Luitpoldstraße Nr. 150, 152, 154, 156, 158 und 160b - sowie  
im Westen: durch das Flurstück 3170/36 der Gemarkung Friesenheim, dem Zehnmorgenweiher.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes 667

### 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 liegt am Ortsteilrand von Friesenheim in Nachbarschaft zu einem Pflegeheim und am Übergang zum Außenbereich.

Die Wohnhäuser im Plangebiet stehen leer und ihre Bausubstanz ist in Teilen stark sanierungsbedürftig. Für eines der Grundstücke lag bereits eine Planung für einen Abriss und eine

Neubebauung vor. Eine entsprechende Bauvoranfrage war allerdings nicht genehmigungsfähig.

Das bauliche Umfeld bietet keine homogene Struktur. Im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist es daher sinnvoll für die gemäß § 34 BauGB bereits bebaubaren Flächenanteile Regelungen zu treffen. So können einheitliche und umfeldverträgliche Maßstäbe zu Bebauungsform- und Dichte definiert werden.

Darüber hinaus verfügen die Grundstücke über sehr große Gartenanteile. Dies erschwert die Veräußerung und wirtschaftliche Nachnutzung.

Eine bauliche Entwicklung jenseits der vorhandenen Bebauungstiefe ist zum jetzigen Zeitpunkt planungsrechtlich allerdings nicht zulässig.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens ist Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung in den Gartenflächen.

### 3.2 Planungsziele und -grundsätze

#### Ausgangssituation

Im Stadtgebiet Ludwigshafen gibt es neben Innenentwicklungspotentialen eine begrenzte Anzahl an Außenbereichsflächen. In den letzten Jahren wurden die bestehenden Innenentwicklungspotentiale zunehmend aufgebraucht und der Druck auf den Außenbereich erhöht. Darauf müssen Ballungsräume und Großstädte, wie die Stadt Ludwigshafen, reagieren, Angebote an Wohnraum schaffen.

Um dieses Angebot im erforderlichen Umfang gewährleisten zu können, sind auch Arrondierungen und Entwicklungen im Siedlungsrandbereich notwendig.

Dies hat auch der Gesetzgeber erkannt und mit seiner jüngsten Baurechtsnovelle reagiert, indem er die Kommunen mit Verfahrenserleichterungen bei der Schaffung von neuem Wohnraum in solchen Randbereichen unterstützt.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens soll darum geklärt werden ob bzw. in welchem Umfang sich die Gartengrundstücke für eine moderate Wohnraumschaffung eignen.

#### Städtebauliche Konzeption

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke – Luitpoldstraße 146, 146a und 150a –, welche straßenbegleitend mit Einfamilienhäusern bebaut sind; die hinteren Grundstücksteile sind als Privatgärten eingezäunt und liegen teilweise schon seit längerem brach.

Für den **vorderen Planbereich** entlang der Luitpoldstraße (Zulässigkeit gemäß § 34 bereits heute gegeben) sind folgende Regelungen vorgesehen:

- Begrenzung der Geschossigkeit: maximal zwei Vollgeschosse und ausgebautem Dach, bzw. Staffelgeschoss
- Steuerung der wohnbaulichen Dichte: maximal 6 Wohneinheiten pro Einzelhaus
- Schaffung ausreichender Stellplätze: 1,5 Stellplätze pro WE bei Mehrfamilienhausbebauung, 2 Stellplätze bei Einfamilienhausbebauung.

Eine Bebauung im **rückwärtigen Planbereich** ist unter folgender Maßgabe zu prüfen:

- aufgelockerte Bebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern
- Erschließung der Grundstücke über eine gemeinsame Zuwegung von der Luitpoldstraße

- Definition der Grundstücksgrößen: 350 qm Mindestgrundstücksgröße
- Begrenzung der Geschossigkeit: zwei Vollgeschosse
- Schaffung ausreichender Stellplätze: 2 Stellplätze pro Wohneinheit

### **Naturräumlicher Aspekt**

Es ist auf eine angemessene Eingrünung des Plangebietes insbesondere zur offenen Landschaft in Richtung Norden zu achten.

Auf wasserrechtliche Abstandsflächen zum Zehnmorgenweiher ist Rücksicht zu nehmen.

Die fußläufige Wegebeziehung von der Luitpoldstraße in Richtung Westen zum Naherholungsgebiet soll weiterhin erhalten werden.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet ist durch die Luitpoldstraße bereits angebunden. Die Bauplätze sollen über eine gemeinsame Zuwegung an die Luitpoldstraße angeschlossen werden. Der Ausbaustandard steht in Abhängigkeit zu der zukünftigen Bebauung des Gebietes.

In den neuen Verkehrsflächen sind zudem Besucherstellplätze für Anlieger vorzuhalten.

Des Weiteren soll auf die erforderliche Durchfahrtsbreite der Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie eine Wende- oder Umfahrmöglichkeit geachtet werden. Hierzu sind Abstimmungen mit dem Wirtschaftsbetrieb ebenso wie mit der Feuerwehr Ludwigshafen erforderlich.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Möglichkeit des Anschlusses das bestehende Ver- und Entsorgungssystem ist im Rahmen des Verfahrens sicherzustellen.

Außerhalb des Geltungsbereiches befindet sich unmittelbar eine 110 kV-Starkstromfreileitung. Von dieser Versorgungseinrichtung ist ein Schutzstreifen mit einer Gesamtbreite von 30 m, beidseitig der Leitungssachse je 15 m, zu berücksichtigen.

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

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

Für das Plangebiet werden im Regionalplan keine widersprechenden Ziele oder Restriktionen aufgeführt.

Zur Sicherung der Anpassung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung, ist eine landesplanerische Stellungnahme gemäß § 20 LPlG ist bei der Raumordnungsbehörde – Struktur- und Genehmigungsbehörde Süd – einzuholen.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt die Gartenteile als Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, bedarf allerdings im Sinne der Verfahrenserleichterung gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB der Planung (Wohnbaufläche) keiner Änderung sondern lediglich einer anschließenden Berichtigung.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den zuvor beschriebenen Geltungsbereich nicht vor. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 und § 35 BauGB.

## **6 UMWELTBERICHT**

(vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 667 „Luitpoldstraße Nord“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB i.V.m. § 13a und § 13 BauGB. Den gesetzlichen Verfahrenserleichterungen entsprechend ist die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung sowie die Erarbeitung eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

## **9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **9.1 Bodenordnung**

Zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 667 „Luitpoldstraße Nord“ sind bodenordnerische Maßnahmen erforderlich. Diese sind durch die Grundstückseigentümer auf privatrechtlichem Wege vorzunehmen.

### **9.2 Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen sollen durch den Bebauungsplan keine Kosten entstehen.

---

Bereich Stadtplanung