

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Erneuerung des Aufstellungsbeschlusses und Offenlagebeschluss

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

| Verfahrensschritt | Datum |
|---|--------------|
| Information des Ortsbeirat Gartenstadt gem. § 75 (2) GemO am | 22.02.2019 |
| Erneuerung des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses vom 06.10.1997 durch den Stadtrat am | |
| 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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 536 wurde am 06.10.1997 erstmalig beschlossen. Jetzt sollen seine Planungsziele in einem erneuten Aufstellungsbeschluss mit angepasstem Geltungsbereich aktualisiert und konkretisiert werden.

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt. Es wird ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet überplant, das derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) in Verbindung mit den Zielen des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses vom 06.10.1997 beurteilt wird.

Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab soll durch den Bebauungsplan nicht wesentlich geändert werden. Es sollen auch keine darüberhinausgehenden Nutzungen ermöglicht werden. Durch die Planung wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Die Voraussetzungen des § 13 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: 05.02.2019)

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 Abs. 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. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

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),
§ 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

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),
§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55,57)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§ 12 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

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 Lageplan:



Alle Flurstücke des Geltungsbereichs liegen im Stadtteil Gartenstadt und in der Gemarkung Mundenheim.

Teil A wird begrenzt:

- im Norden: Durch den Hermann-Löns-Weg (Flurstück 1093/2) im Bereich zwischen Haus Nr. 16 und 38;
- im Westen: Durch die Flurstücke 1092/4, 1092, 1091/5, 1091/4, 1091/3, 1091/2, 1091, 1090/5, 1090/4, 1090/3, 1090/2, 1090, 1089/3, 1109/2;
- im Süden: Durch die Königsbacher Str. (Flurstück 1200/6) im Bereich zwischen Haus Nr. 29 und 23 (Erlöserkirche);
- im Osten: Durch den Schlehengang (Flurstück 1104/6) im Bereich zwischen Königsbacher Str. 18 und Volkspark.

Teil B wird begrenzt:

- im Norden: Durch den Hermann-Löns-Weg (Flurstück 1093/2) im Bereich zwischen Haus Nr. 10 und Weißdornhag 17;
- im Westen: Durch den Weißdornhag (Flurstück 1104/4) im Bereich zwischen Volkspark und Haus Nr. 1;
- im Süden: Durch die Königsbacher Str. (Flurstück 1200/6) im Bereich zwischen Haus Nr. 11 und 3;
- im Osten: Durch den Fußweg (Flurstück 1165/8) und die Flurstücke 1164, 1163, 1105/7, 1162, 1162/2, 1162/3, 1162/4, 1162/5, 1162/14, 1162/15, 1162/9, 1162/10.

Aus dem Geltungsbereich mangels Planerfordernis herausgenommen wurde das Flurstück des Volksparks (Nr. 1104/5).

Neu aufgenommen wurden die Flurstücke Nr. 1105/6, 1165/4 (Ligustergang 1 und 2) und 1165/5, 1165/6 (Königsbacher Straße 6 und 4) sowie der südliche Teil der Straße Ligustergang (Flurstück 1163).

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass gem. § 1 (3) BauGB und vorhandene Situation

Das Wohngebiet, in dem der Bebauungsplan liegt, gehört zu den drei Keimzellen des Stadtteils Gartenstadt. Er ist vor und nach dem ersten Weltkrieg aus den Ideen der „Gartenstadt-Bewegung“ erwachsen. Eine der Grundideen war es, Arbeiter- und Handwerkerfamilien die Möglichkeit zu eröffnen, abseits der Industriesiedlungen in einem grünen Wohnumfeld auf großen, der Selbstversorgung möglichen Gartengrundstücken in einem „eigenen“ Wohnhaus zu leben.

Im Zuge des gesellschaftlichen Wertewandels nach dem Zweiten Weltkrieg und der Wirtschaftswunderjahre und den sich damals veränderten Ansprüchen an das eigene Wohnen und das Wohnumfeld sowie den vielfältigen Angeboten an neuen Baumaterialien hat sich das Erscheinungsbild der Gartenstadt stark gewandelt. So wurden an die nach modernen Maßstäben eher bescheidenen Wohnhäusern Anbauten entlang der Grundstücksgrenzen gebaut sowie Zufahrten und Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge in den großen seitlichen Abstandsflächen geschaffen.

Anstoß der Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens 1997 war das Bestreben der Grundstückseigentümer, zusätzliche Flächen der 900 m² bis 1100 m² großen Grundstücke bebauen zu wollen. Erweiterungen in Form von großen Wohnhausum- und Wohnhausanbauten oder eigenständigen Wohnhäusern sollten entweder in den seitlichen Abstandsflächen oder in zweiter Reihe in der Gartenzone stattfinden. Diese Absichten konnten jedoch nur noch mit Hilfe der Bauleitplanung gesteuert werden.

Da aus unterschiedlichsten Gründen die Planung nicht zum Abschluss gebracht wurde, wurden Bebauungswünsche und Bauanträge bislang nach § 34 BauGB in Verbindung mit den im Bebauungsplanaufstellungsbeschluss beschlossenen Planungszielen beraten und beschieden.

Aktuell findet wieder ein Bauschub statt. Der Druck auf dem Grundstücks- und Immobilienmarkt in Verbindung mit dem Generationenwechsel und billigen Bankkrediten erzielen Grundstücksverkäufe mit hohen Renditen. Dies wiederum hat zur Folge, dass die Bauflächen höchst möglich ausgenutzt werden sollen. Es besteht die Gefahr der Übernutzung und zu starken Verdichtung der Grundstücke bspw. durch Realisierung einer zu großen Zahl an Wohneinheiten in den Bestands- und Neubauten, die einhergehen mit notwendig werdenden Zufahrtsflächen der Fahrzeuge zu notwendig werdenden Stellplätzen und Garagen.

Dies jedoch ist nicht das städtebauliche Ziel für den historischen Bereich des Hochfelds. Die Erkennbarkeit der ursprünglichen Siedlungsstruktur mit ihren zumeist Doppelhäusern in Verbindung mit dem Gartenstadtcharakter muss auch nach einer maßvollen Nachverdichtung bewahrt bleiben. Daher werden Bestimmungen zur überbaubaren Fläche, der Grundstücksversiegelung sowie der Kubaturen der Bestandsgebäude an der Straße und deren seitlichen oder rückwärtigen Ergänzungen getroffen. Um die Übernutzung der Grundstücke zu vermeiden, wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Und um einem erhöhten Parkdruck durch Kraftfahrzeuge in den Straßen entgegen zu wirken, werden Regeln zu privaten Stellplätzen auf den Grundstücken getroffen.

3.2 Städtebauliche Konzeption / Planungsziele

Im Wesentlichen sollen nachfolgende Festsetzungen getroffen werden, die sich aus dem bisherigen Bebauungsplanaufstellungsbeschluss vom 06.10.1997 ableiten:

- Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet;
- Maß der baulichen Nutzung soll bei 0,35 liegen (Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 BauGB sollen möglich sein);
- Höhen der Anbauten und Neubauten dürfen die Höhe der Vorderhäuser nicht überschreiten;
- offene Bauweise;
- Mindestgrundstücksgrößen sollen festgesetzt werden;
- In 1. Reihe sollen Anbauten an bestehende Vorderhäuser oder - als deren Ersatz - eigenständige Neubauten im Gartenstadt-Stil angelehnt an den vormaligen Bestand und das benachbarte Doppelhaus möglich sein;
- In 2. Reihe können Neubauten mit einer Wohneinheit als Doppelhaushälfte gemeinsam mit dem angrenzenden Nachbarn oder alternativ als freistehendes Einzelhaus gebaut werden;
- Dafür werden Baufenster festgesetzt, die angemessene Abstände insbesondere zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen gewährleisten werden;
- Die Wohneinheiten je Wohngebäude und Grundstück werden dergestalt begrenzt, dass möglichst max. drei Wohneinheiten insgesamt möglich sind;
- Symmetrische, traufständige Satteldächer;
- Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze herzustellen;
- Erhalt der begrünten Vorgartenflächen;
- Regelungen zu Einfriedungen entlang öffentlicher Straßen.

3.3 Verkehrliche Erschließung

Diese sollen weiterhin über die bereits bestehenden Straßen erfolgen.

3.4 Ver- und Entsorgung

Auch diese soll weiterhin über die bestehenden Straßen und Leitungen stattfinden.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

4.2 Umweltbericht

Es handelt sich um einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da keine über das derzeit schon zulässige Maß gem. § 34 BauGB ermöglicht werden soll.