BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. § 2 (1) BauGB

INHALT

1 VERFAHREN 3

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte 3
1.2 Anmerkungen zum Verfahren 3

2 ALLGEMEINES 4

2.1 Rechtsgrundlagen 4
2.2 Geltungsbereich 5
2.3 Quellenverzeichnis 5

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE 6

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB 6
3.2 Planungsziele und -grundsätze 6

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG 7

4.1 Regional- und Landesplanung 7
4.2 Flächennutzungsplanung 7
4.3 Bestehendes Baurecht 7

5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 8

5.1 Bodenordnung 8
5.2 Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge 8
5.3 Flächen und Kosten 8

6 ANLAGEN 9

6.1 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens 9
6.2 Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 604 „Nördlich Wormser Straße“ 11

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	06.02.2020
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) 2 BauGB) im Zeitraum vom	bis
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. 604b „Wormser Straße Nr. 80“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Er erfüllt die Voraussetzungen des § 13a (1) Nr. 1 BauGB, da er eine Grundfläche von weniger als 20.000 m² als Obergrenze bestimmt.
Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen können somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen werden.

Auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben und der Erschließungsmaßnahmen verpflichtet sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller Planungs- und Erschließungskosten.

Vorhabenträgerin ist die A+F Haus GmbH mit Sitz in 67063 Ludwigshafen, welche das Grundstück erworben hat und das Grundstück besser ausnutzen möchte.

Der Stadtrat hat für das Gebiet nördlich der Wormser Straße bereits 2006 einen Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan gefasst, welcher als Ziel eine geordnete städtebauliche Entwicklung in der sogenannten zweiten Baureihe (im rückwärtigen Grundstücksbereich) formuliert hat. Hierfür wurde eine Rahmenkonzeption entwickelt.

Auf Wunsch des Ortsbeirates Oggersheim und den Eigentümern wurde die Konzeption nicht weiterverfolgt, sondern beschlossen, dass auf Grundlage dieser Rahmenkonzeption das Baurecht jeweils Grundstücksbezogen bei interessierten Grundstückseigentümern durch Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN Stand: 02.01.2020

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. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

Bundesimmissionsschutzgesetz
(BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Baugesetzbuch
(BauGB)

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

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513 Nr. 48)

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 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Landeswassergesetz
(LWG)
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§ 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019(GVBl. S. 338)

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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst das Grundstück Wormser Straße Nr. 80 (Flurstück 484, Gemarkung Oggersheim) mit einer Flächengröße von ca. 1.821 m² und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

im Norden: durch die private Erschließung der Bebauung entlang der Wilhelm-Busch-Straße,
im Osten: durch das Flurstück 482,
im Süden: durch die Wormser Straße,
im Westen: durch das Flurstück 486/2

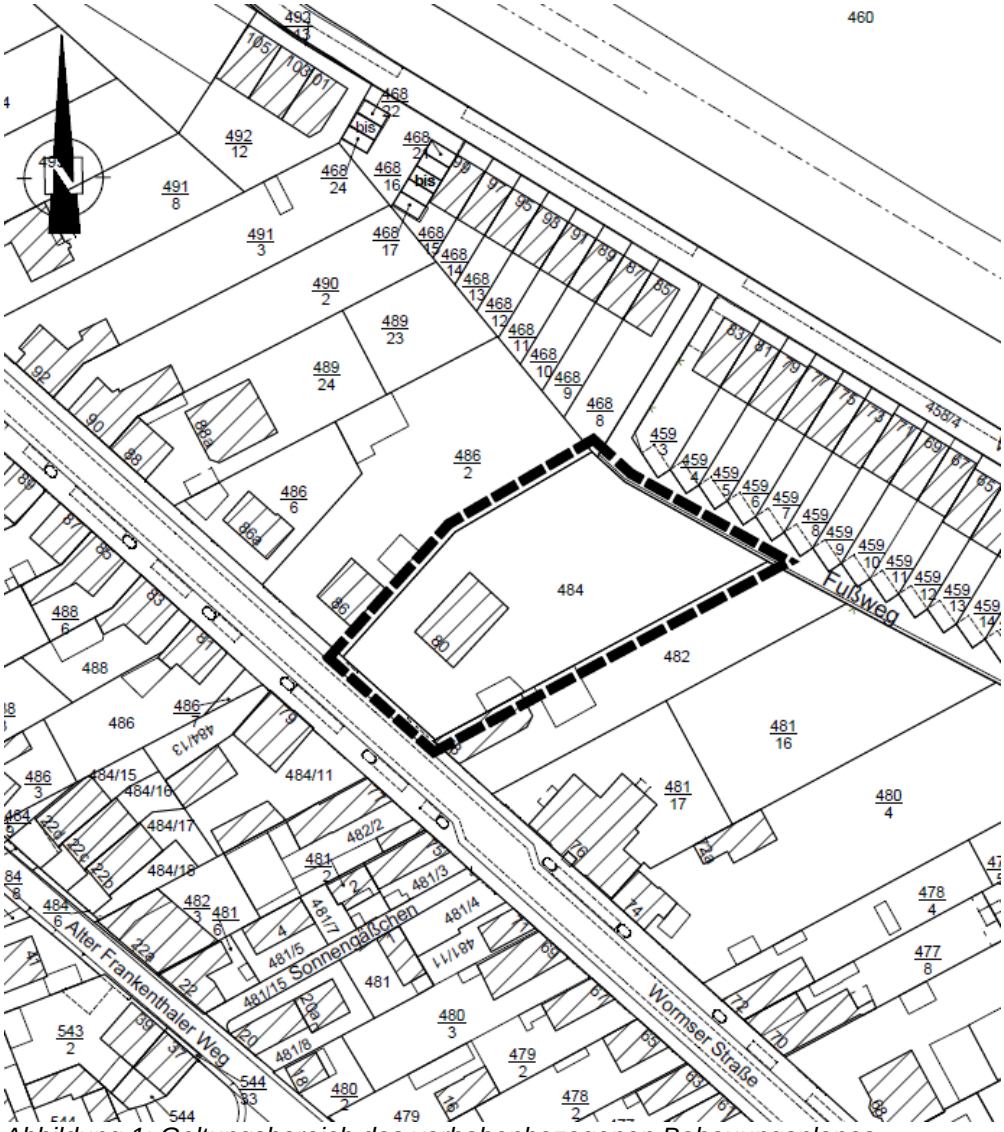


Abbildung 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

2.3 Quellenverzeichnis

[1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
[2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Das Grundstück liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen ergibt sich aus den Vorschriften des § 34 BauGB.
Das Grundstück Wormser Straße 80 befindet sich im Bereich der Grundstücke Wormser Straße 60 – 100 mit grundstückstiefen bis zu 95 m. Der Bestand zeichnet sich durch eine überwiegend straßenbegleitende Bebauung aus. Wenige Bestandsgebäude sind von der Straße abgerückt. Die rückwärtigen Grundstücksteile werden überwiegen als Hausgärten genutzt. Eine rückwärtige Bebauung in sogenannter 2. Reihe ist planungsrechtlich unzulässig. Lediglich für das nördlich an das vorliegende Bebauungsplangebiet angrenzende Nachbargrundstück besteht entsprechendes Baurecht durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Da mehrere Grundstückseigentümer des Bereiches Wormser Straße 60 – 100 den Wunsch hinsichtlich einer baulichen Ausnutzung der rückwärtigen Grundstücksbereiche geäußert haben, wurde im Jahr 2005 ein Bebauungsvorschlag vorgestellt und anschließend ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Da viele Eigentümer keinen kurzfristigen Baubedarf hatten wurde mit Zustimmung des Ortsbeirates Oggersheim im Jahr 2007 festgelegt, dass das städtebauliche Rahmenkonzept weiterhin bestehen soll und bei interessierten Grundstückseigentümern auf Grundlage des Bebauungsvorschlages jeweils grundstücks- und bedarfsbezogen ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Da die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf dem Grundstück des vorliegenden Bebauungsplanes zum einen das Bestandsgebäude abzubrechen und entlang der Wormser Straße eine neue Bebauung sowie auch im rückwärtigen Bereich eine Bebauung zu realisieren ergab sich die städtebauliche Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll durch entsprechende Festsetzungen eine Wohnnutzung im rückwärtigen Bereich ermöglicht werden. Eine erste Konzeptidee ist in der Anlage 6.1 dargestellt.
Das derzeit bestehende Wohnhaus soll abgebrochen werden und durch ein straßenständiges Mehrfamilienhaus ersetzt werden. Somit greift die Bebauungsstruktur die überwiegend bestehende straßenständige Bebauung auf. Mit einer geplanten Höhe von 2 Geschossen plus Dachgeschoss fügt sich der Neubau ebenso in den vorhandenen Straßenraum ein, weshalb dieses Gebäude bereits heute nach § 34 BauGB genehmigungsfähig wäre.
Für das Mehrfamilienhaus sollen 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit sowie angemessene Freibereiche nachgewiesen werden.

Im rückwärtigen Bereich sind zwei Einfamilienhäuser mit 1 Geschoss plus Dachgeschoss geplant. Dies entspricht dem ursprünglichen Konzept. Abgewichen wird bei der Stellung der Gebäude, da einer Grenzbebauung nach Gesprächen mit dem Nachbarn nicht zugestimmt wurde.

Die Zufahrt auf das Grundstück und somit auch die Erschließung der rückwärtigen Bebauung erfolgt von der Wormser Straße aus, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze.

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 „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“ ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Bestehendes Baurecht

Für den Bereich der Grundstücke Wormser Straße 60 – 100 hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 04.07.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 604 „Nördlich Wormser Straße“ beschlossen. Der Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses aus dem Jahr 2005 ist der Anlage 6.2 zu entnehmen. Dessen Ziel war die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit einer Bebauung in zweiter Baureihe jeweils grundstücksbezogen durch vorhabenbezogene Bebauungspläne zu ermöglichen.

§ 34 BauGB i. V. m. dem Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 604 „Nördlich Wormser Straße“ bildet demnach die Beurteilungsgrundlage für Bauvorhaben.

Das Rahmenkonzept sieht für den vorliegenden Geltungsbereich zwei Einfamilienhäuser vor *(vgl. Abbildung 2)*. Diesem Grundkonzept entspricht das für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan zugrunde liegende vorläufige Konzept.



Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplanvorentwurf Nr. 604 „Nördlich Wormser Straße“

5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich vollständig in privatem Besitz. Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 604b „Wormser Straße Nr. 80“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

5.2 Durchführungsvertrag / städtebauliche Verträge

Mit dem Vorhabenträger wird ein Städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem sich dieser zur Übernahme der Planungskosten sowie zur Umsetzung der Planung entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans verpflichtet.

5.3 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

6 ANLAGEN

6.1 Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens

Stadtplanung
Eing.: 21. Jan. 2020
Tgb.Nr. | 4-12 | 4-121 | 4-126
| 4-124 | | 4-

A+F HAUS GMBH

A+F HAUS GmbH - Sternstraße 57b - 67063 Ludwigshafen

Stadtverwaltung
Bereich Stadtplanung
Abteilung Nord
Rathausplatz 20

67059 Ludwigshafen

Tel.:0621 - 6359000
Fax: 0621 - 6359001
e-mail: info@afhaus.de
www.afhaus.de

Geschäftsführung:
Dipl.-Ing. Architekt Matthias Arenth

Amtsgericht Ludwigshafen
HRB-Nr.: 65036

Steuernummer	Unsere Zeichen/Unsere Nachricht vom	Datum
27/669/01157	IK/ik	15.01.2020

Antrag auf Einleitung des Verfahrens

Betreff: Grundstück Gemarkung Oggersheim, Wormser Straße 80
Flurstück 484

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit beantrage ich, Herr Matthias Arenth, alleinvertretungsberechtigter Geschäftsführer der A+F Haus GmbH mit Sitz in der Sternstraße 57b in 67063 Ludwigshafen, die Einleitung eines Vorhaben- und Erschließungsplans gemäß § 12 BauGB für den rückwärtigen Bereich des Flurstücks 484 in der Wormser Straße 80 in Ludwigshafen.

Wir beabsichtigen auf dem gesamten Grundstück – nach Abriss des bestehenden Gebäudes inklusive aller Nebenanlagen – den Neubau zweier freistehender Einfamilienhäuser im rückwärtigen Grundstücksbereich und einem Mehrfamilienhaus mit 9 Wohneinheiten entlang der Grundstücksgrenze Wormser Straße. Der vordere Wohnkomplex wird nach Baurecht §34 erstellt. Die Zufahrt auf das Grundstück erfolgt an der westlichen Grundstücksgrenze.

Bei der rückwärtige Einfamilienhausbebauung weichen wir vom Rahmenplan der Stadt Ludwigshafen ab, da auch nach mehrmaligen Gesprächen mit dem Nachbarn Wormser Straße 78 einer Grenzbebauung nicht zugestimmt wurde.

Wir verpflichten uns als Vorhabenträger, auf eigene Kosten einen mit der Stadt Ludwigshafen abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplan über das Bauvorhaben auszuarbeiten. Hierzu werden wir einen Bebauungsplan mit Begründung erstellen, sowie die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchführen. Gutachten werden, soweit erforderlich, vorgelegt.

Wir erklären uns grundsätzlich bereit, das Vorhaben innerhalb einer noch mit der Stadt Ludwigshafen zu vereinbarender Frist durchzuführen und der Stadt die entstandenen Kosten für die Verfahrensabwicklung und Koordinierung des Bebauungsplanes zu erstatten und die hierfür erforderlichen Verträge abzuschließen.

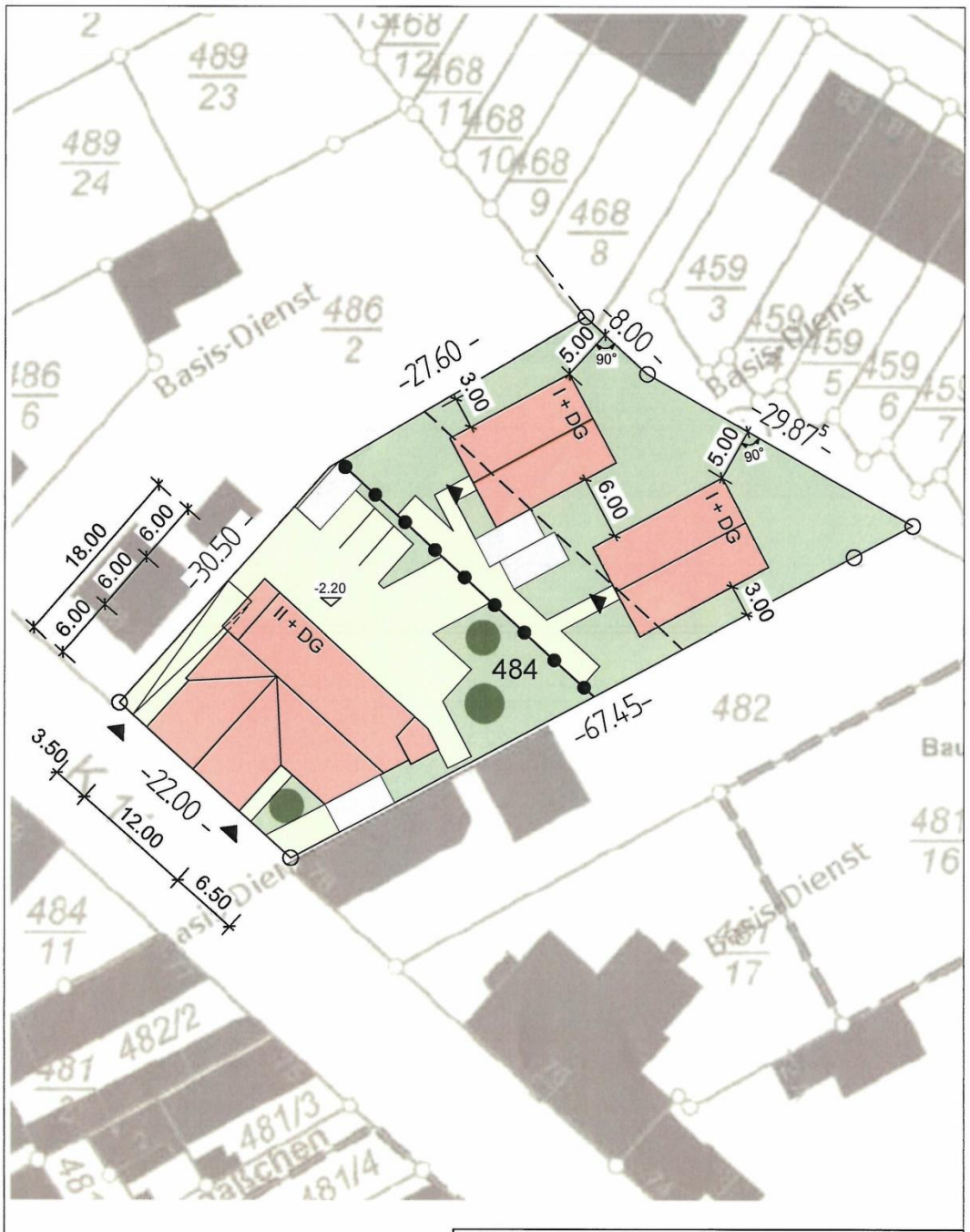
Zum Nachweis der Verfügbarkeit des Grundstücks erhalten Sie Auszüge aus dem notariellen Kaufvertrag vom 18.12.2019 zwischen den Eheleuten Frau Anna Maria Luise Eckes und Herrn Franz Josef Eckes und Firma A+F Haus GmbH in der Anlage.

Mit freundlichen Grüßen

A + F Haus GmbH
Arenth – Architekt

Anlage

Sparkasse Vorderpfalz - IBAN: DE 74 5455 0010 0193 2702 04 - BIC CODE: LUHS DE 6A XXX


Basis-Dienst
-27.60-
-8.00-
5.00
90°
3.00
I + DG
-29.87-
5.00
90°
6.00
I + DG
3.00
18.00
6.00
6.00
6.00
-30.50-
-2.20
II + DG
484
-67.45-
482
3.50
-22.00-
12.00
6.50
LAGEPLAN LUDWIGSHAFEN OGGERSHEIM
PROJEKT
WORMSER STRASSE 80
67071 LUDWIGSHAFEN
PLANINHALT
LAGEPLAN
ENTWURF
A+F HAUS GMBH
STERNSTRASSE 57b
67063 LUDWIGSHAFEN
DATUM
16.01.2020
MASSSTAB
1 : 500

6.2 Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses Nr. 604 „Nördlich Wormser Straße“

