

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	5
2.1	Rechtsgrundlagen	5
2.2	Geltungsbereich	6
2.3	Quellenverzeichnis	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze	8
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	11
4.1	Regional- und Landesplanung.....	11
4.2	Flächennutzungsplanung	11
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	11
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	11
8.1	Bodenordnung.....	11
8.2	Flächen und Kosten	11
10	ANLAGEN	12
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	12

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	08.06.2021
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) 2 BauGB) im Zeitraum vom	bis
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
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 am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 680 „Innenentwicklung Oppau-Ost“ wird gemäß § 2 ff. BauGB aufgestellt und im Vollverfahren durchgeführt. Von der Planung betroffen sind unbeplante Bereiche innerhalb der geschlossenen Ortschaft, für die bereits heute Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Es besteht keine Absicht den sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab gemäß § 34 BauGB wesentlich zu verändern, vielmehr geht es um eine Steuerung im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Es ist nicht auszuschließen, dass sich Teile des Plangebiets innerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände von Anlagen, welche der Störfallverordnung unterliegen, befinden. Darum ist im Rahmen des Verfahrens zu prüfen ob Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 680 „Innenentwicklung Oppau-Ost“

nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind. Vor diesem Hintergrund ist für den Bebauungsplan Nr. 680 „Innenentwicklung Oppau-Ost“ das klassische Aufstellungsverfahren anzuwenden.

Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Die ermittelten Umweltauswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet, welcher nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet. Weiterhin ist § 4c BauGB anzuwenden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN Stand: 01.04.2021

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S.1728)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

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

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.06.2020 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S.94),
zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)

Kreislaufwirtschaftsgesetz – 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 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

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

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert durch Art. 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 728); Änderung des § 35 befristet bis zum 31.03.2022.

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 680 „Innenentwicklung Oppau-Ost“ befindet sich im Osten des Stadtteils Oppau und umfasst eine Fläche von ca. 51 ha. Er ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage 10.1).

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

Ausgangslage

Die Planung nimmt Bezug auf aktuelle bauliche Entwicklungen in Oppau und das Ergebnis aus der Befragung der Bürger*innen im Rahmen des Stadtdörferprozesses Edigheim und Oppau. Darin wurde das Erfordernis nach einer wohnumfeldverträglichen Innenentwicklung besonders hervorgehoben.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 680 „Innenentwicklung Oppau-Ost“ sollen hierzu flankierende Regelungen getroffen werden.

Insgesamt lässt sich ein Zuwachs an Wohnflächenbedarf pro Person beobachten, mit dem demografischen Wandel der Altersstruktur wächst zudem der Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum und seniorengerechten Wohnformen. Viele bestehende Gebäude entsprechen nicht mehr den neuen Bedürfnissen – auch im Hinblick an Haustechnik und Energiebilanz. Aufwendige Kernsanierungen oder Abbruch und Neubau sind die Folge. Seit Jahrzehnten gestiegene Standards und Baupreise belasten die Baukosten. Ebenfalls stark nachgefragt sind Wohnangebote für junge Familien. Dies wird beispielsweise bei geplanten Baugebietsentwicklungen spürbar, bei denen die Liste der Interessenten deutlich größer ist als das künftige Angebot von Grundstücken – und das meist noch lange bevor entsprechende Bebauungspläne überhaupt rechtskräftig sind.

Der Flächennutzungsplan '99 formuliert als Ziel der Wohnungsbauentwicklung die Hälfte des Wohnungsbaus in Innenbereichen vorzunehmen. Innenentwicklung vor Außenentwicklung, und damit ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden, ist ein Kernanliegen des Baugesetzbuches. Auch die nun eingeleitete Fortschreibung des Flächennutzungsplanes lässt keine Abkehr von diesem Prinzip erwarten. In den vergangenen Jahren gab es in der Folge kontinuierlich Innenentwicklungen zu verzeichnen.

Anders als man es vermuten würde, bleiben Entwicklungen kleinerer Quartiere in Bereichen mit nennenswertem Innenentwicklungspotential die Ausnahme. In Oppau regelt der Bebauungsplan Nr. 634 „Zwischen Hinkelgasse und Große Gasse“ die Umnutzung bzw. der Ersatz vorhandener Nebengebäude zur Wohnnutzung und erhöht somit das Wohnraumangebot im Stadtteil ohne hierfür bislang unverbaute Flächen oder Flächen im Außenbereich in Anspruch zu nehmen.

In den meisten Fällen findet Innenentwicklung daher kleinteilig statt, eher zufällig und in Abhängigkeit von den Eigentumsverhältnissen statt. Für weite Teile Oppaus liegt kein Bebauungsplan vor und so erfolgt der größere Anteil der Innenentwicklung zumeist auf privaten Grundstücken im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren. Grundsätzlich ist dies begrüßenswert, solange eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet bleibt und keine bodenrechtlichen Spannungen erzeugt oder verschärft werden.

Gerade dies ist aber auf der Grundlage der bestehenden rechtlichen Situation nicht länger gewährleistet. Die Entwicklungen der vergangenen Jahre eröffnen eine Vielzahl von Problemfeldern und Konflikten, die eine planungsrechtliche Steuerung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich machen.

Die planungsrechtliche Ausgangslage und die wachsenden Kaufpreiserwartungen führen dazu, dass Immobilien zunehmend von Investoren erworben werden, die durch maximale Nachverdichtung auf der Parzelle die wirtschaftliche Ausnutzung optimieren. Nicht nur stadt- bildpflegerische Aspekte, sondern auch wichtige funktionale Belange, wie Wohnqualität, Freiraumqualität, Klimaschutz und Naturfürsorge bleiben dabei unberücksichtigt. Verschärft wird diese Konfliktlage noch dadurch, dass häufig bereits hoch verdichtete Lagen betroffen sind, da diese planungsrechtlich über negative Vorbilder im Hinblick auf Bautiefen und Versiegelungen verfügen. So drohen sukzessiv Zustände zu entstehen wie man sie in anderen Stadtteilen durch Sanierungsgebiete aufwendig versucht hat zu beseitigen.

Einhergehend mit der Verdichtung ist ein zunehmender Verlust von privaten Grünflächen zu beobachten.

Es gibt im Geltungsbereich zahlreiche Quartiere mit sehr hohem Grünflächenanteil im Inneren, zugleich schwindet in anderen Quartieren gerade auf kleinen Grundstücken mit hoher Dichte die verbliebene private Gartenfläche aufgrund von Nutzungskonflikten und -präferenzen.

Das Verhältnis zu privaten Gartenflächen hat sich verändert. Für große Nutzgärten gibt es kaum noch Bedarf. Älteren Eigentümer*innen wird die Pflege zu beschwerlich. Gleichzeitig werden die Gärten angesichts wachsender Grundstückspreise im Geltungsbereich für viele zum nicht finanzierbaren Luxusgut. Der Druck auf eine bauliche Ausnutzung wächst.

Der Verlust von unversiegelten Pflanzflächen, Bäumen und Sträuchern hat Auswirkungen auf das Mikroklima, die Lufthygiene und die Artenvielfalt.

Zusätzlicher Druck auf die Freiflächen entsteht durch den Stellplatzbedarf für Pkw, die zudem immer größer werden. Der öffentliche Raum wird zunehmend als Abstellplatz in Anspruch genommen. Mit dem stark gewachsenen Motorisierungsgrad ist ein erheblicher Parkdruck in vielen Oppauer Straßen entstanden, die aufgrund ihrer historischen Entwicklung ohnehin über ein begrenztes Raumangebot verfügen. Trotz der angestrebten Verkehrswende ist ein Ende dieser Entwicklung nicht absehbar. Die zentrumsferne Lage und begrenzte Zentralitätsfunktion Oppaus lassen einen baldigen Verzicht auf Pkw in großem Umfang nicht erwarten. Verbesserungen im ÖPNV-Angebot sind in der Vergangenheit gelungen, lassen sich aber nicht mit den hohen Haltestellendichten und Taktraten in den Kerngebieten der Stadt vergleichen.

Die Möglichkeiten zur Förderung des Radverkehrs mit baurechtlichen Mitteln durch ein Angebot von attraktiven Abstellplätzen auf dem eigenen Grundstück insbesondere bei Mehrfamilienhausbebauung sind in der geltenden Rechtslage ebenfalls begrenzt. Nicht selten werden Abstellplätze nur mit barriereintensivem Zugang in Kellerräumen nachgewiesen und das obwohl Oppau traditionell ein hohes Potential für den Radverkehr hat.

Erforderlichkeit und Grenzen des Baurechts

Eine Vielzahl der vorgenannten Konflikte finden ihre Ursachen in sozioökonomischen und demografischen Veränderungen (Niedrigzinsen, Migration, alternde Gesellschaft, Globalisierung, ...) und manifestieren sich erst zuletzt in der baulichen Struktur. Es liegt folglich auf der Hand, dass man sie mit den Mitteln des Baurechts nicht abschließend lösen kann.

Zudem sind die Regelungsmöglichkeiten eines Bebauungsplans strengen gesetzlichen Vorgaben unterworfen und müssen sich auf ihre Ermächtigung im BauGB und in der LBauO stützen. Auch ist mit einer Regelung noch nicht der Vollzug sichergestellt. Die Überwachung ist personal- und zeitaufwändig. Widerspruchsverfahren sind langwierig und komplex. Zugleich sollte klar sein, dass der Bebauungsplan sich an neue Vorhaben adressiert. Der genehmigte Bestand kann nicht rückwirkend beeinflusst werden.

Der Bebauungsplan ist ein Instrument, um bei besonderen Herausforderungen mit konkretem bodenrechtlichen Bezug steuernd einzuwirken. Die heterogene Struktur innerhalb des Geltungsbereiches und der begrenzte Regelungsgehalt nach § 34 BauGB ermöglichen es gegenwärtig nur unzureichend Einfluss auf die benannten städtebaulichen Konflikte zu nehmen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist daher gerechtfertigt und erforderlich.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Ziel der Planung ist es, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und Wohnraumgewinnung im Innenbereich unter Wahrung ökologischer und kleinklimatischer Standards und Sicherung der Wohn- und Lebensqualität in den Bestandsquartieren zu ermöglichen. Dabei sollen Potentiale und Grenzen für die bauliche Entwicklung herausgearbeitet und Rahmenbedingungen für diese entwickelt werden. Folgende wesentlichen Ziele und Grundsätze werden dabei verfolgt und beschlossen:

1. Art der baulichen Nutzung

- Festgesetzt werden soll ein Allgemeines Wohngebiet.
- Schank- und Speisewirtschaften sollen nur ausnahmsweise zulässig sein und Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.
- Beherbergungsbetriebe aller Art und Arbeitnehmerunterkünfte (gewerbliche Unterbringung) sollen im Allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen werden.
- Zu prüfen wäre die regelmäßige Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und ausnahmsweise Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben entlang eingegrenzter Teile der Edigheimer Straße. Für bereits genehmigte Betriebe sind Sonderregelungen zu treffen.
- Weitere Differenzierung nach der Art der baulichen Nutzung ergeben sich ggf. im Rahmen der Plankonkretisierung.

2. Maß der baulichen Nutzung

- Festgesetzt werden soll eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) für Hauptanlagen von 0,3 bis 0,4 (Obergrenze der BauNVO) in Abhängigkeit zur Eigenart der näheren Umgebung.
- In zusammenhängenden Wohnbereichen, in denen eine Gebäude-GRZ von 0,4 bereits heute deutlich überschritten ist, soll eine Festlegung der Gesamt-GRZ einschließlich aller Nebenanlagen von nicht mehr als 0,6 bis 0,7 erfolgen.
- Die genauen Festsetzungen zum Maß sollen in einer statistischen Analyse des Bestands ermittelt werden.
- Freiflächen, die nicht flächendeckend begrünt sind, sollen der GRZ hinzugerechnet werden (z. B. Schottergärten).
- Begrünte Flachdächer von Nebenanlagen sollen je nach Begrünungsqualität bei der GRZ-Ermittlung positiv angerechnet werden können.

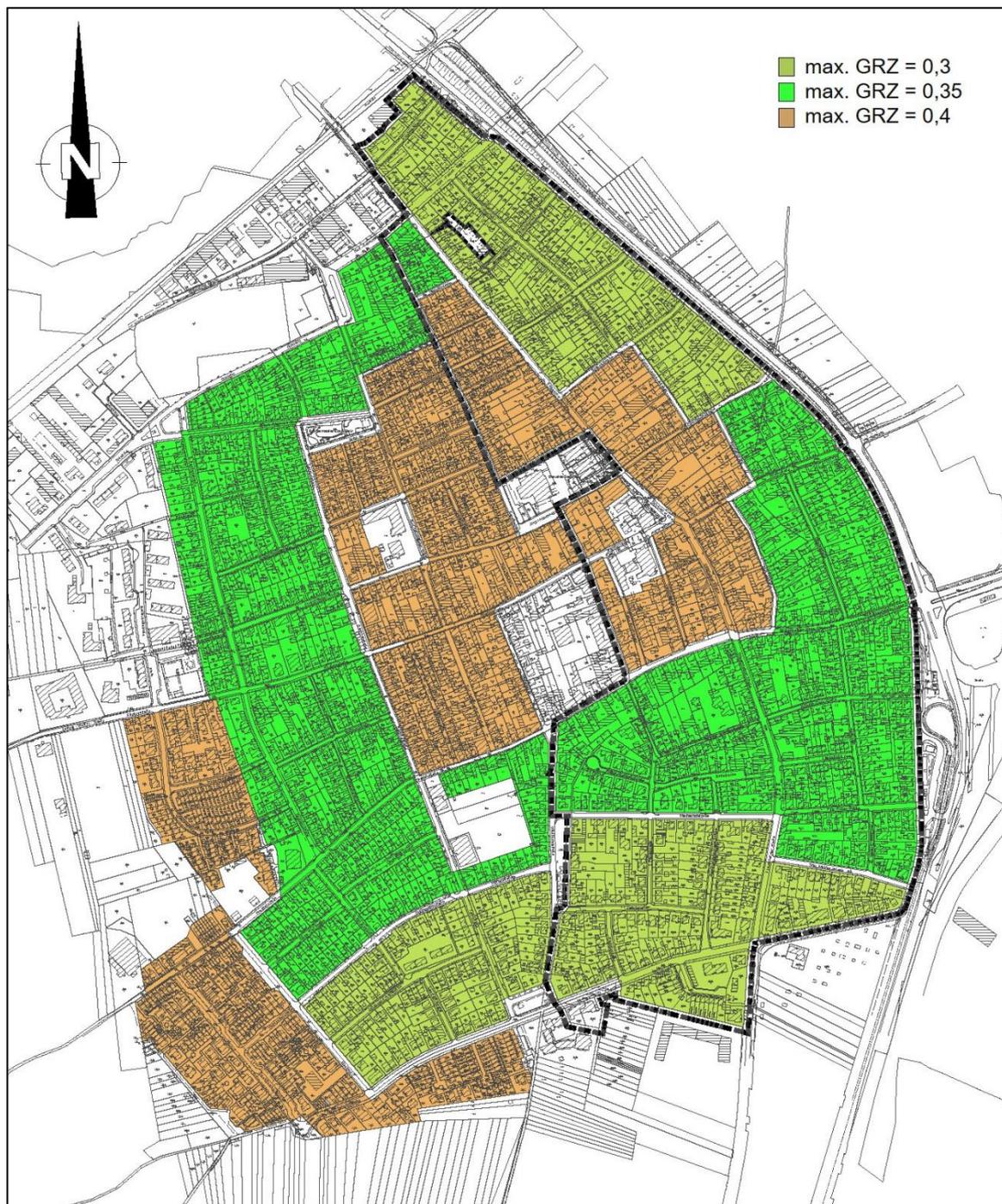


Abb.: Konzeption der zulässigen GRZ.

3. Anzahl der Wohneinheiten

- Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (WE) in Wohngebäuden soll auf eine Wohneinheit je volle 150 m² Grundstücksfläche begrenzt werden.
- Ausnahmsweise soll insbesondere im geförderten Wohnungsbau die Zahl der zulässigen WE auf bis zu 1 WE je volle 90 m² Grundstücksfläche erhöht werden können, wenn die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Freiflächengestaltung auf das Gesamtgrundstück bezogen eingehalten werden und für sämtliche bestehende und neue Wohneinheiten ein Stellplatznachweis gemäß Punkt 5 erbracht wird.

- Sofern § 34 Abs. 1 und § 34 Abs. 2 BauGB eine Bebauung in zweiter Reihe zulassen (Hinterlandbebauung), soll sich diese regelmäßig auf Einfamilienhausbebauung beschränken.

4. Grün- und Freiflächen

- Nicht überbaubare Grundstücksflächen sollen bodendeckend als Vegetationsflächen (z. B. Gräser, Stauden, Bodendecker, Gehölze) angelegt und dauerhaft erhalten werden. Dabei ist die breitflächige Versickerungsfähigkeit des Bodens sicherzustellen.
- Je 100 m² Grundstücksfreifläche soll mindestens ein standortgerechter Laub- bzw. Obstbaum angepflanzt und dauerhaft erhalten werden. Ausfälle sollen gleichwertig ersetzt werden.
- Müllabstellplätze sollen auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche eingerichtet und von der öffentlichen Verkehrsfläche durch Eingrünung abgeschirmt werden.
- Zu Bauanträgen und Anträgen zur Nutzungsänderung soll ergänzend ein verbindlicher Freiflächengestaltungsplan eingereicht werden, der die Einhaltung der Vorgaben dokumentiert.

5. Stellplätze und Garagen

- Erforderlicher Nachweis notwendiger Stellplätze:

A. Wohnungen	bis 60 m ² Wohnfläche	1,0 ST / WE
	bis 120 m ² Wohnfläche	1,5 ST / WE
	über 120 m ² Wohnfläche	2,0 ST / WE
B. Sozial geförderter Wohnungsbau	unabhängig von der Wohnfläche	1,0 ST / WE
C. Gemeinschaftswohnungen und Beherbergungsbetriebe zur Unterbringung von Arbeitnehmer*innen	je Bett	0,5 ST

- Bei Umnutzungen von Wohnungen zu Beherbergungsbetrieben oder zu Gemeinschaftswohnungen zur Unterbringung von Arbeitnehmer*innen sowie deren Erweiterungen durch An- oder Ausbau soll ein Gesamtnachweis der notwendigen Stellplätze einschließlich des genehmigten Bestandes geführt werden. Ein fiktiver Stellplatznachweis soll hier nicht zulässig sein.
- Fahrradabstellplätze sollen leicht zugänglich auf dem Niveau der öffentlichen Verkehrsfläche eingerichtet werden. Alternativ ist eine Anordnung maximal ein Geschoss unter oder über der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, sofern eine Erschließung über befahrbare Rampen, über Schieberillen entlang Treppen oder ausreichend große Aufzüge gewährleistet ist. Sie sind grundsätzlich mit fest verankerten Einstell- oder Anlehnevorrichtungen auszustatten, die es ermöglichen, den Fahrradrahmen anzuschließen.

6. Dachflächen

- Flachdächer sollen begrünt oder als begrüntes Solardach ausgeführt werden.
- Dächer entlang der Erschließungsstraße sollen als Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 15°-45° oder Mansarddächer mit einer Dachneigung bis zu 80° ausgebildet werden.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 stellt die betroffenen Flächen als Siedlungsfläche im Bestand 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

Ein Teil der zur Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet vorgesehenen Fläche entlang der Edigheimer Straße ist im Flächennutzungsplan als Mischbaufläche dargestellt. Seit der Aufstellung des Flächennutzungsplans '99 haben sich bestehende Gewerbebetriebe weiter zurückgezogen. Planungsrechtlich werden diese Bereiche bereits heute gemäß § 34 BauGB als Allgemeines Wohngebiet eingestuft. Grundsätzlich widerspricht die Planung nicht den Zielen des Flächennutzungsplans, da auch in einer Mischbaufläche Wohnen vorgesehen ist. Umgekehrt wäre eine verstärkte Neuausbildung von Gewerbe durch die bauleitplanerische Ausweisung eines Mischgebietes nicht zu erzwingen. Eine Anpassung des Flächennutzungsplans kann im Rahmen der Gesamtfortschreibung erfolgen.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Rechtskräftige Bebauungspläne werden durch dieses Verfahren nicht überplant.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 680 „Innenentwicklung Oppau-Ost“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

8.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 680 „Innenentwicklung Oppau-Ost“ keine Kosten.

10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

