

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Stellungnahme der Behörden gem. § 4 (2) BauGB
und Planoffenlage gem. § 3 (2) 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.....	7
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und –grundsätze	7
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
4.1	Regional- und Landesplanung	8
4.2	Flächennutzungsplanung	9
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	9
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.2	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
5.3	Hinweise	12
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	13
6.1	Klimaschutz und Klimaanpassung	13
6.2	Wasserwirtschaft.....	13
7	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
7.1	Bodenordnung, Flächen und Kosten.....	13
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE – WIRD NACH TRÄGERBETEILIGUNG UND OFFENLAGE ERGÄNZT	13

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Gartenstadt gem. § 75 (2) GemO am	22.02.2019
Erneuerung des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses (gem. § 2 (1) BauGB) vom 06.10.1997 sowie Offenlagebeschluss durch den Stadtrat (gem. § 2 (1) BauGB) am	15.04.2019
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 25/2019 am	24.04.2019
Beschluss zur Umstellung auf Vollverfahren nach §§ 2 ff BauGB durch den Stadtrat am	9.11.2019
Information / Anhörung Ortsbeirat Gartenstadt gem. § 75 (2) GemO am	29.11.2019
Information / Anhörung Ortsbeirat Gartenstadt vor Trägerbeteiligung und Offenlage am	29.09.2023
Erneuter Aufstellungs- und Offenlagebeschluss und Beschluss zur Planaufstellung im Vereinfachten Verfahren	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
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

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 536 wurde am 06.10.1997 erstmals beschlossen. Auf der Basis konkretisierter Planungsziele wurde das Verfahren mit Aufstellungsbeschluss vom 15.04.2019 erneut förmlich eingeleitet, der Bebauungsplan sollte in Folge im Vollverfahren erstellt werden. Im Rahmen der Planerarbeitung hat sich jedoch gezeigt, dass der Bebauungsplan, anders als in 2019 angenommen, alle Voraussetzungen erfüllt, um im Vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB erstellt zu werden:

Es wird ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet überplant, das derzeit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) beurteilt wird. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich geändert, es werden auch keine baulichen Nutzungen ermöglicht, die nicht bereits heute zulässig sind. Die Planung begründet auch nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Es gibt zudem weder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter noch dafür, dass Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Anspruch genommen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB kann verzichtet werden.

Der Ortsbeirat wurde zuletzt im September 2023 über die Ziele und die Inhalte des Planentwurfs informiert und hat diese zustimmend zur Kenntnis genommen.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 04.09.2023

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

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

Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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).

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),

zuletzt geändert durch Art. 11 Abs. 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. I Nr. 202).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540),

zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88).

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. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),

zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),

zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

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 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),

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

Landeswassergesetz

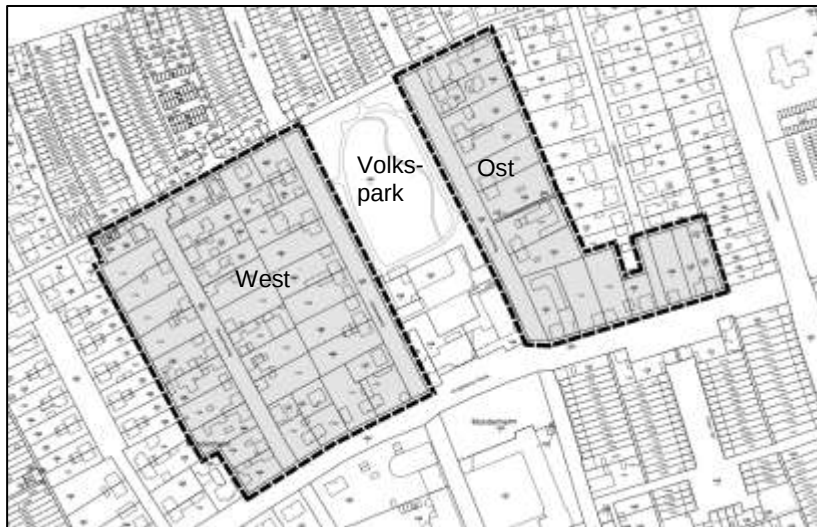
(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem folgenden Lageplan. Er liegt westlich und östlich des Volksparks im Stadtteil Ludwigshafen – Gartenstadt und umfasst eine Fläche von ca. 54.000 m².



Der westlich vom Volkspark liegende Teilbereich („West“) wird begrenzt

- im Norden: Durch den Hermann-Löns-Weg
- im Westen: Durch die östlich des Ginsterwegs und zwischen Hermann-Löns-Weg und Königsbacher Straße gelegene Wohnbebauung (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 Straße
- im Osten: Durch den Volkspark und die zwischen Volkspark und Königsbacher Straße gelegenen Grundstücke (Flurstücke 1104/8, 1104/9, 1104/10, 1104/12, 1104/5)

Der östlich vom Volkspark liegende Teilbereich („Ost“) wird begrenzt

- im Norden: Durch den Hermann-Löns-Weg
- im Westen: Durch den Volkspark und die zwischen Volkspark und Königsbacher Straße gelegenen Grundstücke (Flurstücke 1104/8, 1104/9, 1104/10, 1104/12, 1104/5)
- im Süden: Durch die Königsbacher Straße
- im Osten: Durch Flurstück 1165/8 (Fußweg) und die am Ligustergang liegende Wohnbebauung (Flurstücke 1164, 1163, 1105/7, 1162, 1162/2, 1162/3, 1162/4, 1162/5, 1162/14, 1162/15, 1162/9, 1162/10)

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 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 im „eigenen“ Haus zu leben und sich dank der großen Gartenanteile auf dem Grundstück auch weitgehend selbst zu versorgen.

Seither haben sich die Ansprüche an das eigene Wohnen und das Wohnumfeld und somit auch das Erscheinungsbild der Gartenstadt stark gewandelt. Die nach modernen Maßstäben kleinen Wohnhäuser wurden vielfach durch Anbauten entlang der Grundstücksgrenzen erweitert. Die großen seitlichen Abstandsflächen dienen als Zufahrten und werden als Unterstellmöglichkeiten für Fahrzeuge genutzt. Die großen, zunächst für die Eigenversorgung gedachten Gartenflächen, werden in aller Regel nicht mehr als solche genutzt und benötigt. Es entstanden bereits vor mehreren Jahrzehnten vereinzelt Wohnhäuser in zweiter Reihe. Die sehr unterschiedlichen Vorstellungen darüber, in welcher Art und Weise die bauliche Nutzung und Nachverdichtung auf den Grundstücken stattfinden sollte, erforderten eine Steuerung und führten bereits 1997 erstmalig zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens. Dieses wurde aus unterschiedlichsten Gründen nicht zum Abschluss gebracht.

Nachdem im Jahr 2019 vermehrt Bauwünsche aufkamen und deren Steuerung in Teilen nur schwer möglich war, wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss gefasst und die Planungsziele konkretisiert. Eingehende Bebauungswünsche und Bauanträge werden seither nach § 34 BauGB in Verbindung mit den im Jahr 2019 beschlossenen Planungszielen beraten und beschieden. Um die städtebaulichen Ziele dauerhaft abzusichern, soll die Planung nun zum Abschluss gebracht werden.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Ziel der Planung ist es, den Geltungsbereich so weiterzuentwickeln, dass die ursprüngliche Siedlungsstruktur erkennbar bleibt. Den Gartenstadtcharakter mit seiner starken Durchgrünung der Nachbarschaft gilt es bei gleichzeitig maßvoller Nachverdichtung zu erhalten. Daher werden entsprechende Festsetzungen getroffen (s.5)

- *Vorhandene Situation*

Das Plangebiet ist von zumeist kleinteiliger, überwiegend I-geschossiger Wohnbebauung geprägt. Es finden sich in Teilen aber auch II-geschossige Wohnhäuser insbesondere östlich des Volksparks. Mit Ausnahme des Hermann-Löns-Weg wurden entlang der Wohnstraßen Doppelhäuser im typischen Gartenstadtstil errichtet. Die großzügigen seitlichen Abstandsflächen werden häufig zum Abstellen von Fahrzeugen oder Garagenstandorte in Anspruch genommen. Es gibt sowohl straßenrandständige, also auch zurückgesetzte Baufluchten ohne bzw. mit Vorgartenzone. In den rückwärtigen Gartenbereichen sind teilweise bereits zumeist I-geschossige Wohngebäude entstanden. Insgesamt ist jedoch nach wie vor ein hoher Grünanteil, der in Teilen auch vom Straßenraum her noch wahrnehmbar ist vorhanden. Andere Nutzungen als Wohnungen finden sich innerhalb des Gebietes nur sehr vereinzelt. Zwischen

den beiden Teilbereichen des Plangebiets liegt der Volkspark. Zwischen Park und Königsbacher Straße finden sich gemischte Nutzungen (z.B. KITA, Apotheke, OV-Büro...), wobei das Angebot sich in jüngster Zeit reduziert hat und der Standort, als Quartiersmittelpunkt gestärkt werden sollte. Südlich des Plangebiets liegt die Erlöserkirche sowie die Hochfeldschule.

- *Verkehrliche Erschließung*

Das Plangebiet ist durch die Wohnstraßen Ebereschenweg, Schlehengang, Weißdornhag, Ligustergang und Hermann-Löns-Weg sowie die Königsbacher Straße vollständig erschlossen. Es besteht Anbindung an das Busnetz der Stadt Ludwigshafen. Die Bushaltestelle der Linien 73, 74, 75 und 78 sind zwischen ca. 300 und ca. 500 m entfernt.

- *Ver- und Entsorgung*

Die Ver- und Entsorgung erfolgt über die vorhandenen Netze in den umgebenden Straßenzügen. Das Schmutzwasser kann über die vorhandene Kanalisation abgeleitet werden. Das Oberflächenwasser ist entsprechend den fachgesetzlichen Vorgaben soweit wie möglich auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Ein entsprechender Hinweis wurde im Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Durch die Planung wird der insgesamt bisher bereits zulässige Versiegelungsgrad nicht erhöht. Der Niederschlagswasserabfluss aus dem Einzugsgebiet soll jedoch so gering wie möglich gehalten und nicht erhöht werden.

- *Immissionsschutz*

Der Geltungsbereich ist ein Wohngebiet in ruhiger Lage. Auch durch die Planung muss nicht mit Belastungen, die die Wohnnutzung beeinträchtigen könnten, gerechnet werden. Im Gebiet selbst befinden sich ausschließlich Wohnstraßen. Auch auf der südlich gelegenen Königsbacher Straße finden keine Verkehre statt, die Beeinträchtigungen erwarten lassen.

- *Umweltverträglichkeit*

Durch die Planung sind ursächlich keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sie sich auf ein bestehendes, vollständig erschlossenes Wohngebiet bezieht. Es werden über den Bestand hinaus keine neuen Nutzungen, Bauvorhaben oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht bereits heute zulässig wären. Vielmehr dient die Planung u.a. der Steuerung und Begrenzung der Nachverdichtung auf ein umweltverträgliches Maß. Insbesondere werden hierzu Regelungen zur maximal zulässigen Gesamtversiegelung der Grundstücke, der Pflanzung von Bäumen sowie zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung von Vorgärten getroffen. Da das Bebauungsplanverfahren im Vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt wird, ist eine Umweltprüfung nicht notwendig.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Einheitlichen Regionalplan der Metropolregion Rhein-Neckar von 2014 ist für den Geltungsbereich Siedlungsfläche Wohnen – Bestand dargestellt. Ein für die Planung relevantes Ziel der Regionalplanung ist der Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung (Z.1.4.1.4). Es ist zudem der Grundsatz formuliert, dass das Orts- und Landschaftsbild durch Maßnahmen der Stadt-, Orts- und Regionalentwicklung identitätsstiftend weiterentwickelt werden soll. (G 2.2.8.3) Dabei soll unter anderem an die standortprägenden Erscheinungsformen des Orts- und Landschaftsbildes angeknüpft werden. Der Bebauungsplan dient der ortsgerechten Steuerung, städtebaulichen Ordnung und maßvollen Weiterentwicklung der Bebauung unter Berücksichtigung des ortsbildprägenden Bestandes und steht im Einklang mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan `99 der Stadt Ludwigshafen ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Wohnbaufläche dargestellt. Nur außerhalb des Geltungsbereichs sind Gemeinbedarfsflächen dargestellt und vor Ort vorhanden (südlich Volkspark und südlich Königsbacher Straße – KITA, Schule, ...). Der Bebauungsplan setzt den Geltungsbereich als Allgemeines Wohngebiet fest. Somit ist die Entwicklung im Sinne des gültigen Flächennutzungsplans gegeben.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

- *Art der baulichen Nutzung*

Das Gebiet wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Es wird nach WA 1 und WA 2 unterschieden. Um den ruhigen Wohncharakter im Geltungsbereich zu erhalten, sollen in WA 1 (dies erstreckt sich fast über den gesamten Geltungsbereich) nur Wohnnutzungen und Anlagen für soziale Zwecke allgemein zulässig sein. Ausnahmsweise können auch Nutzungen zugelassen, von denen man annehmen kann, dass diese im konkreten Fall die beabsichtigte Wohnruhe ebenfalls nicht beeinträchtigen. Ausgeschlossen sind solche Nutzungen, von denen Störungen oder Beeinträchtigungen in der Regel eher erwartet werden können. Hierzu zählen: Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

Um den außerhalb des Geltungsbereichs liegenden, immer noch als Quartierszentrum wahrnehmbaren, aber bereits durch Aufgabe von Nutzungen geschwächten Bereich südlich des Volksparks zu stabilisieren bzw. dort auch weiterhin gebietsversorgende Nutzungen zu ermöglichen, soll ein kleiner Teilbereich im Süden des Plangebiets (WA 2) hinsichtlich der Art der Nutzung mehr Möglichkeiten eröffnen, als es im übrigen Geltungsbereich der Fall ist. So sollen hier z.B. im Ausnahmefall gebietsversorgende Schank- und Speisewirtschaften zulässig bleiben. Ausgeschlossen sind auch in WA 2 Anlagen für kulturelle, gesundheitliche, kirchliche und sportliche Zwecke, Beherbergungsbetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen.

- *Maß der baulichen Nutzung*

Die GRZ (Versiegelung durch Hauptgebäude) wird auf 0,35 der Grundstücksfläche begrenzt. Die Gesamtversiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen darf 0,6 der Grundstücksfläche nicht überschreiten. Um zugleich die typischen Gebäudekubaturen im Plangebiet ablesbar zu erhalten und Überformungen der vorhandenen Bebauung zu vermeiden, wird zusätzlich die maximal zulässige Grundfläche je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte auf 140 m² begrenzt. Sollten bei kleinen Grundstücken 0,35 der Grundstücksfläche kleiner als 140 m² sein, ist die Grundfläche des geplanten Gebäudes auf 0,35 des Baugrundstücks zu begrenzen.

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind aus der Örtlichkeit abgeleitet und dienen der Bewahrung bzw. Fortentwicklung des im Geltungsbereich vorhandenen Stadtgestalt. Dabei zeichnen sich im Geltungsbereich drei Zonen ab, die unterschiedliche Höhenfestsetzungen nahelegen.

Zone A entspricht der Bebauung in 1. Reihe entlang von Ebereschenweg und Schlehengang. Diese ist geprägt von I-geschossigen Doppelhäusern mit niedriger Traufe und Firsthöhen um die 10 m. Dieses gartenstadttypische Erscheinungsbild soll gewahrt bleiben, daher ist die zulässige Traufhöhe auf 4,50 begrenzt, die Firsthöhe darf 10,50 m nicht übersteigen. Unabhängig davon, sind die Traufhöhen von neuen Doppelhaushälften, die an bestehende Doppelhäuser angebaut werden, an deren Traufhöhe anzupassen.

Zone B (B1) entspricht der Bebauung in 1. Reihe entlang Hermann-Löns-Weg, Weißdornhag, Ligustergang und Königsbacher Straße. Hier finden sich zum einen bereits heute II-geschossige Häuser im Bestand (Weißdornhag), zum anderen ist das direkte Umfeld/Gegenüber von II-geschossigen Häusern dominiert (Königsbacher Straße, Hermann-Löns-Weg). Aufgrund dessen soll die Traufhöhe für Neubauten zukünftig auf 6,30 m, die Firsthöhe auf 11,50 m begrenzt werden. Unabhängig davon, sind die Traufhöhen von neuen Doppelhaushälften, die an bestehende Doppelhäuser angebaut werden, an deren Traufhöhe anzupassen. Das bedeutet, dass beispielsweise in dem Fall, dass an eine bestehende I-geschossige Doppelhaushälfte angebaut werden soll, die Traufhöhe des I-geschossigen Bestandes zu übernehmen ist.
Die Unterscheidung in Zone B und B1 ergibt sich lediglich aufgrund der Bauweise (s. Bauweise) und ist für die Höhenfestsetzungen nicht relevant.

Zone C entspricht der Bebauung in 2. Reihe. Hier sollen im Sinne einer maßvollen Nachverdichtung nur I-geschossige Häuser mit ausgebautem Dachgeschoss entstehen. Die Trauf- und Firsthöhen sind daher auf maximal 5 m bzw. 10,50 m begrenzt.

- *Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen*

Um das typische Straßenbild zu bewahren sind in Zone A und B1 nur traufständige Doppelhäuser zulässig. Im übrigen Geltungsbereich sind auch Einzelhäuser möglich. In wenigen Einzelfällen (Einmündung Ebereschenweg in Hermann-Löns-Weg sowie Einmündung Ligustergang in Königsbacher Straße) ergibt sich aus den vom Bestand abgeleiteten festgesetzten Baulinien eine im formalen Sinne abweichende, grenzständige Bauweise. Um sicherzustellen, dass die Baukörper von Doppelhaushälften und Einzelhäusern in der möglichen Hausbreite harmonisieren und keine „Doppelhausfavorisierung“ aufgrund möglicher, größerer Hausbreiten begründet wird, wird für Doppelhaushälften, die Einhaltung eines Mindestgrenzabstands (zur Grenze, an die nicht angebaut wird) von 6 m festgesetzt. Dies entspricht 2 mal 3 m Mindestgrenzabstand im Fall von freistehenden Einzelhäusern.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baulinien und Baugrenzen definiert. Baulinien sind dort festgesetzt, wo die bestehenden Baufluchten aufgenommen und erhalten werden sollen. Dort wo Nachverdichtungen in 2. Reihe möglich sind, wird durch die Lage der Baufenster sichergestellt, dass zwischen 1. und 2. Reihe-Bebauung sowie zu den hinteren Grundstücksgrenzen angemessene Abstände und Freiräume gewahrt bleiben.

Die hinteren Baugrenzen in 1. Reihe dürfen jedoch durch I-geschossige, maximal 20 m² große Anbauten um bis zu 4 m überschritten werden. Die Begrenzung auf 4 m sorgt dafür, dass immer mindestens 6 m Abstand zwischen Hinterkante 1. Reihe und Vorderkante 2. Reihe eingehalten werden können.

Wenn bestehende Doppelhaushälften in Zone A und B1 durch seitliche Anbauten erweitert werden sollen, ist dies nur bis zu einer Breite von 3 m zulässig. Zum einen soll so vermieden werden, dass die betroffene Doppelhaushälfte, durch den Anbau überformt wird, zum anderen, dass die erweiterte Doppelhaushälfte nicht mehr zur nicht vergrößerten, benachbarten Doppelhaushälfte passt.

- *Grundstücksgrößen und -breiten, Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden*

Um einen zu kleinteiligen Zuschnitt der Baugrundstücke (insbesondere auch in 2. Reihe) und damit oft einhergehende Problemstellungen (Häufung von Grundstücksein- und -ausfahrten, Reduzierung von zu begrünenden Flächen, Erhöhung der Baudichte) zu vermeiden, werden Mindestgrundstücksgrößen und -breiten festgesetzt. Zudem wird ebenfalls im Hinblick auf die Wahrung vertraglicher Baudichten die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude reguliert. Die Mindestgrundstücksgröße beträgt 300 m², die Mindestbreite der Baugrundstücke 11 m. Die Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden wird auf 1 Wohnung je volle 300 m² Grundstücksfläche begrenzt. Damit soll der bisherige Charakter des Wohngebiets, mit der auch in Zukunft für das Gebiet angestrebten Nutzungsdichte und eine nachhaltige Wohnqualität sichergestellt werden. Abweichungen von Grundstücksgrößen und -breiten sowie Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden je 300 m² sind nur in geringem Umfang und nur ausnahmsweise möglich, wenn die durch die Festsetzung angestrebten Ziele der Planung durch die Abweichung nicht beeinträchtigt werden.

- *Verkehrsflächen*

Die bestehenden Straßen werden als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Dies bildet den bereits vorhandenen Straßenbestand ab.

- *Garagen, Stellplätze und Zufahrten*

Durch die Festsetzung, dass Garagen und Carports mit geschlossenen Wandteilen – bezogen auf die Zufahrtsseite – um mindestens 5 m hinter die Straßenbegrenzung zurückzustellen sind, soll der angestrebte offene Charakter des Baugebietes zum öffentlichen Straßenraum hin gesichert werden. Der Abstand von 5 m von der Zufahrtsseite zur Verkehrsfläche dient zusätzlich der Verkehrssicherheit beim Ausfahren aus der Garage. Es wird darüber hinaus sichergestellt, dass das Fahrzeug zum Öffnen des Garagentores zunächst auf dem eigenen Grundstück vor der Garage abgestellt werden kann und flächensparend eine weitere Möglichkeit für einen Stellplatz geschaffen wird. Darüber hinaus dienen die Regelungen der Freihaltung der rückwärtigen Gartenbereiche von Stellplätzen und Garagen. Besondere Festsetzungen für Zone A, B und B1 sollen helfen, die Vorgärten als begrünte Flächen zu sichern bzw. im seitlichen Grenzabstand, Mindestfreiflächen zu erhalten, damit diese auch in Zukunft als begrünte Vorgartenzonen in den Straßenraum hineinwirken können und der Charakter einer „Gartenstadt“ erhalten bleibt.

- *Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen*

Nachteilige Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt sollen vermieden und so weit wie möglich vermindert werden. Den vor Ort vielfach noch vorhandenen, hohen Grünanteil auf den Grundstücken gilt es zu erhalten, denn offene, begrünte Flächen mit unterschiedlichen Pflanzen bieten Lebensraum für Tiere und wirken sich günstig auf das Kleinklima und den Wasserhaushalt aus. Grundsätzlich leisten Pflanzungen z.B. einen Beitrag zur Kühlung durch Verdunstung. Bei stärkeren Regenereignissen sind die Auswirkungen umso geringer, je weniger Flächen versiegelt sind. Gründächer dienen u.a. als Wasserspeicher und Reduzieren Abflussmengen und -geschwindigkeit. Um diese vielfältigen Ziele zu erreichen, werden verschiedene Festsetzungen getroffen: Im Bereich der privaten Baugrundstücke ist je 300 m² Grundstücksfläche ein heimischer, standortgerechter Laubbaum oder Obst-Hochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Festsetzung von Baumpflanzungen sichern Lebensräume für Tiere, und tragen zur Stabilisierung des Kleinklimas bei. Die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen oder Zufahrten bebauten oder befestigten Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu pflegen. So soll die vorhandene Durchgrünung der privaten Flächen sichergestellt und weiterentwickelt werden. Die Forderung zur Anpflanzung von Bäumen und zur Grüngestaltung der privaten Freiflächen entspricht dabei dem Maß an Aufwendung, das bei einer Gartengestaltung im üblichen Standard und Umfang ohnehin zu erwarten wäre. Durch die Festsetzung entsteht damit keine zusätzliche Belastung der Bauherren. Es soll lediglich untypischen, besonders naturfernen Gartengestaltungen mittels festgesetzter Mindeststandards für die Begrünung entgegengewirkt werden. Insbesondere im Bereich der Vorgärten wirken Pflanzungen auch gestalterisch in den Straßenraum hinein (s. auch Festsetzung II C 2), weswegen dieser Bereich noch einmal gesondert Erwähnung findet. Die Festsetzungen zur Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sollen (vollständige) versiegelte Flächen soweit wie möglich vermeiden und damit Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Klima minimieren. Insbesondere wird der Aufheizung von befestigten Stellplatzflächen entgegengewirkt, indem ab einer bestimmten Flächengröße, eine direkte räumliche Zuordnung der Bäume zu den Stellplätzen gefordert wird. Die Begrünung von Flachdächern trägt auch zur Speicherung von Niederschlagswasser und Reduzierung von Abflüssen bei.

5.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- *Anzahl der Stellplätze*

Durch die Festsetzung zur Zahl der Stellplätze soll sichergestellt werden, dass auf den privaten Grundstücken ausreichend Stellplätze für die geplante Wohnnutzung zur Verfügung stehen und Parkdruck auf den öffentlichen Straßenraum möglichst vermieden wird.

- *Dächer*

Die Regelungen zur Dachform und zur Dachneigung sind aus dem Bestand abgeleitet. Insbesondere die typische Erscheinung der traufständigen Doppelhäuser mit symmetrischem, geneigten Satteldach soll auch in Zukunft ablesbar bleiben. Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung ist im Falle der Doppelhäuser nur möglich, wenn beide Doppelhaushälften Dächer mit gleicher Dachneigung erhalten. Dabei ist der vorgegebene Rahmen zwischen 40° und 50° immer einzuhalten. Eine Ausnahme kann im Bereich I-geschossiger, straßenabgewandter Anbauten gemacht werden. Hier sind begrünte Flachdächer sowohl gestalterisch, als auch im Hinblick auf den Grünanteil im Plangebiet eine geeignete Lösung.

Bei Einzelhäusern werden flexiblere Regelungen getroffen, da hierdurch keine nachteiligen Auswirkungen auf die typische Charakteristik des Straßenbildes zu erwarten sind.

Für Garagen, Carports und Nebengebäude ab einer Grundfläche von 5 m² sind nur begrünte Flachdächer zulässig. (s. hierzu auch 5.1 – Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen).

Nicht in die Dachhaut integrierte Solaranlagen sind als eigenständige Anlagen zu betrachten, die als Nebenanlagen oder nicht störende gewerbliche Nutzungen im Plangebiet unabhängig von der Festsetzung zur Dachgestaltung zulässig sind.

Durch Regelungen zu Dacheinschnitten und Dachgauben wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

Zur Sicherung der für das Plangebiet typischen traufständigen Bebauung wird die Hauptfirstrichtung der Baukörper grundsätzlich traufständig zur jeweiligen Erschließungsstraße angeordnet werden. Auf die Festsetzung einer Hauptfirstrichtung kann in Bereichen verzichtet werden, die nicht eindeutig einer Erschließungsstraße zuzuordnen sind oder die aufgrund ihrer Lage kaum in den Straßenraum hineinwirken.

- *Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen*

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen soll der Charakter eines offenen, durchgrünten Wohngebietes erhalten bleiben. Diesem Zweck dienen auch die Regelungen im Bereich der Vorgärten bzw. der seitlichen Vorgartenzone, wo Pflanzungen ganz besonders auch in den Straßenraum hineinwirken und das Erscheinungsbild des Wohnquartiers mitprägen.

5.3 Hinweise

Um auf weitere im Plangebiet zu beachtende sonstige – vom Baurecht unabhängige - gesetzliche Vorschriften und Voraussetzungen der aus anderen Gründen zu beachtenden Belange hinzuweisen, werden dem Bebauungsplan bestimmte Hinweise zu unterschiedlichen Sachverhalten beigelegt. Im vorliegenden Fall werden Hinweise

- auf Wasserrechtliche Belange
- zum Bodenschutzes
- auf Verdacht auf Kampfmittel

- auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz
- auf Naturschutzrechtliche Belange
- auf natürliches Radonpotenzial
- sowie auf landespflegerische Belange

gegeben. Sollten sich im Rahmen der Trägerbeteiligung weitere Hinweise als notwendig herausstellen, wird eine entsprechende Ergänzung vorgenommen.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Bebauungsplan Nr. 536 überplant ein bereits erschlossenes und bebautes Wohngebiet. Durch die Änderung, die im Sinne eines Steuerungsbebauungsplans im Wesentlichen bisher zulässige Nutzungen reguliert, einschränkt oder ausschließt, sind keine Auswirkungen auf das Klima oder andere Umweltbelange zu erwarten, mit denen nicht bereits heute gerechnet werden müsste. Zusätzliche Rechte auf Versiegelung werden nicht begründet. Im Plangebiet ergibt sich aber mit Aufstellung des Bebauungsplans die Gelegenheit, die bisher erwartbaren Auswirkungen mit Hilfe des Planungsrechts wirkungsvoller zu begrenzen, als dies bisher möglich ist. So werden insbesondere die Festsetzungen zu maximaler Grundfläche in Verbindung mit denen der GRZ und der Neben-GRZ, zu dieser Begrenzung beitragen. Mindestgrundstücksgrößen und -breiten sowie die Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten sorgen dafür, dass die Nutzungsdichte in einem verträglichen Rahmen bleibt. Eine Begrenzung der Wohneinheiten führt in Folge auch zur Begrenzung der notwendigen Stellplätze und deren Versiegelung. Begrünungsmaßnahmen allgemeiner Art, spezifische Baumpflanzungen – auch z.B. in räumlicher Zuordnung zu Stellplatzflächen - sorgen zusammen mit den Regelungen zur Flachdachbegrünung für eine langfristige Durchgrünung des Wohngebiets.

6.2 Wasserwirtschaft

Die unter 6.1 genannten Maßnahmen zusammengekommen können sowohl im Hinblick auf „Wasserrückhaltekapazitäten“ und Verminderung des Wasserabflusses bei stärkeren Regenereignissen positive Effekte mit sich bringen, als auch zur Kühlung des Wohnquartiers durch Verdunstung beitragen. Auch in Bezug auf den lokalen Wasserhaushalt und die Wasserbilanz ergibt sich somit durch den Bebauungsplan keinerlei negative Auswirkung. Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans waren bereits in der Vergangenheit vollständig erschlossen, so dass ein Anschlussrecht gemäß der Abwassersatzung für diese Flächen vollumfänglich besteht.

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Bodenordnung, Flächen und Kosten

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 54.000 m², davon rund 7.300 m² öffentliche Verkehrsfläche. Durch die Planung entstehen der Stadt Ludwigshafen keine Kosten.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE – wird nach Trägerbeteiligung und Offenlage ergänzt