
Bebauungsplan Nr. 604 A "Wormser Straße 86" - Einleitungsbeschluss

KSD 20070430/1

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 26.11.2007:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 604 A "Wormser Straße Nr. 86" wird gemäß § 2 BauGB ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Planentwurf nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Begründung:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Abschnitt der Wormser Straße, dessen Grundstücke über eine Tiefe von bis zu 95 m verfügen. Diese sind bislang straßenseitig bebaut, die hinteren Grundstücksteile werden als Hausgärten genutzt. Seitens der Grundstückseigentümer wurde verschiedentlich der Wunsch hinsichtlich einer Bebauung in zweiter Reihe geäußert, weshalb auf der Grundlage eines von der Stadtverwaltung erarbeiteten Bebauungsvorschlags im Jahre 2005 das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 604 „Nördlich der Wormser Straße“ eingeleitet wurde.

Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde allerdings deutlich, dass die Eigentümer weit überwiegend nicht an einer kurzfristigen Bebauung ihrer Grundstücke interessiert sind. Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde deshalb mit Zustimmung des Ortsbeirates Oggersheim vom 01.03.2007 verwaltungsseitig festgelegt, dass das Städtebauliche Rahmenkonzept weiterhin beibehalten werden soll, das Bebauungsplanverfahren aber derzeit nicht zum Abschluss gebracht wird. Vielmehr sollte bei einem entsprechenden Verwertungsinteresse einzelner Eigentümer grundstücksweise – auf der Grundlage der Städtebaulichen Rahmenkonzeption des Bebauungsplans Nr. 604 - ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Firma SGB-Baukonzepte, Hockenheim, beabsichtigt nun, auf dem Grundstück Wormser Straße Nr. 86 eine der Rahmenkonzeption entsprechende Bebauung zu realisieren.

Die inhaltlichen Details der Planung sind der beigefügten Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand:

Offenlage gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch /

Behördenbeteiligung gemäß § 4 (2) Baugesetzbuch

INHALT

1. VERFAHREN.....	4
1.1 Übersicht der Verfahrensschritte	4
1.2 Anmerkungen zum Verfahren	4
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 gem. § 1 (3) BauGB	6
3.2. Planungsziele und –grundsätze	7
4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
.....	8
4.1. Regional- und Landesplanung.....	8
4.2. Flächennutzungsplanung	8
5. LANDESPFLEGE	8
6. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	9
5.1. Art der baulichen Nutzung	9
5.2. Maß der baulichen Nutzung	9
5.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	9
5.4. Mindestgröße der Baugrundstücke/Anzahl der Wohneinheiten .	10
5.5. Lärmschutzmaßnahme: Passiver Schallschutz an den Gebäuden	10
5.6. Stellplätze/Zufahrten/Garagen	11
5.7. Mindestgröße der Baugrundstücke/Anzahl der Wohneinheiten .	11
5.8. Gestalterische Vorschriften.....	11
5.9. Geh- Fahr- und Leitungsrecht	12
5.10. Hinweise	12
7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	12
7.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) Baugesetzbuch	12
7.2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch	12
7.3. Zusammenfassung der Abwägung	13
8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	13
8.1 Bodenordnung	13
8.2 Altlastenbeseitigung	13
8.3 Flächen und Kosten.....	13
8.4 Städtebaulicher Vertrag.....	14
9. ÜBERSICHT DES GELTUNGSBEREICHS	14

1. Verfahren

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	08.11.07
Einleitungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	10.12.07
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	-
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	-
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	-
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 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 vorhabenbezogene Bebauungsplan wird nach den Vorschriften des § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung – „beschleunigtes Verfahren“) aufgestellt. Entsprechend wird auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung verzichtet. Eine förmliche Umweltprüfung wird nicht durchgeführt, somit enthält die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht. Die umweltrelevanten Belange der Planung sind in die übrigen Kapitel eingeflossen und werden dort entsprechend abgearbeitet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich für durch die Planung gegebenenfalls ermöglichte Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht erforderlich.

2. ALLGEMEINES

2.1. Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert durch das Gesetz vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 2797)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – **LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)
- Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (**LAbfWAG**) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)
- Landesbodenschutzgesetz (**LBodSchG**) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – **LNatSchG**) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG -**) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz – **DSchPflG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst das Grundstück Wormser Straße Nr. 86 (Flurstück 486/2 der Gemarkung Oggersheim). Er ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage).

2.3. Quellenverzeichnis

- [1] *Planungsgemeinschaft Rheinpfalz*: Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004. Mannheim 2004
- [2] *Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein*: Flächennutzungsplan '99. Ludwigshafen 2000
- [3] *Genest und Partner, Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungsschutz, Raumakustik, Bauphysik*, Ludwigshafen: Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 604 „Nördlich der Wormser Straße“ - Gutachten Nr. 02775 G vom 03.05.2006
- [4] *Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein*: Fortschreibung Gesamtverkehrsplan/Verkehrsentwicklungsplan 2020. Ludwigshafen 2005

PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

3.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, die planungsrechtliche Zulässigkeit baulicher Anlagen ergibt sich aus den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch.

Das Grundstück Wormser Straße 86 befindet sich im Bereich der Grundstücke Wormser Straße 60-100, die über einer Tiefe von bis zu 95 m verfügen. Sie sind im Bestand straßenbegleitend bebaut. Auf einzelnen Grundstücken ist teilweise durch nachträgliche Anbauten an die Bestandsgebäude eine von der Straße abgerückte Bebauung entstanden. Die hintere Baugrenze ergibt sich aus der Umgebungsbebauung derzeit bei etwa 34 m, von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen. Eine Bebauung der dahinter liegenden Grundstücksteile, die überwiegend als Hausgärten genutzt werden, ist planungsrechtlich unzulässig.

Eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung bebauter Siedlungsbereiche ist im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eines vorbeugenden Freiraumschutzes zu begrüßen, da hierdurch der vorhandene Nachfrageüberhang nach Siedlungsbautätigkeit befriedigt werden kann, ohne dass dafür bislang unbebaute Bereiche außerhalb der vorhandenen Siedlungskörper in Anspruch genommen werden müssen. Somit wird Zersiedlungstendenzen, die insbesondere in hochverdichteten Ballungsräumen zu einer wenig wünschenswerten Überformung des historischen Siedlungsgefüges beitragen, entgegengewirkt. Die Nachverdichtung leistet insofern einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, den das Baugesetzbuch als Grundsatz stadtplanerischen Handelns formuliert. Neben den siedlungsstrukturellen Aspekten führt die Nachverdichtung zu einer ökonomischeren Ausnutzung der vorhandenen Straßen- sowie Ver- und Entsorgungsinfrastruktureinrichtungen.

Nachdem seitens der Grundstückseigentümer in diesem Bereich verschiedentlich der Wunsch hinsichtlich einer baulichen Ausnutzung ihres hinteren Grundstücksteils geäußert wurde, erarbeitete die Stadtverwaltung einen Bebauungsvorschlag, der den Eigentümern auf einer Informationsveranstaltung am 10.02.2005 vorgestellt wurde.

Aufgrund der überwiegend positiven Rückäußerungen der Eigentümer wurde daraufhin das Bebauungsplanverfahren eingeleitet.

Die Eigentümer waren allerdings weit überwiegend kurzfristig nicht an einer Bebauung ihrer Grundstücke interessiert. Ein Satzungsbeschluss hätte zu einer finanziellen Belastung aller Eigentümer geführt, da aufgrund der zusätzlichen Bauflächen eine Kanalausbaubeitragspflicht entstanden wäre. Nach der Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wurde deshalb mit Zustimmung des Ortsbeirates Oggersheim vom 01.03.2007 festgelegt, dass das Städtebauliche Rahmenkonzept weiterhin beibehalten werden soll, das Bebauungsplanverfahren aber nicht zum Abschluss gebracht werden soll. Vielmehr sollte bei einem entsprechenden Verwertungsinteresse einzelner Eigentümer grundstücksweise – auf der Grundlage der Städtebaulichen Rahmenkonzeption des Bebauungsplans Nr. 604 – ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die Firma SGB-Baukonzepte, Hockenheim, beabsichtigt, auf dem Grundstück Wormser Straße Nr. 86 eine der Rahmenkonzeption entsprechende Bebauung zu realisieren.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

- Städtebauliche Konzeption

Die Bebauungskonzeption für den Bereich sieht vor, eine geordnete Bebauung der Grundstücke mit zwei Bautiefen zu ermöglichen, zwischen denen ein großzügig bemessener Freiraum für Garten- und Erholungsnutzung verbleibt. Die Bebauung auf den hinteren Grundstücksteilen soll deshalb unter Einhaltung eines angemessenen Abstands entlang der nördlichen Grundstücksgrenze erfolgen. Entlang der Wormser Straße soll im Bestandsbereich weiterhin eine dichtere Bebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen möglich bleiben, während im hinteren Grundstücksbereich eine städtebaulich angemessene geringere Bebauungsdichte vorgesehen ist. Hier soll die Bebauung in einer offenen Einzel- und Doppelhausbebauung mit maximal einem Vollgeschoss erfolgen.

- Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung der Hinterliegergrundstücke soll von der Wormser Straße aus individuell über das Vorderliegergrundstück erfolgen. Die Nutzung der Hinterliegergrundstücke wird auf die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser mit je maximal einer Wohneinheit beschränkt. Hier sind somit maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Die Erschließung der hinteren Grundstücke entlang der Grenze stellt daher allenfalls eine geringfügige Beeinträchtigung der Nachbarn dar, die von diesen zu tolerieren ist. Die privatrechtliche Sicherung der Zuwegung über das Vorderliegergrundstück muss im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

- Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung der hinteren Baugrundstücke wird durch eine Anbindung an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen in der Wormser Straße ebenfalls über die Vorderliegergrundstücke sichergestellt. Die hinteren Grundstücksteile befinden sich unterhalb des Geländeniveaus der Wormser Straße; deshalb wird für die Abwasserentsorgung die Installation mechanischer Hebeanlagen notwendig werden. Diese Pumpen werden von den Grundstückseigentümern eingerichtet und betrieben.

Die Niederschlagswasserbeseitigung soll – soweit hydrogeologisch möglich – durch eine dezentrale Versickerung individuell auf den Baugrundstücken erfolgen. Zur Minderung des anfallenden Regenwasserabflusses müssen die Zufahrten und offenen Pkw-Stellplätze in versickerungsfähigem Material erstellt werden.

- **Immissionsschutz**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet verläuft in nordöstlicher Richtung die Bahnlinie Ludwigshafen – Frankenthal – Worms. Die Bebauung der zweiten Baureihe befindet sich in einem Abstand von etwa 50 m zum Gleiskörper.

Das Plangebiet grenzt darüber hinaus südwestlich an die Wormser Straße K11. In diesem Straßenabschnitt wird im Gesamtverkehrsplan der Stadt Ludwigshafen [4] für das Jahr 2020 eine Verkehrsbelegung von 10.500 KfZ/Tag prognostiziert.

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurde vom Ingenieurbüro Genest ein Schalltechnisches Gutachten erarbeitet [3]. Hiernach werden die in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ definierten Lärm-Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet (Schallimmission von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts) sowohl durch den Straßen- als auch den Schienenverkehrslärm deutlich überschritten. Im Bereich der Wormser Straße sind 70 dB(A) tags bzw. 61 dB(A) nachts zu erwarten, im Bereich der zweiten Bautiefe 57 dB(A) tags bzw. 58 dB(A) nachts. Aktive Lärmschutzmaßnahmen greifen nicht, da sie innerhalb des bestehenden Bebauungszusammenhangs sowie durch die räumliche Begrenztheit des Plangebietes weder schalltechnisch möglich noch städtebaulich verträglich sind. Deshalb werden zur Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden festgesetzt.

VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN und sonstigen PLANUNG

4.1. Regional- und Landesplanung

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 [1] stellt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnnutzung dar. Darüber hinaus definiert er als raumordnerischen Zielkorridor, in allen Teilräumen der Region eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen sicherzustellen. Dabei sollen bei der Entwicklung der Wohngebiete insbesondere flächensparende Siedlungskonzeptionen verfolgt werden. Diesem raumordnerischen Grundsatz folgt die Planung als Nachverdichtung bestehender Siedlungsbereiche. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 (4) Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

4.2. Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan 1999 stellt den Geltungsbereich als „Wohnbauflächen“ (W) dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landespflege

Die bauliche Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine durchgehende straßenbegleitende Bebauung. Im hinteren Grundstücksteil finden sich Hausgärten mit einer unterschiedlichen ökologischen Qualität sowie mit einer differenzierten Nutzungsdichte an baulichen Nebenanlagen. Das Grundstück des Gartenbaubetriebs Wormser Straße Nr. 68 etwa ist nahezu vollständig versiegelt. Weiter nördlich schließt

sich die die geschlossene Reihenhausbauung entlang der Wilhelm-Busch-Straße an. Im Geltungsbereich sind naturschutz- oder artenschutzrechtlich relevante Vorkommen, die einer Überplanung entgegenstehen könnten, nicht bekannt. Vor diesem Hintergrund sind unter Anwendung des § 13a Baugesetzbuch keine weiterführenden Maßnahmen hinsichtlich der Umweltprüfung bzw. eines Eingriffsausgleichs geboten.

Begründung ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der bestehenden Nutzungsstruktur im Plangebiet wird der Bereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Um eine unverhältnismäßige Störung der benachbarten Grundstücke durch Zu- und Abgangsverkehr zu vermeiden und eine gewünschte Staffelung der Nutzung zu erreichen, sind im Bereich der Hinterliegerbebauung WA₂ nur Wohngebäude zulässig. Im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die konkrete Baukonzeption verbindlich vereinbart.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Bereich des WA₁ wird die Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an den Bebauungsbestand auf maximal II begrenzt. Um die Höhenentwicklung der Gebäude auf ein angemessenes Maß zu beschränken, wird darüber hinaus die absolute Höhe der Gebäude festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich dabei an dem Einfügegebot des § 34 Baugesetzbuch, weshalb die Höhenentwicklung des höchsten Gebäudes in der Umgebungsbebauung zum Maßstab für die Festsetzung der maximalen Höhen herangezogen wurde. Die Wandhöhe der Gebäude darf 7,20 m nicht überschreiten. Die Wandhöhe definiert sich als die an den Traufseiten der Gebäude in einer Linie senkrecht aufgehende Wand bis Unterkante Sparren. Die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt 12,30 m.

Im WA₂ wird die Bebauungsdichte entsprechend der Baukonzeption abgestuft. Die Zahl der Vollgeschosse wird auf I festgesetzt. Die Wandhöhe der Gebäude darf 5,00 m nicht überschreiten, die maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe) beträgt 8,50 m. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist das gewachsene Gelände.

Die Maximal zulässige Grundfläche baulicher Anlagen im Plangebiet wird über absolute Maßzahlen definiert, um innerhalb der vorgegebenen Bauflächen eine größere Flexibilität der Grundstücksausnutzung zu ermöglichen. Innerhalb des Geltungsbereichs darf die Grundfläche aller Hauptgebäude 425 qm nicht überschreiten. Zuzüglich der baulichen Nebenanlagen, Stellplätze sowie Zufahrten darf insgesamt eine Fläche von 638 qm nicht überschritten werden. Dies entspricht bei einer Plangebietsfläche von ca. 1.400 qm rechnerisch einer Grundflächenzahl von 0,3.

Somit sieht der Bebauungsplan im Ergebnis eine für das Gebiet angemessene moderate Bebauungsdichte vor.

5.3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

- Bauweise

Entsprechend der Umgebungsbebauung wird eine Einzel- und Doppelhausbauweise festgesetzt.

- **Überbaubare Grundstücksfläche - Baugrenzen/Baulinien**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in zwei Baureihen angeordnet, deren Baufelder durch Baugrenzen definiert werden. Die Bebauungsreihen sollen durch einen räumlichen Abstand deutlich voneinander abgesetzt werden, um einen angemessenen dimensionierten Bereich für die Gartengestaltung zu erhalten und somit ein hohes Maß an Freiraumqualität zu gewährleisten. Hierzu ist es notwendig, die Bebaubarkeit der bestehenden vorderen Bautiefe entlang der Wormser Straße gegenüber dem Ist-Zustand einzuschränken. Die derzeit nach § 34 Baugesetzbuch maßgebliche Bautiefe in der Umgebungsbebauung verläuft etwa bei 34 m, von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen. Bei Beibehaltung dieser Bautiefe wäre die bebauungsfreie Zone zwischen erster und zweiter Baureihe nicht im gewünschten Rahmen sichergestellt. Deshalb wurde die Baugrenze der straßenbegleitenden Bebauung auf eine für die erste Baureihe sinnvolle Tiefe von 18 m begrenzt.

5.4. Mindestgröße der Baugrundstücke/Anzahl der Wohneinheiten

Im WA₂ soll durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Grundstücke von 300 m² gewährleistet werden, dass die Dichte der Bebauung auf ein verträgliches Maß beschränkt bleibt. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf 1 beschränkt. Hierdurch soll die Umsetzung einer städtebaulich gewünschten offenen Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer für die Nachbarn akzeptablen Nutzungsintensität sichergestellt werden.

5.5. Lärmschutzmaßnahme: Passiver Schallschutz an den Gebäuden

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen machen Schallschutzmaßnahmen notwendig. Aktive Schallschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) sind aufgrund der kleinräumigen Abgrenzung des Plangebietes weder bautechnisch sinnvoll zu realisieren, noch wäre eine solche Lösung innerhalb der städtebaulich integrierten Lage des Plangebietes aus stadtgestalterischer Sicht wünschenswert. Deshalb soll die für eine Sicherstellung der gesunden Wohnverhältnisse notwendige Wohnruhe innerhalb der Gebäude durch Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden sichergestellt werden. Grundlage der Festsetzungen sind die Vorschläge des für den Bebauungsplan Nr. 604 „Nördlich der Wormser Straße“ eingeholten Schallschutzgutachtens des Ingenieurbüros Genest [3]. Hiernach werden entsprechend der Lärmeinwirkungen nach Gebäudeseiten differenzierte Lärmpegelbereiche (IV bis V) definiert. Unter Anwendung der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ muss eine entsprechende Ausbildung der Außenbauteile der Gebäude gewählt werden. In Schlaf- und Kinderzimmern sind zudem schallgedämmte Lüftungsklappen vorzusehen, die eine Frischluftversorgung der Räume auch bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Die vorgesehene Bebauung wird sowohl aus der nordöstlichen als auch der südwestlichen Richtung durch Verkehrslärmquellen beeinflusst. Lärmabgewandte Seiten der Gebäude lassen sich nicht definieren. Festsetzungen zu Gebäudeorientierung oder Grundrissgestaltung sind deshalb nicht zielführend.

5.6. Stellplätze/Zufahrten/Garagen

Je Wohneinheit wird der Nachweis von zwei Stellplätzen verlangt, da dies bei einer Einfamilienhausbebauung im Regelfall dem Mindestbedarf entspricht. Die Nachbarn der Grundstücke sollen durch den Zu- und Abgangsverkehr nicht über Gebühr belastet werden, insbesondere in den hinteren Gartenlandflächen. Deshalb sollen die notwendigen Stellplätze – auch für die zweite Bautiefe – im vorderen Teil des Grundstücks angeordnet werden. Sie dürfen nur im Bereich bis 40 m von der Straßenbegrenzungslinie Wormser Straße errichtet werden.

5.7. Mindestgröße der Baugrundstücke/Anzahl der Wohneinheiten

Im WA₂ soll durch die Festsetzung einer Mindestgröße der Grundstücke von 300 m² gewährleistet werden, dass die Dichte der Bebauung auf ein verträgliches Maß beschränkt bleibt. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf 1 beschränkt. Hierdurch soll die Umsetzung einer städtebaulich gewünschten offenen Einzel- und Doppelhausbebauung mit einer für die Nachbarn akzeptablen Nutzungsintensität sichergestellt werden.

5.8. Gestalterische Vorschriften

Der Bereich der Wormser Straße ist in seinem baugestalterischen Erscheinungsbild nicht durch eine besondere Einheitlichkeit gekennzeichnet. Als gemeinsames Charakteristikum der Bebauung lässt sich allerdings die Dachform nennen; bei nahezu allen Gebäuden sind die Dächer als Satteldächer ausgebildet. Deshalb wird festgesetzt, dass die Gebäude im Geltungsbereich über geneigte Dächer verfügen sollen. Auch finden sich im Umfeld keine Gebäude, deren Dächer mit glänzenden Materialien (bspw. glasierte oder engobierte Dachpfannen) eingedeckt sind. Die Dacheindeckung ist insbesondere bei Gebäuden mit geneigten Dächern von besonderer Bedeutung für die visuelle Wirkung des Gesamtgebäudes. Bei der Auswahl glänzender Materialien führt dies aufgrund der lichtreflektierenden Wirkung zu einer unangemessenen Akzentuierung der Dachpartie des Einzelgebäudes. Innerhalb einer bestehenden Ortslage, deren Bebauung durch eine zurückhaltende Dacheindeckung geprägt ist, erscheint dies unangemessen. Die Verwendung glänzender Materialien zur Dacheindeckung soll deshalb nicht möglich sein.

Mit der Regelung zu den Dachaufbauten wird zudem gewährleistet, dass diese sich dem die Gebäudekubatur und –erscheinung besonders prägenden Dach in ihrer Dimension und Gestalt unterordnen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern soll sichergestellt werden, dass die beiden Doppelhaushälften als Bebauungseinheit wirken und über eine einheitliche Gebäudekubatur verfügen. Deshalb wird festgesetzt, dass die beiden zusammengehörigen Doppelhaushälften über eine identische Höhenentwicklung, Dachneigung und Fassadengestaltung verfügen müssen.

In der baulich-räumlichen Wirkung der Straßenräume kommt der Ausgestaltung der Einfriedungen der privaten Grundstücke eine große Bedeutung zu. Durch Vorgaben hinsichtlich der Materialien (Hecke oder in eine Hecke integrierter Zaun) soll sichergestellt werden, dass diese in einer angemessenen Form erfolgt. Hierbei bleibt der Gestaltungsspielraum der Grundstückseigentümer in ausreichendem Maße erhalten. Die Höhenbegrenzung auf 1,50 m soll dazu beitragen, den aufgelockerten Charakter der Bebauung im Gebiet auch durch eine offene Gestaltung des Straßenraums zu

untermalen. Auch soll eine „Tunnelwirkung“ der langen Zufahrt zu den Hinterliegergrundstücken verhindert werden.

Abfallsammelbehälter entfalten, wenn sie offen im Vorgartenbereich aufgestellt werden, zum öffentlichen Verkehrsraum hin einen ungeordneten und wenig ansehnlichen optischen Eindruck. Deshalb wird festgesetzt, dass Mülltonnen und sonstige Abfallbehälter im WA₁ entweder in das Gebäude integriert werden, in geschlossenen Müllboxen aufgestellt oder in entsprechend gestalteten und eingegrünten Stellflächen angeordnet werden.

5.9. Geh- Fahr- und Leitungsrecht

Die Hinterliegergrundstücke sollen über eine separate Zufahrt entlang der Grenze zum Nachbargrundstück an die Wormser Straße angebunden werden. Für die Erschließung der hinteren Grundstücke sowie die Anordnung der Stellplätze ist vorzugsweise eine Erschließung entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze (zum Nachbarn Wormser Straße 86A) zu wählen. Um eine entsprechende Erschließung auf der bauleitplanerischen Ebene abzusichern, wird der Bereich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Hinterliegergrundstücke belegt.

5.10. Hinweise

- **Umgang mit Niederschlagswasser**

Gemäß Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser vorrangig am Ort des Anfalls zu versickern oder zu verwerten, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist. Hierdurch soll gewährleistet werden, dass ein möglichst naturnaher Umgang mit dem Niederschlagswasser erfolgt und gleichzeitig das bestehende Abwasserbeseitigungsnetz entsprechend entlastet wird.

- **Kampfmittel**

Da aufgrund des Ergebnisses der Luftbilddauswertung nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden, wird der Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass bei baulichen Veränderungen der Kampfmittelräumdienst am Genehmigungsverfahren zu beteiligen ist. Für Flächen die zur Bebauung vorgesehen sind ist nach Abtrag der Oberfläche eine Untersuchung mit Metalldetektoren vorzunehmen.

7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) Baugesetzbuch

- N.N.

7.2. Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) Baugesetzbuch

- N.N.

7.3. Zusammenfassung der Abwägung

Belange die für die Planung sprechen

- Im Zuge der Innen- vor der Außenentwicklung werden innerörtliche Siedlungsreserven mobilisiert.
- Es werden innerhalb der Ortslage attraktive Baugrundstücke im Einfamilienhaussegment geschaffen, hierdurch kann ein Beitrag geleistet werden, insbesondere jungen Familien eine Wohnortverlagerung in das Umland vorzubeugen.

Belange die gegen die Planung sprechen

- Lärmbeeinträchtigung: Überschreitung der einschlägigen Orientierungswerte
- (Teil-)Versiegelung der Hausgärten

Abwägung der Belange

Die Innenentwicklung stellt einen bedeutsamen stadtplanerischen Grundsatz dar und leistet einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie zum Erhalt der kompakten Siedlungsstruktur. Die zusätzliche Versiegelung im Bereich der Hausgärten ist demgegenüber als akzeptabel einzustufen, zumal durch die angestrebte Grundstücksausnutzung (GRZ 0,3) ein hoher Freiflächenanteil sicherstellt bleibt. Die Lärmbeeinträchtigung der Baugrundstücke ist innerhalb der bestehenden Umgebungsbebauung für einen großstädtischen Ballungsraum als tolerabel einzustufen, zumal durch die Schallschutzfestsetzungen im Innenbereich der Wohngebäude eine angemessene Wohnruhe gewährleistet bleibt.

8. Umsetzung des Bebauungsplanes

8.1 Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen zur Umsetzung des Bebauungsplans sind nicht notwendig.

8.2 Altlastenbeseitigung

Es liegen keine Hinweise oder Erkenntnisse über Altablagerungen oder Verdachtsflächen im Plangebiet vor, die der geplanten Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entgegenstehen oder diese beeinträchtigen könnten.

8.3 Flächen und Kosten

- Flächenbilanzierung

Gesamtfläche	1.420 m²	100 %
Fläche WA ₁	515 m ²	36 %
Fläche WA ₂	905 m ²	64 %

- Kosten

Der Stadt Ludwigshafen entstehend durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine Kosten.

8.4 Städtebaulicher Vertrag

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

9. Übersicht des Geltungsbereichs



Textliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Verfahrensstand:

Offenlage gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch

1. Art der Nutzung

- (1) Im Rahmen des Nutzungsspektrums des festgesetzten Baugebiets **Allgemeines Wohngebiet (WA)** sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
- (2) Im WA₂ sind nur Wohngebäude zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Maximal zulässige Grundfläche

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gelten folgende Höchstgrenzen für die Gesamtgrundfläche baulicher Anlagen:

- (1) Die Grundfläche aller Hauptgebäude darf 425 qm nicht überschreiten.
- (2) Die Grundfläche aller baulicher Anlagen i.S.d. § 19 (4) Baunutzungsverordnung darf 638 qm nicht überschreiten. Teilversiegelte Flächen werden hierbei voll angerechnet.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

- (1) Innerhalb der Baugebiete dürfen die Gebäude nachfolgend aufgeführte Wand- sowie Firsthöhen nicht überschreiten:

	Maximale Wandhöhe	Maximale Firsthöhe
WA ₁	7,20 m	12,30 m
WA ₂	5,00 m	9,50 m

- (2) Die Wandhöhe definiert sich als die an den Traufseiten der Gebäude in einer Linie senkrecht aufgehende Wand bis Unterkante Sparren. Die Firsthöhe stellt die maximale Gebäudehöhe dar. Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen ist im WA₁ die Oberkante des Gehwegs Wormser Straße an der Straßenbegrenzungslinie, im WA₂ das gewachsene Gelände.

3. Anzahl der Wohneinheiten im WA₂

Im WA₂ ist je Gebäude maximal eine Wohneinheit zulässig.

4. Mindestgröße der Baugrundstücke im WA₂

Das Baugrundstück eines jeden Hauptgebäudes (Einzelhaus oder Doppelhaus-Teilgebäude) muss über eine Mindestgröße von 300 m² verfügen. Die Grundfläche der Zufahrt zur Wormser Straße kann hierauf nicht angerechnet werden.

5. Lärmschutzmaßnahmen: Passiver Schallschutz an den Gebäuden

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans müssen passive Schallschutzmaßnahmen getroffen werden. Bei Gebäuden mit Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sind die Außenbauteile dieser Räume entsprechend der Tabelle 8 in DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (vom November 1989) sowie Abschnitt 5 dieser Norm zu dimensionieren. Das anzuwendende Schalldämmmaß bemisst

sich nach den zugrundezulegenden Lärmpegelbereichen, die nach Gebäudeseiten differenziert in der Planzeichnung eingetragen sind. Schlafräume und Kinderzimmer müssen zudem mit integrierten schallgedämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden.

6. Stellplätze/Zufahrten/Garagen

- (1) Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen. Diese müssen nicht individuell anfahrbar sein.
- (2) Grundstückszufahrten, Zufahrten zu Carports/Garagen sowie offene Stellplätze und ihre Zufahrten müssen in versickerungsfähigen Materialien (z.B. Rasenfugenpflaster) hergestellt werden, die einen Versiegelungsgrad von 75 % nicht überschreiten.
- (3) Garagen müssen einen Abstand von mindestens 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche der Wormser Straße einhalten. Dies gilt nicht für Carports ohne geschlossene Seitenwände, wenn die Verkehrssicherheit sowie die Sichtverhältnisse gewährleistet bleiben.
- (4) Garagen, Carports, Stellplätze sowie deren Zufahrten sind nur bis zu einer Tiefe von 40 m, von der Straßenbegrenzungslinie Wormser Straße aus gemessen, zulässig.
- (3) Im WA₂ ist die Errichtung eines Hauptgebäudes nur zulässig, wenn zu dem Grundstück - bei ausbleibender Grundstücksteilung zum hinteren Grundstücksteil - eine Zufahrt zur Wormser Straße mit einer durchgehenden Breite von mindestens 3,00 m vorhanden ist und deren Nutzung privatrechtlich durch Grundbucheintrag abgesichert wird.

7. Anlagen zum Sammeln von Müll

Im WA₁ sind Abfallsammelbehälter in Schränken oder geschlossenen Räumen unterzubringen. Bei Unterbringung im Freien sind sie durch eine Einhausung mit intensiver Eingrünung des Einblicks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus zu entziehen.

8. Dachform/Dachgestaltung/Dachaufbauten

- (1) Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit geneigten Dächern mit einem Neigungswinkel von 15°-45° auszubilden.
- (2) Dächer sind in matten, nichtglänzenden Materialien einzudecken. Ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.
- (3) Die Breite von Dachaufbauten (z.B. Gauben) darf $\frac{1}{3}$ der Dachlänge nicht überschreiten. Die Breite aller Dachaufbauten einer Gebäudeseite dürfen maximal $\frac{1}{2}$ der Dachlänge betragen.

9. Harmonisierung der Doppelhäuser

Doppelhaus-Teilgebäude müssen in ihrer Höhenentwicklung, Dachform, -neigung und -eindeckung sowie in der Fassadengestaltung gleich sein.

10. Einfriedungen

- (1) Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sowie entlang der Zufahrt zu den hinteren Grundstücksteilen sind Grundstückseinfriedungen nur als Hecken bzw. in Hecken integrierte Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis maximal 1,50 m Höhe zulässig.
- (2) Zwischen Doppelhaushälften sind Sichtblenden aus Mauerwerk, Holz oder Beton zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,40 m, gemessen von der Oberkante Terrasse, nicht überschreiten. Die Länge darf maximal 4,50 m, gemessen von der Aussenkante Gebäudewand, betragen.

Hinweise

Barrierefreies Bauen

Bei der Ausführung von Bauvorhaben ist auf Barrierefreiheit zu achten. Die einschlägigen Vorschriften zum barrierefreien Bauen sind zu berücksichtigen

Kampfmittel

Die Luftbildauswertung hat Anhaltspunkte ergeben, dass noch alte Kampfmittelbestände im Boden verblieben sein könnten. Bei baulichen Veränderungen ist der Kampfmittelräumdienst am Genehmigungsverfahren zu beteiligen. Für Flächen, die zur Bebauung vorgesehen sind, ist nach Abtrag der Oberfläche eine Untersuchung mit Metalldetektoren vorzunehmen.

Umgang mit dem Niederschlagswasser

Das auf den Dach- und Verkehrsflächen des WA₂ sowie der mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegten Fläche anfallende Niederschlagswasser muss getrennt vom Schmutzwasser entweder gesammelt, verwertet oder auf dem Grundstück breitflächig versickert werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.