
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 554c "Melm - Albert-Haueisen-Ring / Christoph-Kröwerath-Straße - Offenlagebeschluss

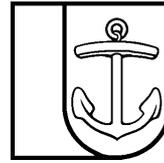
KSD 20080023

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr.554c „Melm – Albert-Haueisen-Ring / Christoph-Kröwerath-Straße“ wird gemäß §3 Abs. 2 BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt.

**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 554c
"Melm – Albert-Hau Eisen-Ring /
Christoph-Kröwerath-Straße"**



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Bereich Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. § 3 (2) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	5
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	5
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	5
2	ALLGEMEINES	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Geltungsbereich	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	8
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	9
4.1	Regional- und Landesplanung	9
4.2	Flächennutzungsplanung	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	10
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.1.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	10
5.1.4	Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen.....	10
5.1.5	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	11
5.1.6	Verkehrsflächen.....	11
5.1.7	Grünflächen	11
5.1.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
5.2	Örtliche Bauvorschriften	12
5.3	Hinweise	12
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
6.1	Wohnungsmarkt	12
6.2	Verkehr	12
6.3	Landespflege.....	12
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	13
7.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB13	
7.2	Öffentliche Auslegung	13
7.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	13
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	14
8.1	Bodenordnung	14

8.2 Durchführungvertrag/städtebauliche Verträge..... 14
8.3 Flächen und Kosten 14

VERFAHREN

Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	08.11.2007
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	10.12.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ??? am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB)	entfällt, da vereinfachtes Verfahren
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB)	entfällt, da vereinfachtes Verfahren
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
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13aBauG (Bebauungsplan der Innenentwicklung) aufgestellt.

Für den betroffenen Bereich gilt bereits Baurecht durch den Bebauungsplan Nr.554 „Melm“. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 1,7 ha, die bestehende GRZ wird nicht überschritten – das Vorhaben liegt deutlich unter der Grenze von 20.000 m² Grundfläche. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Damit sind die Voraussetzungen des §13a erfüllt.

Auf eine frühzeitige Anhörung der TÖB gemäß §4(1) BauGB und eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3(1) BauGB kann verzichtet werden.

ALLGEMEINES

Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

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. 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)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 10.05.2007
(BGBl. I S. 666)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 09.12.2006
(BGBl. I, S. 2819)

Baugesetzbuch (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006
(BGBl. I S. 3316)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006
(BGBl. I S. 3316)

Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)

Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom **05.10.2007**
(GVBl. S. **191**)

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom **04.07.2007** (GVBl. S. **105**)

Landeswassergesetz (LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom **05.10.2007** (GVBl. S. **191**)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigelegten Lageplan und wird begrenzt:

im Norden und Osten:
durch die Christoph-Kröwerath-Straße

im Süden:
durch die öffentliche Wegeverbindung zwischen Christoph-Kröwerath-Straße und Albert-Haueisen-Ring

im Westen:

durch den Albert-Hau Eisen-Ring



Lageplan des Geltungsbereichs

PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Eigentümer der überplanten Fläche ist die BASF. Die Fläche gliedert sich gegenwärtig baurechtlich in zwei Nutzungsabschnitte. Entlang des Albert-Hau Eisen-Rings ist Geschosswohnungsbau bis zu maximal IV Vollgeschossen zulässig. Entlang der Christoph-Kröwerath-Straße sind Hausgruppen zulässig. Die Grundstücke sind bereits entsprechend parzelliert.

In den vergangenen Jahren hat sich die Situation auf dem Markt für Wohnungsbau nicht verbessert. Während sich die rückwärtigen Bereiche des Baugebietes nach und nach füllen, liegt die Mehrzahl der Flächen am Albert-Hau Eisen-Ring brach.

Um den Grundstückseigentümern mehr Flexibilität einzuräumen wurde daher der Bebauungsplan bereits vor einigen Jahren geändert und von der zwingenden Festsetzung des Geschosswohnungsbaus am Albert-Haueisen-Ring abgerückt. Bereits heute sind am Albert-Haueisen-Ring Reihenhäuser zulässig, wie man vor Ort an dem gegenüber liegenden Grundstück erkennen kann, auf dem die SÜBA einige Reihenhäuser realisiert hat. Gleichwohl gestaltet sich die Bebauung schwierig, da die vorhandenen Baufenster wenig Spielraum für eine alternative und zugleich wirtschaftliche Nutzung insbesondere in den inneren Grundstücksteilen lassen.

Die SBR Bauträger GmbH zieht nun als Vorhabenträger eine vollständige Bebauung mit Einfamilienhäusern in Betracht. Im Interesse einer städtebaulich möglichst ausgewogenen Lösung strebt sie eine Gesamtkonzeption für die Fläche an.

Ohne eine Änderung des Planungsrechts ist die seitens des Vorhabenträgers beantragte Konzeption nicht realisierbar. Die SBR beantragt daher in Ihrem Schreiben vom 31.10.2007 die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und erklärt sich bereit, sämtliche Kosten für das Verfahren zu übernehmen.

Planungsziele und -grundsätze

3.2.1. Städtebauliche Konzeption

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“ sollen in das Planverfahren übernommen werden. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine Einfamilienbebauung in offener Bauweise für maximal 69 Wohneinheiten schaffen. Zu Grunde gelegt wird das unten dargestellte städtebauliche Konzept. Folgende Ziele werden verfolgt:

- Räumliche Fassung des Albert-Haueisen-Rings durch eine straßenbegleitende Einfamilienhausbebauung.
- Herstellung und öffentliche Widmung einer inneren Erschließung und Angebot zusätzlicher Parkplätze im öffentlichen Raum.
- Räumliche Fassung der Christoph-Kröwerath-Straße durch eine traufständige straßenbegleitende Bebauung
- Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen
- Gliederung gereihter Einheiten in Hausgruppen von maximal 6 Einzelhäusern.
- Angemessene Durchgrünung der inneren Erschließung

3.2.2. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung sind über die öffentlichen Straßen "Albert-Haueisen-Ring" und „Christoph-Kröwerath-Straße“ sichergestellt. Notwendige innere Erschließungsflächen werden durch die Firma SBR hergestellt. Diese werden nach der Herstellung an die Stadt übergeben und öffentlich gewidmet.

3.2.3. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt über das Netz der Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) und wird durch die TWL bis zur Grundstücksgrenze geführt. Die weitere innere Erschließung erfolgt in Eigenregie des Vorhabenträgers, der die Erschließungsmodalitäten mit den TWL regelt.

Die Heizenergie des Baugebiets kann durch die Gasversorgung über das Netz der TWL sichergestellt werden. Die weitere innere Erschließung ist analog zur Wasser- und Stromversorgung Sache des Vorhabenträgers in Abstimmung mit dem Versorgungsträger. Alternativ zu einer Gasversorgung wird von Seiten des Vorhabenträgers eine eigenständige Versorgung des Gebietes durch eine Heizanlage für regenerative Energien in Erwägung gezogen. Im Bebauungsplan wird die Möglichkeit, die notwendigen technischen Einrichtungen im Gebiet unterzubringen, eingeräumt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die städtische Müllabfuhr über die angrenzend an das Planungsgebiet vorhandenen Erschließungsstraßen. Die ringförmige innere Erschließung des Gebietes ist so dimensioniert, dass eine Einfahrt von Müllfahrzeugen in das Baugebiet möglich ist, so dass die Abfallentsorgung der Grundstücke sichergestellt ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Freiflächenplanung werden die Stellflächen für die Mülltonnen soweit erforderlich festgelegt.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann über das öffentliche Abwassersystem (Trennsystem) abgeleitet werden. Die zur inneren Erschließung des Plangebietes notwendigen Leitungen zur Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers werden ebenfalls im Trennsystem unter der Regie des Vorhabenträger in enger Abstimmung mit der Stadtenwässerung hergestellt und an das vorhandene System angeschlossen. Auch diese Anlagen sollen – wie die Verkehrsflächen - nach Fertigstellung in den Besitz der Stadt Ludwigshafen übergehen.

VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

Regional- und Landesplanung

Belange der Regional- und Landesplanung werden nicht berührt.

Flächennutzungsplanung

Die Planung entspricht den Darstellungen im Flächennutzungsplan'99 der Stadt Ludwigshafen

Rechtskräftige Bebauungspläne

Bislang gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.554 „Melm“ mit den Baugebieten WA1 und WAH. Der Bebauungsplan Nr. 554 „Melm – Albert-Haueisen-Ring / Christoph-Kröwerath-Straße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“.



Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“

BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Die Festsetzungen beruhen auf den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“. Es wurden die für die vorliegende Planung maßgeblichen und relevanten Allgemeinen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften sowie die speziellen Festsetzungen für WA1 und entlang des Albert-Hauelsen-Ringes für WAH übernommen und ggf. im Hinblick auf das Baukonzept angepasst und modifiziert. Für einen Großteil der Festsetzungen ist deshalb auf die Begründung des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“ bzw. die Vorgänger-Bebauungspläne zu verweisen.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Es gilt die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“. Auf die dortige Begründung ist zu verweisen.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Bebauungsplan Nr. 544 „Melm“ galt bisher entlang des Albert-Hauelsen-Ringes (WAH) eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,2. Für den übrigen Bereich des Plangebietes (WA1) galt eine GRZ von 0,4 und GFZ von 0,8. Da die Konzeption – auch entlang des Albert-Hauelsen-Ringes – eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Form von zweigeschossiger Reihenhausbebauung vorsieht, wird für den gesamten Geltungsbereich das Maß der baulichen Nutzung gemäß bisherigem WA1 festgesetzt. Es gilt somit durchgängig eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8.

Bezüglich der Höhe und der Geschossigkeit der baulichen Anlagen gelten die Festsetzungen des bisherigen WA1. Es sind im gesamten Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Entlang des Albert-Hauelsen-Ringes galt bislang eine Mindesthöhe von 8m. Dies ist mit der vorgesehenen Reihenhausbebauung mit zwei Vollgeschossen nicht zu verwirklichen. Um dort jedoch den Spielraum für eine stärkere räumliche Fassung des Albert-Hauelsen-Ringes und eine städtebauliche Akzentuierung durch eine sich von dem übrigen Plangebiet abhebende Bebauung zu ermöglichen, wurden im Bereich des WA2 gegenüber WA1 um 2 m höhere maximale Trauf- und Firsthöhen festgesetzt.

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Die durch Baugrenzen definierten Baufenster orientieren sich eng an der vorgesehenen Baukonzeption und lassen gereifte Hausgruppen mit bis zu 6 Einzelhäusern zu. Dadurch wird sichergestellt, dass die vom Vorhabenträger vorgelegte Baukonzeption in genau dieser Form realisiert und kein Handlungsspielraum eröffnet wird, der das Gestaltkonzept überformen würde. Die Regelungen beruhen, ebenso wie die festgesetzte offene Bauweise, ansonsten auf den im Bebauungsplan Nr. 554 vorgegebenen Baufluchten und Abständen zur Verkehrsfläche.

Entgegen der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 554 für die Baugebietsteillfläche WAH, dass sämtliche Nebenanlagen zwischen Gebäudeflucht und Albert-Hauelsen-Ring ausgeschlossen sind, lässt der vorliegende Bebauungsplan Anlagen für die Unterbringung von Rest- und Wertstoffbehältern auch dort (in WA2) zu, um diesem Bedürfnis Rechnung zu tragen. Da anstelle von Mehrfamilienhäusern nun Reihenhäuser realisiert werden, sind größere Sammelanlagen, die sehr stark und zum Teil in störender Weise in den öffentlichen Raum hinein wirken können, nicht zu befürchten.

Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen

Es gelten die Festsetzungen analog WA1 des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“. Demnach sind Garagen im 5m-Streifen zwischen Verkehrsfläche und Gebäudeflucht nicht zulässig. Diese Regelung erwies sich in der Genehmigungspraxis allerdings bei einigen Eckgrundstücken, die an zwei Grundstücksseiten an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, (insbesondere im Fall von Reihenhäusern) als unverhältnismäßig. Es wurden deshalb in bestimmten Einzelfällen Befreiungen

ausgesprochen, wenn sichergestellt werden konnte, dass die Garagenwand zum öffentlichen Raum hin angemessen begrünt wird. Um diese städtebaulich vertretbaren Ausnahmefälle zu legalisieren, wurde eine entsprechende Regelung in den Bebauungsplan Nr. 554c aufgenommen.

Für Garagen und Stellplätze, die nicht auf den einzelnen Baugrundstücken für das jeweilige Grundstück untergebracht werden können, sondern in Form von Sammelgaragen angeboten werden, sind eigene Flächen im Bebauungsplan festgesetzt.

Da der Vorhabenträger die Installation einer Heizanlage für regenerative Energien (beispielsweise eine Pelletheizanlage) zur Wärmeversorgung des Gebietes in Erwägung zieht, wird ermöglicht, die dafür erforderlichen technischen Anlagen ausnahmsweise innerhalb der für Garagen und Stellplätze festgesetzten Flächen unterzubringen. Der zu erbringende Nachweis der notwendigen Stellplätze bleibt davon unberührt.

Die bereits im bisherigen Baurecht bestehende Festsetzung, dass je 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist, gilt auch für die Stellplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen, um eine angemessene Durchgrünung der inneren Erschließung entsprechend dem Planungsziel zu gewährleisten.

Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

Um eine zu starke Verdichtung und daraus resultierende Konflikte hinsichtlich Verkehr, Parkraumbedarf sowie mangelnder Wohn- und Freiraumqualität zu vermeiden, wird die zulässige Zahl der Wohnungen auf maximal eine je Wohngebäude und insgesamt maximal 69 Wohneinheiten für das Gesamtprojekt entsprechend der städtebaulichen Konzeption begrenzt.

Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Ringerschließung, die an den Albert-Hauelsen-Ring sowie an zwei Stellen an die Christoph-Kröwerath-Straße angeschlossen ist. Da sie – analog zu den inneren Erschließungsflächen im übrigen Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“ – den Charakter einer Wohnstraße besitzen soll, wird sie als öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Da bei einer Wohnbebauung solchen Umfangs damit zu rechnen ist, dass über die auf den Privatgrundstücken zu schaffenden Stellplätze hinaus weitere Stellplätze beispielsweise für Besucher benötigt werden, werden entsprechende Flächen für Parkplätze innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Diese sind in ihrer Lage und Zuordnung jedoch noch variabel. Zur Erschließung der inneren Baufenster über die genannte Ringerschließung hinaus ist ein Wohnweg, der als Stich ausgebildet ist, notwendig. Dieser ist als private Verkehrsfläche festgesetzt, deren Ausgestaltung dem Vorhabenträger überlassen bleibt.

Die Erschließungsanlagen werden vollständig von der Firma SBR als Vorhabenträger hergestellt. Mit Ausnahme des als private Verkehrsfläche festgesetzten Wohnweges werden sie anschließend an die Stadt Ludwigshafen übergeben.

Grünflächen

Flankierend zur Festsetzung der Verkehrsflächen und den Begrünungsvorschriften für private Grundstücksflächen und Verkehrsflächen wurden Grünflächen mit entsprechenden Vorgaben zur Bepflanzung mit Bäumen bzw. Gehölzen festgesetzt. Sie dienen der Durchgrünung und Auflockerung der inneren Erschließung und Eingrünung der Garagen.

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die maßgeblichen Festsetzungen zur Begrünung und Freiflächengestaltung aus dem Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ wurden übernommen. Es sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen, Flächenfestsetzungen erforderlich.

Örtliche Bauvorschriften

Alle für das Plangebiet und die beabsichtigte Bebauung relevanten örtlichen Bauvorschriften wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ übernommen. Darüber hinaus wurden keine Festsetzungen getroffen.

Hinweise

Es gelten die Hinweise des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“.

Zur Klarstellung, dass die Entnahme von Grundwasser generell nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt (4-15) zulässig ist, wird dies zusätzlich als eigener Hinweis aufgenommen.

Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen.

Um spätere Konflikte zu vermeiden, wird auf die stellenweise Fahrbahnbreite von 5,50m hingewiesen, die nicht der in den Richtlinien empfohlenen idealen Fahrgassenbreite von 6m zum Vorwärtseinparken in Senkrechtparkplätze entspricht. Ein Rückwärtseinparken ist jedoch auch dort immer bequem möglich. Der Hinweis stellt klar, dass dies bei der Planung und Dimensionierung der privaten Stellplätze vor dem Haus berücksichtigt werden sollte.

WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Wohnungsmarkt

Durch den Bebauungsplan wird die planerische Voraussetzung für eine Einfamilienhausbebauung geschaffen, die der für diesen Standort überwiegenden aktuellen Wohnungsnachfrage entspricht.

Verkehr

Die Zahl der Wohneinheiten entlang des Albert-Hauelsen-Ringes wird durch den Bebauungsplan gegenüber dem bisherigen planungsrechtlich möglichen Rahmen (Geschosswohnungsbau bis 4 Geschosse) reduziert. Da somit auch das zu erwartende PKW-Aufkommen eher geringer ausfällt als es der Bebauungsplan 554 „Melm“ vorsah, kann es vom vorhandenen Straßensystem problemlos aufgenommen werden. Der Bebauungsplan verursacht keine nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr im Umfeld des Plangebietes.

Landespflege

Durch die Änderungen der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ändert sich der Zulässigkeitsmaßstab bezogen auf den Freiflächenanteil. Aufgrund der nun für das gesamte Gebiet gleichermaßen gültigen Grundflächenzahl von 0,4 (vorher 0,3 am Albert-Hauelsen-Ring) können potenziell etwas mehr Flächen für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch genommen werden. Eine marktgängige Reihenhausbebauung im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes wäre aber bei einer GRZ von 0,3 bzw. 0,45 inklusive aller Zufahrten und Nebenanlagen nicht realisierbar gewesen. Es ist außerdem zu bedenken, dass mit der erhöhten GRZ auch ein Stück weit die Reduzierung der Geschossigkeit und der GFZ im WA2, die sich unmittelbar auf die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes auswirken, kompensiert werden muss. Durch die geplante Reihenhausbebauung mit geringerer Bautiefe und dem Verzicht auf unterirdische Stellplätze können dafür im Vergleich zu dem zuvor zulässigen Geschosswohnungsbau tendenziell mit den rückwärtigen Privatgärten größere zusammenhängende Grün- und Freiflächen mit höherer Qualität geschaffen werden. Ein Ausgleich partiell höheren Dichte ist im Rahmen des Verfahrens nach §13a BauGB nicht erforderlich.

ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

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

- Vorgebrachter Belang
 - Stellungnahme der Verwaltung
- Wird nach Abschluss des Verfahrensschrittes ergänzt.

Öffentliche Auslegung

- Vorgebrachter Belang
 - Stellungnahme der Verwaltung
- Wird nach Abschluss des Verfahrensschrittes ergänzt.

Zusammenfassung der Abwägung

- Wird nach Abschluss aller Verfahrensschritte noch ergänzt -

Belange die für die Planung sprechen

- Durch die Planung und Änderung des Baurechts können die bislang brach liegenden Baugrundstücke des Neubaugebietes Melm mobilisiert und entwickelt werden.
- Es wird ein der überwiegenden Nachfrage entsprechendes Angebot für Wohneigentum insbesondere für junge Familien geschaffen.
- Durch die Planung kann eine städtebaulich ausgewogene Lösung im Rahmen einer Gesamtkonzeption für das Carré realisiert werden.

Belang die gegen die Planung sprechen

- Von dem ursprünglichen städtebaulichen Ziel, den Albert-Haueisenring als Haupteinfassung und Rückgrat des Gebietes durch eine mehrgeschossige Bebauung zu fassen, muss abgerückt werden.
- Die höhere flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Geländes führt zu einer intensiveren Inanspruchnahme von Grund und Boden und damit einem Verlust von Freiflächen.

Abwägung der Belange

Grundsätzlich ist die Abwägungsentscheidung, die Fläche für den Wohnungsbau zu nutzen, bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Neubaugebiet Melm (Nr. 554) getroffen worden. Auch die grundsätzliche Entscheidung, entlang des Albert-Haueisenringes nicht mehr zwingend Geschosswohnungsbau vorzuschreiben, wurde bereits im Rahmen der zurückliegenden Änderung des Bebauungsplanes 554 „Melm“ getroffen. So gibt es in unmittelbarer Nähe bereits andere Beispiele, wo Reihenhäuser anstelle von Mehrfamilienhäusern am Albert-Haueisen-Ring realisiert wurden oder gerade in der Umsetzung sind. In diesem Planänderungsverfahren ist daher insbesondere darüber zu entscheiden, ob eine Bebauung nach dem vorgesehenen Gesamtkonzept für eine Einfamilienhausbebauung mit Hausgruppen planungsrechtlich ermöglicht wird, und die dafür erforderlichen Änderungen der Festsetzungen vorgenommen werden sollen.

Die derzeit eher schwierige Lage auf dem Wohnungsmarkt lässt die Entwicklung und Bebauung des Neubaugebietes Melm nur schleppend vorankommen. Die bisherigen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“ haben eine wirtschaftliche Ausnutzbarkeit und damit eine Vermarktung der Grundstücke im Planungsbereich bislang erschwert. Durch den vorhabenbezogenen Änderungsbebauungsplan gelingt es, mit einer städtebaulich angemessenen Gesamtlösung für Einfamilienhausbebauung die Grundstücke zu entwickeln und einer Bebauung zuzuführen und damit zum Baufortschritt gerade auch auf den eher problematischen Grundstücken entlang des Albert-Haueisen-Ringens beizutragen. Der Wechsel vom Geschosswohnungsbau zur Einfamilienhausbebauung entlang des Albert-Haueisen-Ringens entspricht dem Ziel der Stadt, die Eigentumsbildung im Einfamilienhausbereich insbesondere für junge Familien bereit zu stellen. Die verringerte bauliche Höhe entlang des Albert-Haueisen-Ringens ist städtebaulich vertretbar, da durch die beiden geschlossen in Erscheinung tretenden

Reihenhausgruppen eine gute räumliche Fassung erzielt werden kann. Auch werden die wesentlichen sonstigen städtebaulichen Zielsetzungen und Erfordernisse, die für das Baugebiet und speziell die Bebauung entlang des Albert-Haueisen-Ringes gelten, auch mit der geplanten Reihenhausbebauung weiterhin erfüllt. Zwar muss die Grundflächenzahl im Bereich des Albert-Haueisen-Ringes von 0,3 auf 0,4 erhöht werden, dies ist jedoch angesichts der gleichzeitigen Reduzierung der Geschossflächenzahl zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen vertretbar.

Dem Belang, dass den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen ebenso Rechnung getragen werden soll wie der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung (§ 1 (5) Nr. 2 BauGB), kann durch die Planänderung am besten entsprochen werden. Diesem Belang wird daher gegenüber den anderen dargestellten Belangen Vorrang eingeräumt.

Da sich einerseits die vorgesehene Änderung auf das Baugebiet "Melm" nicht negativ auswirkt und andererseits eine insbesondere junge Familien ansprechende Einfamilienhausbebauung vorgesehen ist, steht der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 554c nichts entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 554c entspricht somit den Zielvorstellungen der Stadt Ludwigshafen, durch das Angebot von Einfamilienhausgrundstücken Abwanderungstendenzen in den Landkreis zu begegnen.

UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen von Seiten der Stadt erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen der Grundstücksneurodnung erfolgen auf privatrechtlicher Basis durch den Vorhabenträger und Grundstückseigentümer.

Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge

Die Firma SBR GmbH wird die Fläche als Vorhabenträger entwickeln. Zwischen der Stadt Ludwigshafen und der SBR GmbH wird ein Durchführungvertrag geschlossen mit folgenden wesentlichen Inhalten:

- Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger
- Durchführung des Vorhabens entsprechend dem festgelegten städtebaulichen Konzept einschließlich der Erschließung durch den Vorhabenträger innerhalb einer gewissen Frist
- Übernahme sämtlicher Bau- und Erschließungskosten durch den Vorhabenträger
- Übergabe der öffentlichen Erschließung nach Fertigstellung an die Stadt Ludwigshafen.

Flächen und Kosten

Verkehrsflächen (öffentlich):	rd. 2.300 m ²
Verkehrsflächen (privat):	rd. 170 m ²
<u>Bauland (netto):</u>	<u>rd. 14.530 m²</u>
Größe des Plangebietes:	rd. 17.000 m ²

Der Vorhabenträger übernimmt die für die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans anfallenden Kosten vollständig, der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan somit keine finanziellen Aufwendungen.

Bebauungsplan Nr. 554c „Melm – Albert-Haueisen-Ring / Christoph-Kröwerath-Straße“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung.

1.1 Gartenbaubetriebe, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. GFZ und GRZ

2.1 Bei Reihenhäuseranlagen und sonstigen Gruppierungen mehrerer selbständiger Hauseinheiten ist die GFZ und die GRZ im Rahmen der Baugenehmigung immer auf das Gesamtvorhaben zu beziehen.

2.2 Gartenhäuschen, überdachte Fahrradabstellplätze und überdachte Freisitze werden nach §19(4) BauNVO auf die GRZ angerechnet.

2.3 Zufahrten und Stellplätze werden gemäß §19(4) BauNVO ohne Abzug auf die GRZ angerechnet.

3. Gebäudehöhen und Geschosse.

3.1 Alle Höhenangaben für Gebäude beziehen sich jeweils auf Hinterkante Gehweg.

3.2 Wandhöhe ist die an den Traufseiten in einer Linie senkrecht aufgehende Wand von Hinterkante Gehweg bis Unterkante Sparren, bzw. bei zurückgesetzten Geschossen bis Oberkante Brüstung.

3.3 In **WA1** darf die Wandhöhe maximal 7,50m, die Firsthöhe maximal 12,50m betragen.

3.4 In **WA2** darf die Wandhöhe maximal 9.50m betragen, die Firsthöhe darf maximal 14.50m betragen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

4.1 Balkone und Erker dürfen bis zu einer Länge von 50% der Wand und maximal 4m die Baugrenze bis 1.50 m überschreiten.

5. Stellplätze, Garagen und Zufahrten

5.1 Der erforderliche Stellplatznachweis ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

5.2 Garagen und Stellplätze sind zwischen Albert-Haueisen-Ring und Wohngebäuden nicht zulässig.

5.3 Zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen muss ein Abstand von mindestens 5m eingehalten werden. Stellplätze sind innerhalb dieses 5m-Streifens zulässig. Auf

Eckgrundstücken sind Garagen im seitlichen Bauwich parallel zur Giebelseite des Gebäudes auch innerhalb dieses 5m-Streifens zulässig, wenn die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandte Garagenwand begrünt wird.

- 5.4 Auf den Privatgrundstücken und auf den Verkehrsflächen ist je 4 Stellplätze ein Laubbaum mit Stammumfang von mindestens 10cm in einer Pflanzfläche von mindestens 4qm im Stellplatzbereich zu pflanzen.
- 5.5 Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten (Schotterrasen, Rasengittersteinen, Fahrstreifen etc.) Sie sind ohne Abzug auf die GRZ anzurechnen.
- 5.6 Garagendächer, die nicht mit Ziegeln o. ä. gedeckt sind, sind zu begrünen.

6. Nebenanlagen

- 6.1 Nebenanlagen, wie Müllanlagen, Gartenhäuschen, Fahrradabstellplätze sind durch Grün von öffentlichen Räumen abzuschirmen.
- 6.2 Gartenhäuschen sind im Vorgartenbereich und in der privaten Grünfläche nur zulässig, wenn sie in Hecken integriert und berankt sind.
- 6.3 Am Albert-Haueisen-Ring (WA2) sind zwischen Gehweg und Gebäudeflucht Nebenanlagen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Aufnahme von Rest- und Wertstoffbehältern.
- 6.4 Anlagen zur Wärmeerzeugung mittels regenerativer Energien, die der Versorgung des Gebietes dienen, sind als Nebenanlage innerhalb der für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen ausnahmsweise zulässig.

7. Zahl der Wohnungen

- 7.1 Es ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Bezogen auf das Gesamtvorhaben sind im Planungsgebiet insgesamt maximal 69 Wohnungen zulässig.

8. Freiraumgestaltung

- 8.1 Auf allen Grundstücken / Nutzungseinheiten unter 250 qm ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum Stammumfang 14/16 zu pflanzen. Auf Grundstücken / Nutzungseinheiten über 250 qm ist ein großkroniger Laub- oder Obstbaum zu pflanzen.
- 8.2 Im Vorgartenbereich ist eine Pflanzfläche von mindestens 10qm anzulegen, in der ein kleinkroniger Laubbaum gepflanzt wird.
- 8.3 Die Pflanzflächen können reduziert werden, wenn mehr als 1, maximal jedoch 2 Stellplätze je Wohnung angeordnet werden und Festsetzungen des Bebauungsplans Pflanzflächen in dieser Größe erschweren.
- 8.4 Die Baumpflanzungen können nur entfallen, wenn die Pflanzfläche mindestens 40% der Vorgartenfläche einnimmt.
- 8.5 Die als Grünflächen festgesetzten Flächen sind mit Bäumen oder mindestens zu 50% mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen.

8.6 Mit dem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, der die planerische Umsetzung der vorgeschriebenen Begrünungsmaßnahmen nachvollziehbar darstellt.

8.7 Alle allgemein oder zeichnerisch und textlich vorgeschriebenen Grünanlagen im Geltungsbereich sind dauerhaft zu erhalten.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

1. Dach und Gebäude

Dachgauben und -erker

1.1 Am Albert-Hau Eisen-Ring (WA2) sind Dachgauben nicht zulässig.

1.2 Im Übrigen darf eine Gaube maximal ein Drittel der Dachlänge einer Hauseinheit betragen, alle Gauben einer Hauseinheit maximal 50% der zugehörigen Dachlänge.

1.3 Dachgauben müssen mindestens 50cm hinter der Außenkante des darunter liegenden Geschosses liegen.

1.4 Dacherker mit Giebel- oder Bogen- Formen dürfen an den Seiten die zulässige Wandhöhe um 1m, an der höchsten Stelle um 2m überschreiten, wenn sie maximal 4m und je Einheit nicht länger sind als 50% der Wand, über die sie herausragen.

1.5 Dacherker und Dachgauben dürfen zusammen maximal 60% der zugehörigen Dach-, bzw. Wandlänge einnehmen.

Dachform/ Dachneigung

1.6 Flachdächer mit umlaufendem Gesims sind nur in Kombination mit geneigten Dachformen oder vor zurückgesetzten Geschossen oder als Abschluss des letzten Staffelgeschosses zulässig, wenn dieses letzte Staffelgeschoss gegenüber dem darunterliegenden Geschoss nach allen Seiten zurückliegt.

1.7 Dachneigungen zwischen 5° und 35° sind allgemein zulässig.

1.8 Bei Giebelbreiten bis maximal 11m sind bis zu 40° Dachneigung zulässig. Bei Giebelbreiten bis maximal 6m sind bis zu 45° Dachneigung zulässig.

Harmonisierung von Gebäudegruppen

1.9 Innerhalb eines Baufensters müssen Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung gleich sein.

2. Stellplätze

Kfz-Stellplatz

2.1 Pro Wohnung ist mindestens ein Stellplatz nachzuweisen. Für mindestens 50% der Wohnungen des Gesamtvorhabens müssen zwei Stellplätze möglich sein.

2.2 Die Zweitstellplätze müssen nicht unabhängig erschließbar sein. Sie müssen nicht sofort hergestellt werden. Ihre Lage ist im Bauantrag zu kennzeichnen und die Fläche in die Berechnung der GRZ einzubeziehen.

Fahrradabstellplätze

2.3 Pro Wohnung ist eine der Größe der Wohnung angemessene Anzahl von Fahrradabstellplätzen vorzusehen.

2.4 Für kurzfristiges Abstellen von Fahrrädern ist je Wohnung mindestens 1 Fahrradabstellplatz so anzuordnen, dass er von außen leicht zugänglich ist.

2.5 Bei mehr als 3 notwendigen Fahrradabstellplätzen können Fahrradständer vorgesehen werden.

3. Freiflächengestaltung

Geländehöhen

3.1 Die Geländehöhen (Vorgärten, Gärten, Terrassen) dürfen nicht mehr als 30cm unter oder über Hinterkante Gehweg liegen.

3.2 Ausnahmen sind zulässig wenn nachbarrechtliche Belange nach §§ 13 LBauO nicht berührt sind und das Gebot der Rücksichtnahme nicht verletzt wird.

Einfriedungen

3.3 Zum öffentlichen Raum hin sind Einfriedungen nur als Hecke oder in Hecken integrierte Zäune zulässig.

Hinweise

Jeder zutagekommende archäologische Fund ist unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen. Die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Eventuelle Bombenfunde sind unverzüglich zu melden. Die Fundstelle ist abzusichern.

Rückstauenebene ist Oberkante Straße. (Hinterkante Gehweg)

Die Versickerung von Oberflächenwasser liegt in privater Verantwortung

Bei starken Regenfällen sind grundstücksbezogen zeitweise erhöhte Grundwasserstände oder stauendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Um Nässeschäden vorzubeugen, werden deshalb vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Private Stellplätze

Einige Grundstücke grenzen an eine Erschließungsstraße, deren Querschnitt stellenweise mit 5,50m das empfohlene Maß der Richtlinien für bequemes Ein- und Ausparken auf Senkrecht-Stellplätzen unterschreitet. Wenn auf diesen Grundstücken private Stellplätze im vorderen 5m-

Streifen angeordnet werden, ist im Einzelfall zu prüfen, ob der Stellplatz auf dem Grundstück breiter ausgebildet wird, um ein bequemes (vorwärts-) Ein- und Ausparken zu ermöglichen.

Barrierefreies Bauen

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

Wasserrechtliche Belange

Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereiches Umwelt zulässig.