

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 554c "Melm A.H.-Ring/C.Kröwerath-Straße"
Satzungsbeschluss

KSD 20080084/1

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 07.04.2008:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Den Inhalten des Durchführungsvertrages wird zugestimmt.
2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 554c „Melm –A.H.-Ring/C.Kröwerath-Straße“ wird gemäß §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß §88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften.

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



Bereich Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) 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 ..	10
4.1	Regional- und Landesplanung	10
4.2	Flächennutzungsplanung	10
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	11
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	11
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	11
5.1.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	12
5.1.4	Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen.....	12
5.1.5	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	13
5.1.6	Verkehrsflächen.....	13
5.1.7	Grünflächen	13
5.1.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	13
5.2	Örtliche Bauvorschriften	13
5.3	Hinweise	13
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
6.1	Wohnungsmarkt	14
6.2	Verkehr	14
6.3	Landespflege.....	14
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	14
7.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB	14
7.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	14
7.3	Öffentliche Auslegung	15
7.4	Zusammenfassung der Abwägung.....	15

8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	16
8.1	Bodenordnung.....	16
8.2	Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge.....	16
8.3	Flächen und Kosten	16

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 89/2007 am	21.12.2007
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	09.01.2008
Offenlagebeschluss am	28.01.2008
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 9/2008 am	01.02.2008
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	11.02.bis 10.03.2008
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	10.04.2008
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. §12 BauGB 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, 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

(BlmSchG)

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 beigefügten 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-Hauelsen-Ring



Abb. 1: Lageplan des Geltungsbereichs

PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Eigentümer der überplanten Fläche ist die BASF, die die Grundstücke der SBR Bauträger GmbH zur Entwicklung und Bebauung zur Verfügung stellt. Die Fläche gliedert sich gegenwärtig baurechtlich in zwei Nutzungsabschnitte. Entlang des Albert-Hauelsen-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-Haueisen-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 Bauräger 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 ist über die öffentlichen Straßen "Albert-Haueisen-Ring" und „Christoph-Kröwerath-Straße“ sichergestellt. Notwendige innere Erschließungsflächen werden durch die BASF 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 bzw. der BASF als Grundstückseigentümer, die die Erschließungsmodalitäten mit den TWL regeln.

Die Heizenergie des Baugebiets kann durch die Gasversorgung über das Netz der Technischen Werke 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 dafür 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 der BASF und des Vorhabenträgers 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.



Abb. 2: Bebauungskonzept der Fa. SBR

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-Hauelsen-Ring / Christoph-Kröwerath-Straße“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“.



Abb. 3: 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. 554 „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 Bebauungskonzeption und lassen gereifte Hausgruppen mit bis zu 6 Einzelhäusern zu. Dadurch wird sichergestellt, dass die vom Vorhabenträger vorgelegte Bebauungskonzeption 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 bzw. -Stellplätzen 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. In Situationen, wo private (Sammel-) Stellplätze an Baumpflanzungen im öffentlichen Verkehrsbereich angrenzen, also eine angemessene Überkronung bereits gewährleistet ist, kann ausnahmsweise auf eine ggf. (rechnerisch erforderliche) zusätzliche Baumpflanzung verzichtet werden.

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 in Regie der BASF als Grundstückseigentümer 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 zur Eingründung und Gliederung der vorgesehenen Sammelgaragen bzw. –Stellplätze zwei private Grünflächen festgesetzt, die jeweils mit einer kleinkronigen Zierkirsche zu bepflanzen sind.

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

Die für das Plangebiet maßgeblichen Festsetzungen zur Begrünung und Freiflächengestaltung aus dem Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ wurden vollständig übernommen. Es sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen oder 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“.

Des Weiteren wird 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 der partiell höheren Dichte ist im Rahmen des Verfahrens nach §13a BauGB nicht erforderlich.

ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB

Da der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 554c aus dem Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ entwickelt ist und im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB ohnehin keine Beteiligung nach §3 (1) BauGB erforderlich ist, wurde eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht durchgeführt.

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

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt sein können, wurden mit Schreiben vom 09.01.2008 gem. § 4 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde Ihnen bei Anwendung von §13a (2) i.V.m. §13 (2) die Möglichkeit der Stellungnahme innerhalb von zwei Wochen gegeben. Analog wurden auch die städtischen Stellen am Verfahren beteiligt.

Es gingen von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange keine negativen Stellungnahmen ein.

Ein Hinweis der SGD Süd, Regionalstelle Wasser- und Abfallwirtschaft zum Thema Hochwasserschutz wurde als zusätzlicher Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Hinsichtlich der Festsetzung von Grünflächen im Bebauungsplan wurde am 25.01.08 ein Gespräch mit den betroffenen stadtinternen Fachdienststellen sowie mit Grundstückseigentümer und Vorhabenträger geführt. Es wurde abgestimmt, wer für die Anlage und Pflege der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen zuständig ist und inwieweit dies in Bebauungsplan und Durchführungsvertrag aufzunehmen ist. Die dort getroffenen Absprachen wurden in die textlichen Festsetzungen und die Planzeichnung des Bebauungsplanes eingearbeitet.

Ebenso wurden auf Anregung der betreffenden städtischen Stellen in die Festsetzungen bezüglich der Pflanzung klein- bzw. großkroniger Bäume einheitliche Angaben zum Stammumfang aufgenommen.

Öffentliche Auslegung

Die Offenlage gemäß §3(2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 11.02. bis 10.03 2008. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Anregungen vorgebracht.

Zusammenfassung der Abwägung

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.

Belange die gegen die Planung sprechen

- Von dem ursprünglichen städtebaulichen Ziel, den Albert-Haueisenring als Haupteerschließung 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-Hauelsen-Ringes beizutragen. Der Wechsel vom Geschosswohnungsbau zur Einfamilienhausbebauung entlang des Albert-Hauelsen-Ringes entspricht dem Ziel der Stadt, Grundstücke für die Eigentumsbildung im Einfamilienhausbereich insbesondere für junge Familien bereit zu stellen. Die verringerte bauliche Höhe entlang des Albert-Hauelsen-Ringes 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-Hauelsen-Ringes gelten, auch mit der geplanten Reihenhausbebauung weiterhin erfüllt. Zwar muss die Grundflächenzahl im Bereich des Albert-Hauelsen-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 (6) 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 Durchführungsvertrag geschlossen mit folgenden wesentlichen Inhalten:

- Übernahme der Planungskosten durch den Vorhabenträger
- Durchführung des Vorhabens entsprechend dem festgelegten städtebaulichen Konzept einschließlich der privaten Erschließung durch den Vorhabenträger innerhalb einer gewissen Frist
- Herstellung einzelner städtebaulich relevanter Begrünungsmaßnahmen
- Übernahme sämtlicher Bau- und Erschließungskosten für diese Maßnahmen durch den Vorhabenträger

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.

