
Bebauungsplan Nr. 526a "Ehemalige Coca-Cola"; Aufstellungsbeschluss

KSD 20080202/1

A N T R A G

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 09.06.2008:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für den in der Anlage aufgeführten Geltungsbereich gem. § 2 ff. BauGB den Bebauungsplan Nr. 526a "Ehemalige Coca-Cola" aufzustellen und die notwendigen Verfahrensschritte durchzuführen.
2. Das Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB wird gem. § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet. Von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, wird abgesehen. § 4c BauGB (Monitoring der erheblichen Umweltauswirkungen) wird ebenfalls nicht angewendet und eine zusammenfassende Erklärung nach § 10 (4) BauGB wird nicht erstellt.
3. In Ergänzung zu dem Bebauungsplan soll ein städtebaulicher Vertrag nach § 11 BauGB erstellt werden, in dem insbesondere Regelungen zur Planungskostenübernahme, zur städtebaulichen Gestaltung und zu Ausbaustandards für die Erschließungsinfrastruktur getroffen werden sollen.

1. Geltungsbereich des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und beschränkt sich auf das Grundstück in der Gemarkung Mundenheim mit der Flurstücksnummer 1565/2.

Übersicht Geltungsbereich siehe Anlage 1.

2. Begründung der Planaufstellung/ Städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Das ehemalige Coca-Cola-Areal liegt schon seit Jahren brach. Vorübergehende Nutzungen durch unterschiedliche Betriebe oder Institutionen sind insbesondere aufgrund des baulichen Zustands der Gebäude (u.a. Diebstahl der Stromleitungen) nicht mehr oder nur noch sehr eingeschränkt möglich.

Das rund 2 ha große Gelände ist überwiegend versiegelt und für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Neben großen Asphaltflächen befinden sich auf dem Gelände zur Straße hin ein Verwaltungsgebäude, mehrere Lager- und Produktionshallen sowie eine alte, nicht mehr benutzte Tankstelle.

Die Mannheimer Fa. Boxheimer + Scheuermann GmbH beabsichtigt das Gebiet zu entwickeln und auf dem Gelände eine Reihen- und Einzelhausbebauung zu realisieren, um junge Familien als Käufer anzusprechen. Die Fa. Boxheimer + Scheuermann wird dabei nicht als Bauträger auftreten, sondern das Projekt lediglich bis zur Baurechtschaffung entwickeln. Wer letztendlich die Bebauung umsetzen wird ist bis dato nicht bekannt.

Konkret sollen nach derzeitigem Planungsstand 45 Reihenhäuser sowie 21 freistehende Einfamilienhäuser errichtet werden.

Pro Hauseinheit sind 2 Stellplätze vorgesehen, die bei den Einzelhäusern auf den Grundstücken und bei den Reihenhäusern entlang der Erschließungsstraße errichtet werden.

Der Investor beabsichtigt die Erschließung auf eigene Kosten herzustellen.

Planungsrecht besteht derzeit nach § 34 BauGB, allerdings kann auf dieser Rechtsgrundlage lediglich eine gewerbliche Nutzung genehmigt werden. Für ein Wohnbaugebiet mit Erschließungsstraßen muss zunächst Baurecht durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Ziel des aufzustellenden Bebauungsplanes Nr. 526a "Ehemalige Coca-Cola" ist es deshalb, auf dem Areal ein Allgemeines Wohngebiet für Ein-/Zweifamilienhäuser in offener Bauweise mit maximal 2 Vollgeschossen nebst der notwendigen Erschließung zu ermöglichen.

3. Verhältnis zur übergeordneten Planung

Im Flächennutzungsplan '99 ist das Areal als Wohnbaufläche dargestellt (vgl. Anlage 3), und auch der regionale Raumordnungsplan weist das Areal als "Siedlungsfläche Wohnen" aus. Das Vorhaben entspricht somit auch den Zielen der Regional- und Landesplanung.

4. Verfahren

Bislang wurden im Bebauungsplanverfahren noch keine formellen Verfahrensschritte durchgeführt.

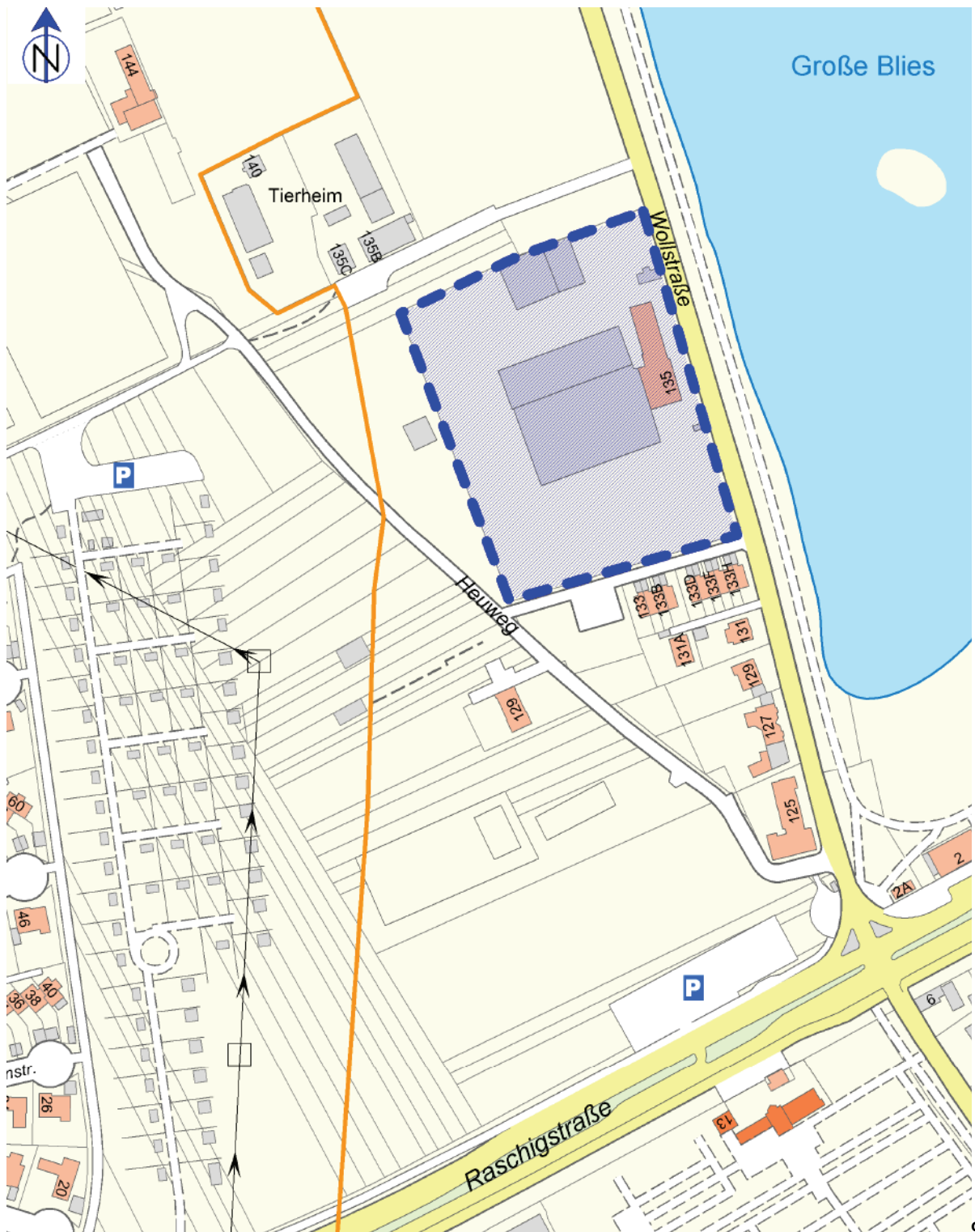
Innerhalb des Aufstellungsverfahrens soll insbesondere gutachterlich abgeprüft werden, wie die neue Wohnbebauung mit den angrenzenden Sport- und Freizeitnutzungen sowie mit dem Tierheim aus immissionsschutzrechtlicher Sicht verträglich ist. Es soll ausgeschlossen werden, dass durch die heranrückende stöempfindliche Wohnbebauung diese Einrichtungen beeinträchtigt werden.

5. Städtebaulicher Vertrag

Ergänzend zum Bebauungsplan soll ein städtebaulicher Vertrag mit der Fa. Boxheimer + Scheuermann abgeschlossen werden. In diesem Vertragswerk sind insbesondere Regelungen zur Planungskostenübernahme, zu städtebaulichen Qualitäten, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können (z.B. zur Ausgestaltung der privaten Stellplatzanlagen), zu Ausbaustandards für die Erschließungsinfrastruktur und ggf. Vertragsstrafenregelungen getroffen werden. Auch soll sich die Fa. Boxheimer + Scheuermann im Laufe des Verfahrens festlegen, welcher Bauträger mit welcher Architektur das Projekt realisieren wird. Dies soll ebenfalls im städtebaulichen Vertrag fixiert werden. Die Unterzeichnung dieses Vertrages soll Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans sein.

Anlage 1

Übersicht Geltungsbereich



ohne
Maßstab

Anlage 2

Vorläufige städtebauliche Konzeption



45 Reihenhäuser
(6 m breit, 10 m tief, ca. 120 m² Wohnfläche)
unterkellert
- 98 Stellplätze

21 Punkthäuser
(9 x 10 m, ca. 144 m² Wohnfläche)
unterkellert
- 42 Stellplätze

Stadt Ludwigshafen

Entwicklungsbereich

Mundenheim-Blies

Variante 7

Stand 09.05.2007

o.M.

Stadtplanung + Architektur
Peter Fischer - Mannheim
Feldbergstraße 19-20
Tel 0621-793412 / Fax 0621-793487
www.stadtplanungfischer.de



Anlage 3

Auszug aus dem Flächennutzungsplan '99

