

Bebauungsplan Nr. 554d "Melm/Will-Sohl-Straße West"
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

KSD 20080281/1

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 18.08.2008:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Für den Bebauungsplan 554d „Melm/Will-Sohl-Straße“ wird ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß §13a BauGB eingeleitet. Die in der Begründung angeführten Ziele und Grundsätze sind Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West“ gemäß §3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Bebauungsplan Nr. 554d **„Melm/ Will-Sohl-Straße West“**



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 ..	10
4.1	Regional- und Landesplanung	10
4.2	Flächennutzungsplanung	10
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	10
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.....	11
5.1.4	Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen.....	11
5.1.5	Höchstzulässige Zahl an Wohnungen	12
5.1.6	Verkehrsflächen.....	12
5.1.7	Grünflächen	12
5.1.8	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	12
5.2	Örtliche Bauvorschriften	12
5.3	Hinweise	12
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
6.1	Wohnungsmarkt	12
6.2	Verkehr	13
6.3	Landespflege.....	13
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	13
7.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB	13
7.2	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.....	13
7.3	Öffentliche Auslegung	13
7.4	Zusammenfassung der Abwägung.....	13

8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	14
8.1	Bodenordnung.....	14
8.2	Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge	14
8.3	Flächen und Kosten	15

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	11.09.2008
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	29.09.2008
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt xxx am	xxx
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB)	entfällt, da Verfahren der Innenentwicklung
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB)	entfällt, da Verfahren der Innenentwicklung
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	xxx
Offenlagebeschluss am	xxx
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt xxx am	xxx
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	xxx
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	xxx

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan wird als 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 1,39 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.

2 ALLGEMEINES

2.1 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 08.04.2008
(BGBl. I S. 686)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007
(BGBl. I, S. 2470)

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 23.10.2007
(BGBl. I S. 2470)

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 28.05.2008 (GVBl. S. 79)

Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007
(GVBl. S. 297)

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)

2.2 Geltungsbereich

Dieser entspricht der Flurstücksnr. 5024 und befindet sich innerhalb des Bebauungsplans Nr. 554 „Melm“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

im Süden und Osten:
durch die Will-Sohl-Straße

im Norden:
durch die Flurstücksnummern 5022/4, 5022/5, 5022/6, 5022/7, 5023/4

im Westen:
durch Grünanlagen

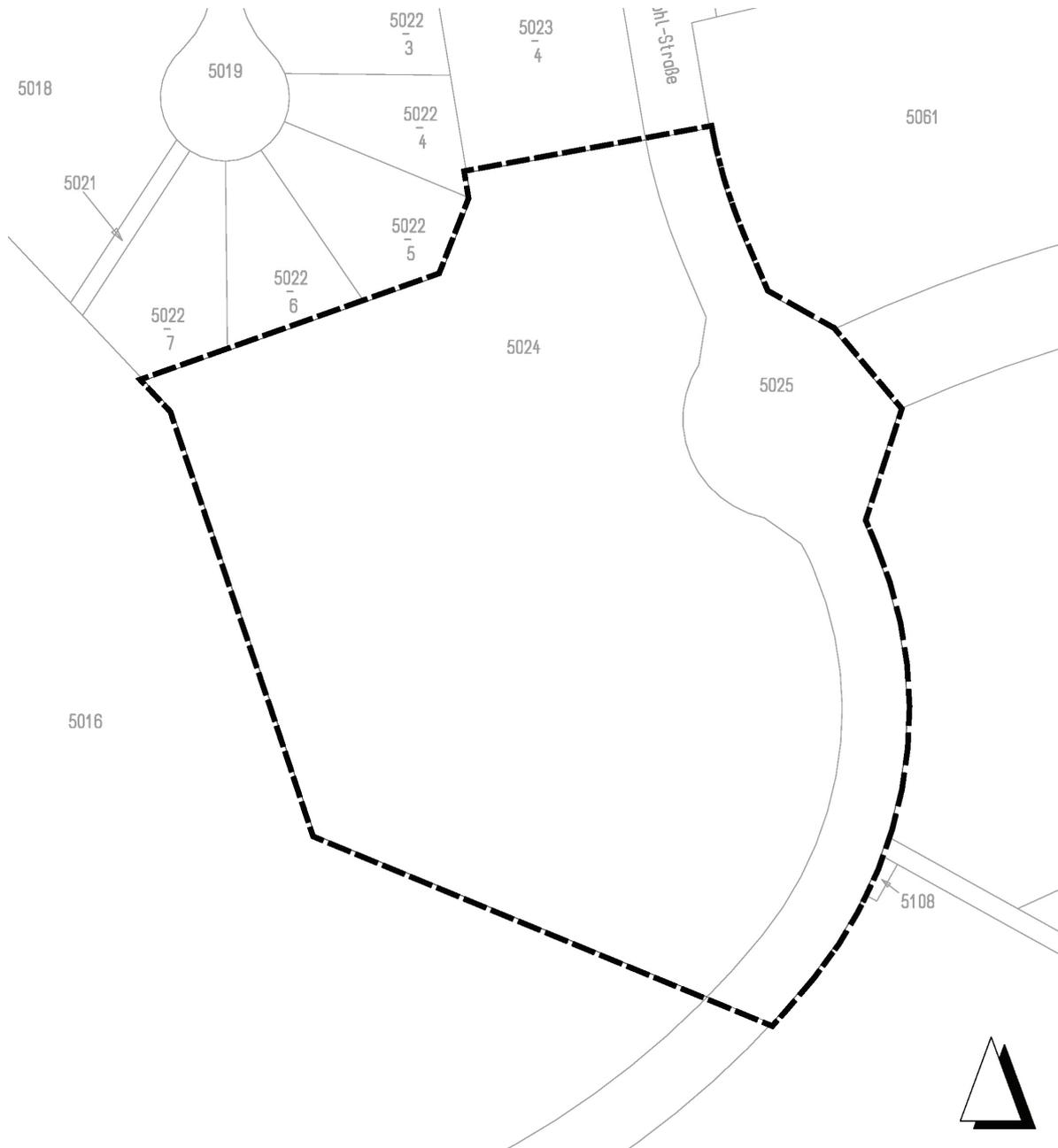


Abb. 1: Lageplan des Geltungsbereichs

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Eigentümer der überplanten Fläche ist die „GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau“ (GAG). Sie beabsichtigt das Baurecht im Sinne eines Angebotsplanes zu ändern und die Grundstücke der „OBG Projekt GmbH & Co. KG“ (OBG) zur Entwicklung und Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Die Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 554 „Melm“ für den angezeigten Geltungsbereich mit der Bezeichnung Nr. 554d „Melm/ Will-Sohl-Straße West“ wird notwendig durch eine

Reihe veränderter Rahmenbedingungen. 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 an der zentralen Erschließungsachse Albert-Haueisen-Ring/ Will-Sohl-Straße brach.. Um den Grundstückseigentümern mehr Flexibilität einzuräumen wurde 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.

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 GAG zieht nun gemeinsam mit dem Bauträger OBG eine vollständige Vermarktung für Einfamilienhäuser 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 der GAG angedachte Konzeption nicht realisierbar.

3.2 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 offene Bebauung schaffen. Zu Grunde gelegt wird das unten dargestellte städtebauliche Konzept. Folgende Ziele werden verfolgt:

- Räumliche Fassung des Albert-Haueisen-Rings/ der Will-Sohl-Straße durch eine straßenbegleitende Doppelhausbebauung.
- Herstellung und ggf. öffentliche Widmung einer inneren Erschließung und Angebot zusätzlicher Parkplätze im öffentlichen Raum.
- Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen
- Angemessene Durchgrünung der inneren Erschließung

3.2.2. Verkehrliche Erschließung

Die interne Erschließung des Bebauungsplans Nr. 554d „Melm/ Will-Sohl-Straße West“ wird über eine Erschließungs-Schleife gewährleistet, die an die Will-Sohl-Straße an beiden Enden angeschlossen wird und über eine Breite von 6m über die gesamte Länge verfügt.

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 der GAG 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 Grundstückseigentümers in Abstimmung mit dem Versorgungsträger. Alternativ zu einer Gasversorgung wird von Seiten des Grundstückseigentümers 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 GAG in Abstimmung mit der Stadtentwässerung 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 OBG

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Belange der Regional- und Landesplanung werden nicht berührt.

4.2 Flächennutzungsplanung

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

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Bislang gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr.554 „Melm“ mit dem Baugebiet WAH. Der Bebauungsplan Nr. 554d „Melm/ Will-Sohl-Straße West“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“.



Abb. 3: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“

5 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 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.

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Bebauungsplan Nr. 544 „Melm“ galt bisher entlang des Albert-Haueisen-Ringes und in Teilbereichen der Will-Sohl-Straße (WAH) eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 1,2. Da die Konzeption eine Bebauung mit Einfamilienhäusern in Form von zweigeschossiger Doppelhausbebauung vorsieht, wird für den gesamten Geltungsbereich als Maß der baulichen Nutzung durchgängig eine GRZ von 0,4 sowie eine GFZ von 0,8 festgelegt.

Es sind im gesamten Plangebiet maximal 2 Vollgeschosse zulässig. Entlang des Albert-Haueisen-Ringes galt bislang eine Mindesthöhe von 8m. Dies ist mit der vorgesehenen Doppelhausbebauung mit zwei Vollgeschossen nicht zu verwirklichen. Daher wird die maximale Höhe auf 7,50m festgelegt.

5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Durch den Einbau einer gebietsinternen Erschließung haben sich auch die Baufluchten verschoben. Grundsätzlich halten die Baufenster einen Abstand von 5m von den Straßenbegrenzungslinien. Um eine sinnvolle Grundstücksausnutzung in den etwas problematischer zugeschnitten Grundstücken im Bereich des Kreisverkehrs zu ermöglichen, wird abweichend vom Grundsatz in diesem Bereich der Mindestabstand auf 4m reduziert.

Entgegen der entsprechenden Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 554 für die Baugebietsteillfläche WAH am Kreisverkehr zur Will-Sohl-Straße, der sämtliche Nebenanlagen zwischen Gebäudeflucht und Will-Sohl-Straße ausschließt, lässt der vorliegende Bebauungsplan Anlagen für die Unterbringung von Rest- und Wertstoffbehältern auch dort zu, um diesem Bedürfnis Rechnung zu tragen. Da anstelle von Mehrfamilienhäusern nun Einfamilienhäuser realisiert werden, sind größere Sammelanlagen, die sehr stark und zum Teil in störender Weise in den öffentlichen Raum hinein wirken können, nicht zu befürchten.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung, gemäß §1 Abs.3 BauGB, wird eine Anbaulast nach Landes – baurechtlichen Vorschriften auf grundstücksübergreifenden Baufenstern angewandt. Dies soll die zügige und vollständige Umsetzung von Doppelhäusern und Hausgruppen unterstützen und somit auch auf die bauliche Gesamtstruktur des Teilgebietes positiv Einfluss nehmen.

5.1.4 Flächen für Nebenanlagen wie Stellplätze und Garagen

Es gelten die Festsetzungen analog WAH 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,

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. 554d aufgenommen.

5.1.5 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen

Grundsätzlich bleibt die Anzahl der Wohnungen auf eine Einheit pro Haus begrenzt. Die Notwendigkeit hierfür ergibt sich schon aus der geplanten baulichen Dichte und der damit verbundenen Stellplatzfrage. Auf Grundstücken mit mind. 350qm Größe können abweichend davon ausnahmsweise bis zu 3 WE zugelassen werden, wenn ein entsprechender Stellplatznachweis erbracht wird.

5.1.6 Verkehrsflächen

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch eine Ringerschließung, die an die Will-Sohl-Straße an beiden Enden angeschlossen wird. Da sie – analog zu den inneren Erschließungsflächen im übrigen Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“ – den Charakter einer Wohnstraße besitzen soll, wird sie als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt. Da bei einer Wohnbebauung dieser Größe 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 festgesetzt. Diese sind in ihrer Lage und Zuordnung jedoch noch variabel.

Die Erschließungsanlagen werden vollständig in Regie der GAG als Grundstückseigentümer hergestellt.

5.1.7 Grünflächen

Es wurden keine Änderungen vorgenommen.

5.1.8 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.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Die für das Plangebiet und die beabsichtigte Bebauung relevanten örtlichen Bauvorschriften wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ übernommen.

5.3 Hinweise

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

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Wohnungsmarkt

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

6.2 Verkehr

Die Zahl der Wohneinheiten entlang des Albert-Hau Eisen-Ringes/ der Will-Sohl-Straße 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.

6.3 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 an der Will-Sohl-Straße) können potenziell etwas mehr Flächen für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch genommen werden. Es ist außerdem zu bedenken, dass mit der erhöhten GRZ auch ein Stück weit die Reduzierung der Geschossigkeit und der GFZ im WAH, die sich unmittelbar auf die wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes auswirken, kompensiert werden muss. Ein Ausgleich der partiell höheren Dichte ist im Rahmen des Verfahrens nach §13a BauGB nicht erforderlich.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB

Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 554d aus dem Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ entwickelt ist und im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB ohnehin keine Beteiligung nach §3 (1) BauGB erforderlich ist, wird eine frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht durchgeführt.

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

(wird nach Durchführung ergänzt)

7.3 Öffentliche Auslegung

(wird nach Durchführung ergänzt)

7.4 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-Hau Eisen-Ring/ Will-Sohl-Straße als Hauptschließung und Rückgrat des Gebietes durch eine mehrgeschossige Bebauung zu fassen, wird abgerückt.

- Die höhere flächenmäßige Ausnutzbarkeit des Geländes kann zu einer intensiveren Inanspruchnahme von Grund und Boden führen und damit zu 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-Hauelsen-Ringes/ der Will-Sohl-Straße 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 Einfamilienhäuser anstelle von Mehrfamilienhäusern gerade in der Planung oder Umsetzung sind. In diesem Planänderungsverfahren ist daher insbesondere darüber zu entscheiden, ob eine Bebauung nach dem vorgesehenen Gesamtkonzept für eine Einfamilienhausbebauung 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 die Planänderung wird beabsichtigt, 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/ der Will-Sohl-Straße beizutragen. Der Wechsel vom Geschosswohnungsbau zur Einfamilienhausbebauung entlang des Albert-Hauelsen-Ringes/ der Will-Sohl-Straße entspricht dem Ziel der Stadt, Grundstücke für die Eigentumsbildung im Einfamilienhausbereich insbesondere für junge Familien bereit zu stellen. Die verringerte bauliche Höhe entlang der Will-Sohl-Straße ist städtebaulich vertretbar.. Auch werden die wesentlichen sonstigen städtebaulichen Zielsetzungen und Erfordernisse, die für das Baugebiet und speziell die Bebauung entlang der Will-Sohl-Straße gelten, weiterhin erfüllt. Zwar muss die Grundflächenzahl im Bereich der Will-Sohl-Straße von 0,3 auf 0,4 erhöht werden, dies ist jedoch angesichts der gleichzeitigen Reduzierung der Geschossflächenzahl zur Realisierung der städtebaulichen Zielsetzungen vertretbar.

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. 554d nichts entgegen. Der Bebauungsplan Nr. 554d entspricht somit den Zielvorstellungen der Stadt Ludwigshafen, durch das Angebot von Einfamilienhausgrundstücken Abwanderungstendenzen in den Landkreis zu begegnen.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

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

8.2 Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Ludwigshafen und der GAG wird ein Vertrag geschlossen mit folgenden wesentlichen Inhalten:

- Übernahme der Planungskosten durch GAG
- Übernahme sämtlicher Bau- und Erschließungskosten für diese Maßnahmen durch GAG

Die Frage ob GAG die Erschließung selbst übernimmt oder die Erschließungsaufgabe an Dritte (z.B. OBG) weiter reicht, bleibt von dem Vertragsverhältnis unberührt.

8.3 Flächen und Kosten

Verkehrsflächen (öffentlich): rd. 3.730 m²

Bauland (netto): rd. 10.210 m²

Größe des Plangebietes: rd. 13.940 m²

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.

Bereichsleitung Stadtplanung

Bebauungsplan Nr. 554 d
„Melm/ Will-Sohl-Straße West“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A ALLGEMEINE FESTSETZUNGEN

1. Art der Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §4 und §1 Abs.5 BauNVO)

Gartenbaubetriebe, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. GFZ und GRZ (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16, §19 und §20 BauNVO)

Bei Reihenanlagen und sonstigen Gruppierungen mehrerer selbstständiger Hauseinheiten ist die GFZ und die GRZ im Rahmen der Baugenehmigung immer auf das Gesamtvorhaben zu beziehen. (§9 Abs.3 BauGB)

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

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

3. Gebäudehöhe und Geschosse (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 und §18 BauNVO)

Alle Höhenangaben für Gebäude beziehen sich jeweils auf Hinterkante Straße. (§18 Abs.1 BauNVO)

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. (§18 Abs.1 BauNVO)

Die Wandhöhe darf maximal 7,50m betragen. Die Firsthöhe darf maximal 12,50m betragen. (§16 Abs.4 BauNVO)

4. Bauweise/ Überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §§22, 23 BauNVO)

Innerhalb eines grundstücksübergreifenden Baufensters sind Teilgebäude von Doppelhäusern und Hausgruppen nur dann zulässig, wenn entsprechend den landesrechtlichen Bauvorschriften sichergestellt ist, dass an der Grenz wand des Gebäudes ebenfalls ein Teilgebäude errichtet wird (Anbaulast). Die örtlichen Bauvorschriften zur Harmonisierung von Gebäudegruppen sind zu beachten. Die Errichtung von Einzelhäusern und Doppelhäusern ist außerdem nur dann zulässig, wenn die Bebauung der benachbarten Grundstücke dadurch nicht unmöglich gemacht oder unzumutbar erschwert wird. (§ 22 BauNVO)

Balkone und Erker dürfen bis zu einer Länge von 50% der Wand und maximal 4m die Baugrenze bis 1,50m überschreiten. (§23 Abs.2 BauNVO)

5. Zulässige Grundstücksgröße (§9 Abs.1 Nr.3 BauGB)

Die Baugrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 190 qm nicht unterschreiten.

6. Stellplätze, Garagen und Zufahrten (§9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

Der erforderliche Stellplatznachweis ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen.

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. (§14 Abs.1 S.3 BauNVO i.V.m. §88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

Private Zufahrten und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszustatten (Schotterrasen, Rasengittersteine, Fahrstreifen etc.). Sie sind ohne Abzug auf die GRZ anzurechnen. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Garagdächer, die nicht mit Ziegeln o.ä. gedeckt sind, sind zu begrünen. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

7. Nebenanlagen

Nebenanlagen, wie Müllanlagen, Gartenhäuschen und Fahrradabstellplätze sind durch Grün von öffentlichen Räumen abzuschirmen. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB i.V.m. §14 Abs.1 S.3 BauNVO)

Gartenhäuschen sind im Vorgartenbereich und in der privaten Grünfläche nur zulässig, wenn sie in Hecken integriert und berankt sind. (§9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

8. Zahl der Wohnungen (§9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Es ist max. eine Wohnung je Wohngebäude zulässig. Auf Grundstücken mit Grundstücksgrößen über 350qm sind ausnahmsweise bis zu 3 Wohneinheiten zulässig, wenn hierfür je zusätzlicher Wohneinheit eine entsprechend den örtlichen Bauvorschriften vorgegebener Stellplatznachweis auf dem Grundstück erbracht wird und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen. (§12 Abs.3 S.2 BauGB)

9. Freiraumgestaltung (§9 Abs.1 Nr.20 und 25 BauGB)

Auf allen Grundstücken/ Nutzungseinheiten unter 250qm ist ein kleinkroniger Laub- oder Obstbaum Stammumfang 14/16 zu pflanzen. Auf Grundstücken/ Nutzungseinheiten über 250qm ist ein großkroniger Laub- oder Obstbaum, Stammumfang 16/18, zu pflanzen.

Im Vorgartenbereich ist eine Pflanzfläche von min. 10qm anzulegen, in der ein kleinkroniger Laubbaum Stammumfang 14/16 gepflanzt wird.

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.

Die Baumpflanzungen können nur entfallen, wenn die Pflanzfläche min. 40% der Vorgartenfläche einnimmt.

Entlang der zu öffentlichen Grünflächen orientierten privaten Grundstücksgrenzen ist auf den Baugrundstücken ein 3 Meter breiter unversiegelter Grünstreifen anzulegen und im Sinne eine Randeingrünung mit einheimischen Hecken und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten. Gartenhäuschen und andere Nebenanlagen sind innerhalb dieses Grünstreifens ausnahmsweise zulässig, wenn sie zur öffentlichen Grünfläche hin geschlossen eingegrünt werden.

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

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

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §88 LBauO)

1. Dach und Gebäude (§88 Abs.1 Nr.1 LBauO)

a. Dachgauben/ Dacherker

- 1.1 Eine Gaube darf max. ein Drittel der Dachlänge einer Hauseinheit betragen, alle Gauben einer Hauseinheit max. 50% der zugehörigen Dachlänge.
- 1.2 Dachgauben müssen min. 50cm hinter der Außenkante des darunter liegenden Geschosses liegen.
- 1.3 Dacherker mit Giebel- oder Bogen-Formen dürfen an den Seiten die zulässige Wandhöhe um 1m, an der höchsten Stelle um 2m überschreiten, wenn sie max. 4m und je Einheit nicht länger sind als 50% der Wand, über die sie herausragen.
- 1.4 Dacherker und Dachgauben dürfen zusammen max. 60% der zugehörigen Dach- bzw. Wandlänge einnehmen.

b. Dachform/ Dachneigung

- 1.5 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 darunter liegenden Geschoss nach allen Seiten zurückliegt.
- 1.6 Dachneigungen zwischen 5° und 35° sind allgemein zulässig.
- 1.7 Bei Giebelbreiten bis max. 11m sind bis zu 40° Dachneigung zulässig. Bei Giebelbreiten bis max. 6m sind bis zu 45° Dachneigung zulässig.

2. Harmonisierung von Gebäudegruppen

- 2.1 Innerhalb eines Baufensters müssen Höhenentwicklung, Dachform und Dachneigung gleich sein. Abweichungen in proportional geringfügigem Ausmaß sind zulässig, wenn sie der städtebaulichen Gliederung (z.B. Ecklösungen an Straßeneinmündungen o.ä.) dienen. Eine Harmonisierung ist nicht erforderlich, wenn zwischen den einzelnen Gebäuden ein Abstand von mindestens 6m liegt.

3. Stellplätze (§88 Abs.1 Nr.8 LBauO)

a. Kfz-Stellplätze

- 3.1 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Für Hausgruppen und Häuser mit mehr als einer Wohneinheit ist pro Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen, darüber hinaus muss für min. 50% dieser Wohnungen ein zweiter Stellplatz möglich sein.

3.2 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.

b. Fahrradabstellplätze

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

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

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

4. Freiflächengestaltung (§88 Abs.1 Nr.3 LBauO)

a. Geländehöhe

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

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

b. Einfriedung

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

C HINWEISE

Jeder zu Tage kommende 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 grundstücksbezogene zeitweise erhöhte Grundwasserstände oder stauendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Um Nassschäden 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 Richtlinie 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 komfortables (vorwärts-) Ein- und Ausparken zu ermöglichen.

Wasserrechtliche Belange

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