

---

Bebauungsplan Nr. 554d "Melm/Will-Sohl-Straße West"; Satzungsbeschluss

KSD 20090014/1

---

**ANTRAG**

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 19.01.2009:

1. Der Stadtrat stimmt dem Abwägungsvorschlag der Verwaltung zu.
2. Der Bebauungsplan Nr. 554d wird gemäß §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß §88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den Örtlichen Bauvorschriften.

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



STADT  
LUDWIGSHAFEN  
AM RHEIN

Bereich  
Stadtplanung

## **BEGRÜNDUNG**

**Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB**

# INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>5</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	5
1.2	Anmerkungen zum Verfahren .....	5
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>6</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	6
2.2	Geltungsbereich .....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>7</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB .....	7
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	8
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG ..</b>	<b>10</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	10
4.2	Flächennutzungsplanung .....	10
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	10
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>11</b>
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
<b>6</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>13</b>
6.1	Wohnungsmarkt .....	13
6.2	Verkehr .....	13
6.3	Landespflege.....	13
<b>7</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>13</b>
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

<b>8</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>14</b>
8.1	Bodenordnung.....	14
8.2	Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge .....	15
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 69/2008 am	08.10.2008
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	10.10.2008
Offenlagebeschluss am	29.09.2008
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 73/2008 am	24.10.2008
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	03.11.- 02.12.2008
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	08.01.2009
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	09.02.2009

## 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 m<sup>2</sup> 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

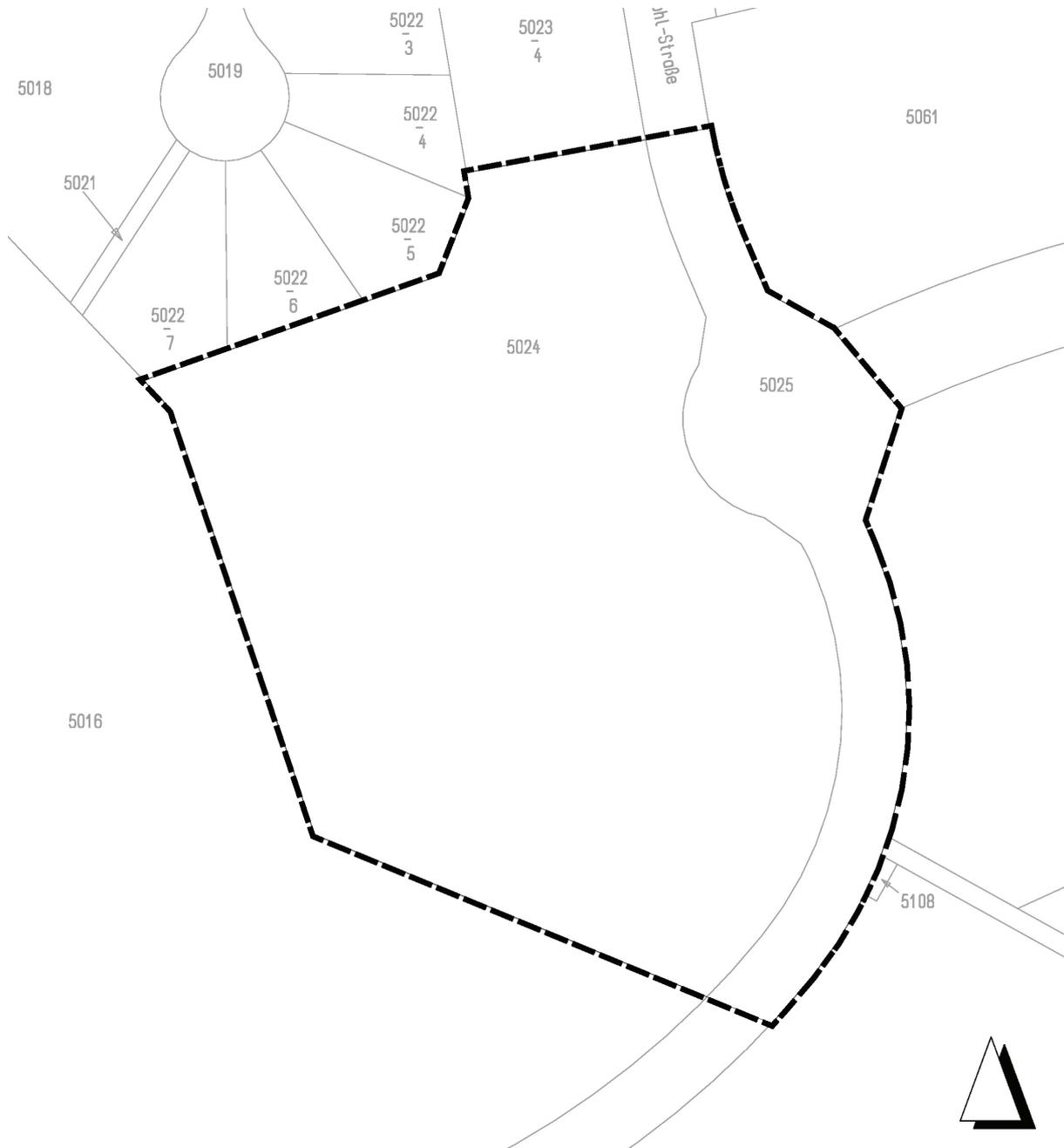


Abb. 1: Lageplan des Geltungsbereichs

### **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 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 dem Bereich „Stadtentwässerung und Straßenunterhalt“ hergestellt und an das vorhandene System angeschlossen. Diese Anlagen sollen nach Fertigstellung in den Besitz des Wirtschaftsbetriebes Ludwigshafen (WBL) 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“.

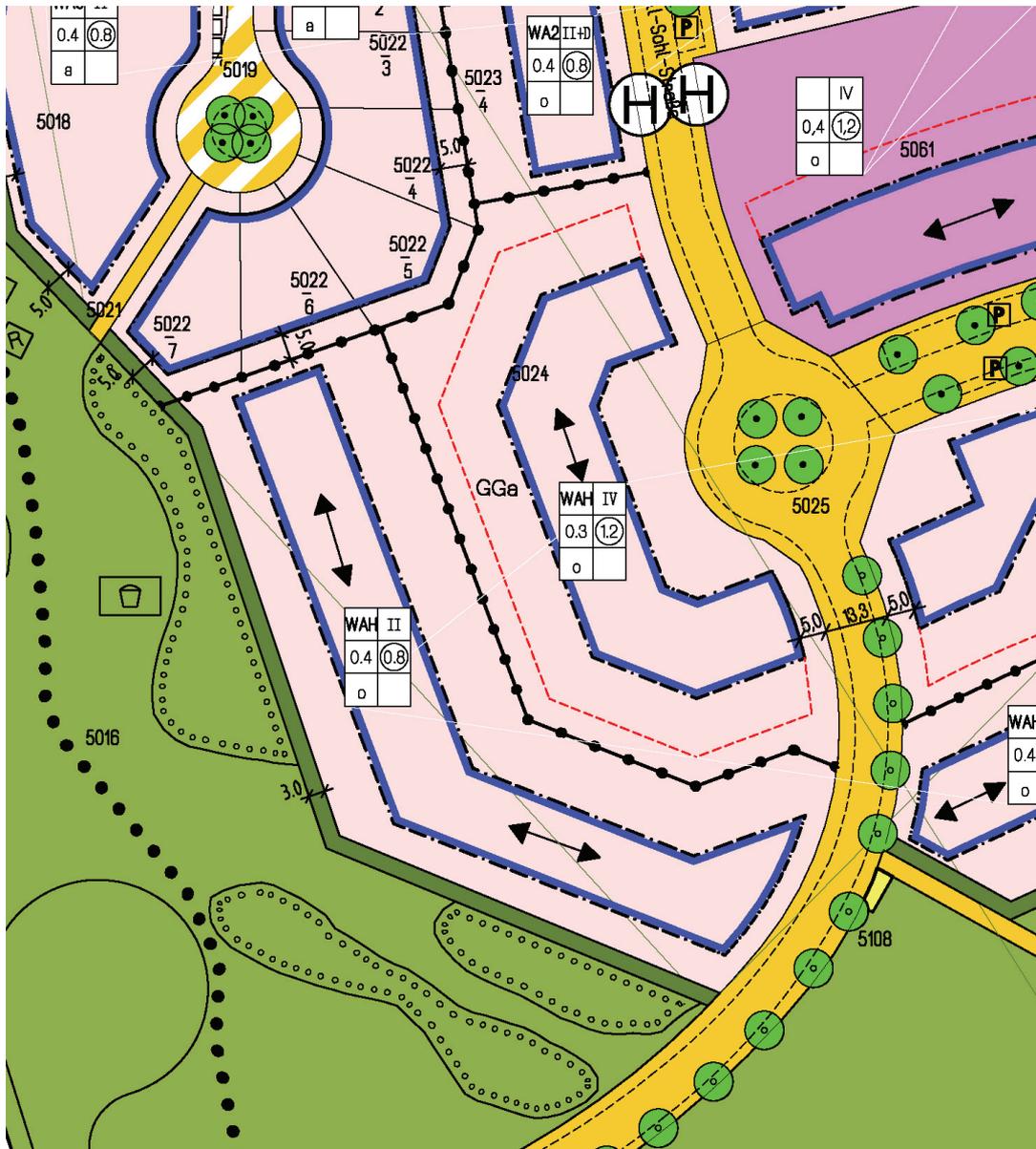


Abb. 3: Auszug aus der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“

## **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 öffentliche 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 innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt. Diese sind in ihrer Lage und Zuordnung jedoch noch variabel.

Die Erschließungsanlagen sind vom Grundstückseigentümer herzustellen und im Falle einer öffentlichen Widmung der Stadt kostenfrei zu übertragen. Dies ist unabhängig vom Satzungsbeschluss in einem eigenständigen Baudurchführungsvertrag zu regeln.

#### **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-Hauweisen-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 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**

Es wurden keine planungsrelevanten Anregungen vorgetragen.

### **7.3 Öffentliche Auslegung**

Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

### **7.4 Abwägung und zusammenfassende Erklärung**

#### **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-Haueisen-Ring/ Will-Sohl-Straße als Haupterschließung 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-Haueisen-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-Haueisen-Ringes/ der Will-Sohl-Straße beizutragen. Der Wechsel vom Geschosswohnungsbau zur Einfamilienhausbebauung entlang des Albert-Haueisen-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

## 8.3 Flächen und Kosten

Verkehrsflächen (öffentlich): rd. 3.730 m<sup>2</sup>

Bauland (netto): rd. 10.210 m<sup>2</sup>

Größe des Plangebietes: rd. 13.940 m<sup>2</sup>

Die GAG übernimmt die für die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans anfallenden Kosten vollständig,

Die GAG übernimmt sämtliche Bau- und Erschließungskosten. Die Frage ob GAG die Erschließung selbst übernimmt oder die Erschließungsaufgabe in Ihrem Auftrag an Dritte weiter reicht, bleibt davon unberührt.

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine finanziellen Aufwendungen.