
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 554e "Null-Emissions-Quartier Melm"
Einleitungs- und Offenlagebeschluss

KSD 20090017/1

A N T R A G

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

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Für den Geltungsbereich wird das förmliche, vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren Nr. 554e „Null-Emissions-Quartier Melm“ gemäß §2(1) i.V.m. §12 und §13a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung eingeleitet. Die in der Begründung angeführten Ziele und Grundsätze sind Bestandteil des Beschlusses.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan Nr. 554e „Null-Emissions-Quartier Melm“ gemäß §3(2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Bebauungsplan Nr. 554e
„Null-Emissions-Quartier Melm“



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Bereich Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (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.....	7
2.3	Quellenverzeichnis	7
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	8
3.2.1	Städtebauliche Konzeption	8
3.2.2	Verkehrliche Erschließung	8
3.2.3	Ver- und Entsorgung	8
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	9
4.1	Regional- und Landesplanung	9
4.2	Flächennutzungsplanung.....	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	10
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	10
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	10
5.1.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen.....	10
5.1.4	Verkehrsflächen.....	10
5.1.5	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen.....	11
5.1.6	Grünflächen	11
5.1.7	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	11
5.1.8	Sonstige Festsetzungen.....	11
5.2	Örtliche Bauvorschriften.....	11
5.3	Kennzeichnungen	11
5.4	Hinweise.....	11
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
6.1	Wohnungsmarkt	11
6.2	Verkehr	11
6.3	Landespflege.....	11
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	12
7.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB.....	12
7.2	Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	12

7.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.....	12
7.4	Öffentliche Auslegung.....	12
7.5	Zusammenfassung der Abwägung.....	12
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	12
8.1	Bodenordnung	12
8.2	Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge.....	12
8.3	Flächen und Kosten	12

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	08.01.2009
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ??? am	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum	Nicht erforderlich
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung am	Nicht erforderlich
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	Nicht erforderlich
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt ??? am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

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 0,75 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

(BlmSchG)

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)

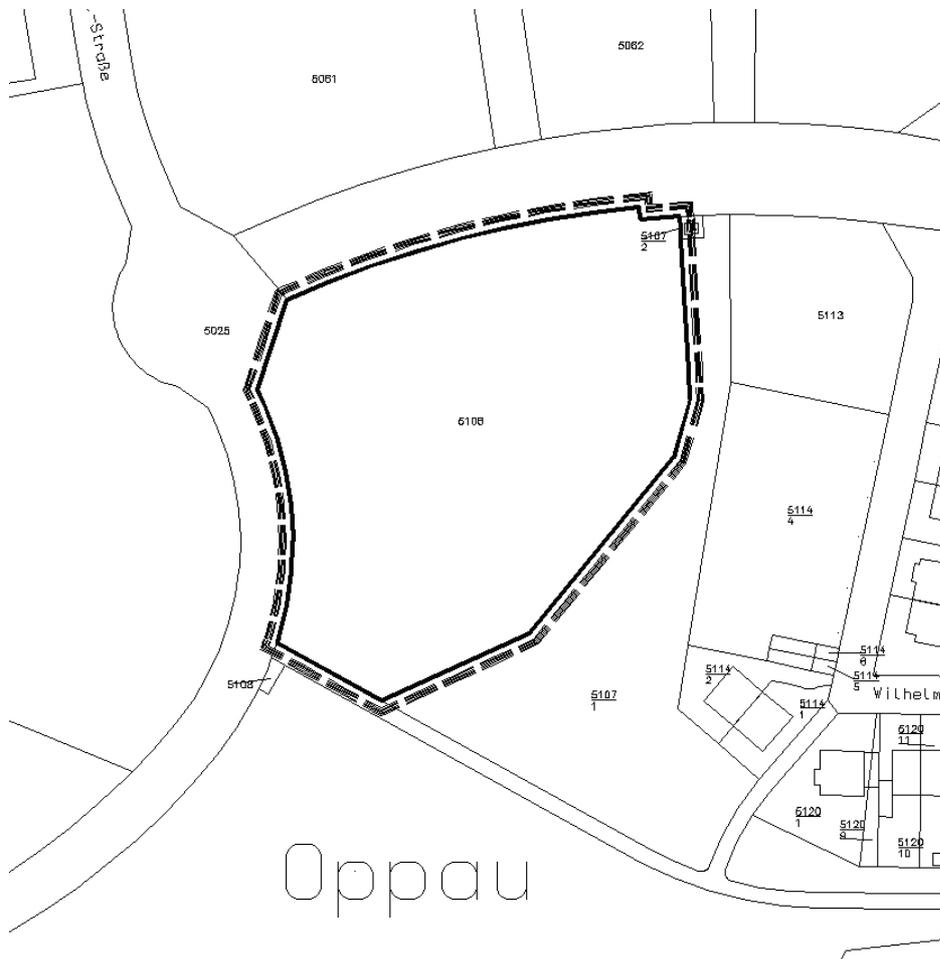
Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst das Flurstück Nr. 5106 und ist außerdem dem Lageplan zu entnehmen.



2.3 Quellenverzeichnis

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Eigentümer der überplanten Fläche ist die Ludwigshafenen Fa. Gebrüder Willersinn GmbH&Co.KG. Sie beantragt eine Änderung des Baurechtes anhand eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Die Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 554 „Melm“ für den angezeigten Geltungsbereich mit der Bezeichnung Nr. 554e „Null-Emissions-Quartier Melm“ 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-Hauelsen-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-Hauelsen-Ring abgerückt. Bereits heute sind am Albert-Hauelsen-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 Fa. Willersinn zieht nun gemeinsam mit Herrn Prof. Schreiber vom Institut für Nachhaltiges Bauen und Gestalten (INBG) der Fachhochschule Kaiserslautern eine vollständige Vermarktung für 35 Einfamilienhäuser in Betracht und möchte durch einen besonders effizienten Umgang mit Energie kombiniert mit der Nutzung von Solarenergie ein Alleinstellungsmerkmal im Baugebiet zu erzeugen.

Ohne eine Änderung des Planungsrechts ist die seitens der Fa. Willersinn angedachte Konzeption nicht realisierbar.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

3.2.1 Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine Reihenhausbebauung mit 35 Reiheneinheiten schaffen. Zu Grunde gelegt wird das unten dargestellte städtebauliche Konzept. Folgende Ziele werden verfolgt:

- Räumliche Fassung des Albert-Haueisen-Rings durch eine straßenbegleitende Reihenhausbebauung.
- Herstellung einer inneren Erschließung
- Einfamilienhausbebauung mit maximal drei Vollgeschossen, davon das dritte Vollgeschoss im Dach.
- Verzicht auf die Nutzung fossiler Brennstoffe und Versorgung des Quartiers mit regenerativer Energie
- Eine der modernen Zielsetzung angemessene Architektur- und Formensprache

3.2.2 Verkehrliche Erschließung

Die interne Erschließung des Bebauungsplans Nr. 554e „Null-Emissions-Quartier Melm“ erfolgt über eine Erschließungs-Schleife im Einrichtungsverkehr, die an die Will-Sohl-Straße und den Albert-Haueisen-Ring angeschlossen wird und über eine Breite von 4,50, teilweise 5,50m 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 von Willersinn als Grundstückseigentümer, die auch die Erschließungsmodalitäten mit den TWL regeln.

Die Häuser sollen im Passivhausstandard errichtet werden um den Heizbedarf auf ein Minimum zu reduzieren. Was an Heizwärme und Warmwasserbereitung noch benötigt wird, wird über Solarthermie gewonnen und in zentralen unterirdischen thermischen Speichern bevorratet. Darüber hinaus ist die Nutzung von Photovoltaik vorgesehen.

Die innere Erschließung ist Sache des Grundstückseigentümers in Abstimmung mit den Versorgungsträgern.

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 Durchfahrt von Müllfahrzeugen durch das Baugebiet möglich ist, so dass die Abfallentsorgung der Grundstücke sichergestellt ist. Im Rahmen der Erschließungsplanung bzw. der Freiflächenplanung werden die Stellflächen für die Mülltonnen soweit erforderlich festgelegt.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann über das öffentliche Abwassersystem (Trennsystem) abgeleitet werden. Die zur inneren Erschließung des Plangebietes notwendigen Leitungen zur Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers werden ebenfalls im Trennsystem unter der Regie des Grundstückseigentümers in Abstimmung mit dem Bereich „Stadtentwässerung und Straßenunterhalt“ hergestellt und an das vorhandene System angeschlossen.



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. 554e „Null-Emissions-Quartier Melm“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“.



Abbildung: Auszug aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Melm

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

5.1.4 Verkehrsflächen

5.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

5.1.6 Grünflächen

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

5.1.8 Sonstige Festsetzungen

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.3 Kennzeichnungen

5.4 Hinweise

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-Hauelsen-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 im nördlichen Grundstücksteil) können potenziell etwas mehr Flächen für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch genommen werden. Es ist aber auch zu bedenken, dass mit der erhöhten GRZ teilweise auch die Reduzierung der Geschossigkeit und der GFZ im WAH, und damit auch die geringere wirtschaftliche Ausnutzbarkeit des Grundstückes 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

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

7.2 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

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

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

7.4 Öffentliche Auslegung

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

7.5 Zusammenfassung der Abwägung

- Belang die für die Planung sprechen
- Belang die gegen die Planung sprechen
- Abwägung der Belange

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 Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge

Die Firma Willersinn wird die Fläche als Vorhabenträger entwickeln. Zwischen der Stadt Ludwigshafen und der Gebrüder Willersinn GmbH & Co.KG 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

8.3 Flächen und Kosten

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.