

Bebauungsplan 485e "Nördlich Karolina-Burger-Straße - Wohnen in 2.Reihe"  
Satzungsbeschluss

KSD 20112307/1

---

### **ANTRAG**

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 11.04.2011:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Die Anregungen, die im Rahmen der Beteiligungsverfahren (vgl. Kapitel 6.1, 6.2, 6.3 und 6.4 dieser Vorlage) vorgetragen wurden, werden, soweit sie keine Berücksichtigung finden konnten, zurückgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 485 e "Nördlich Karolina-Burger-Straße – Wohnen in 2. Reihe" wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Bestandteil dieser Satzung sind die gemäß § 88 LBauO getroffenen Festsetzungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

## 1. Verfahren

Verfahrensschritte	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	03. September 2009
Aufstellungsbeschluss Nr. 485d (gem. § 2 (1) BauGB) am	26. Oktober.2009
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 485d im Amtsblatt 76/2009 am	4. Noveber.2009
Möglichkeit der Öffentlichkeit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung Nr. 485d zu unterrichten (§ 13a, Abs. III, Nr. 2 BauGB)	12.November 2009 bis 20.November 2009
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Planverfahren Nr. 485 e (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	18.Februar 2010 und 8. Februar 2011
Information des Ortsbeirats vor Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. 485e am	18. März 2010 und 18. November 2010
Offenlagebeschluss Nr. 485e am	24. Januar 2011
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage des Bebauungsplanentwurfs Nr. 485e im Amtsblatt am	2. Februar 2011
Offenlage des B-Planentwurfs Nr. 485e (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 485e (gem. § 10 (1) BauGB) am	

Der Stadtrat hat am 26. Oktober 2009 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 485d „Nördlich Karolina-Burger-Straße“ im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen. Auf Grundlage dieses Aufstellungsbeschlusses wurde der Öffentlichkeit gemäß §13a, Abs. III, Nr. 2 BauGB im November 2009 die Möglichkeit gegeben sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten. Die Planung wird nun für einen Teilbereich des Aufstellungsbeschlusses 485d konkretisiert und als Bebauungsplanverfahren Nr. 485e. „Nördlich Karolina-Burger-Straße – Wohnen in 2.Reihe“ weitergeführt.

Das Plangebiet des Teilbebauungsplans 485e umfasst eine Fläche von 1.590 m<sup>2</sup>. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaupfläche) weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> bewegen. Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für

die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach §1 Abs. 6 Nr. 7 b. Die Voraussetzungen des §13a BauGB sind daher erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach §2 Abs. 4, den Umweltbericht nach §2a BauGB wird verzichtet. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB werden nicht durchgeführt.

## **2. Allgemeines**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 3 G 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 G 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. 16 G vom 31.07.2009  
(BGBl. I S. 2585)

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BlmSchG)**

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),  
zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 11.08.2010  
(BGBl. I S. 1163)

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 4 G vom 31.07.2009  
(BGBl. I S. 2585)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94)  
zuletzt geändert durch Art. 11 G vom 11.08.2010 (BGBl. I  
S. 1163)

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)  
zuletzt geändert durch Art. 12 G vom 11.08.2010  
(BGBl. I S. 1163)

#### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

#### **Gemeindeordnung (GemO)**

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
zuletzt mehrfach geändert durch Art. 2 G vom 28.09.2010  
(GVBl. S. 272)

#### **Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)**

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),  
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009  
(GVBl. S. 358)

#### **Landesbauordnung (LBauO)**

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
zuletzt geändert durch Art. 8 G vom 27.10.2009  
(GVBl. S. 358)

#### **Landeswassergesetz (LWG)**

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),  
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 28.09.2010  
(GVBl. S. 299)

#### **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
zuletzt geändert durch Art. 7 G vom 27.10.2009  
(GVBl. S. 358)

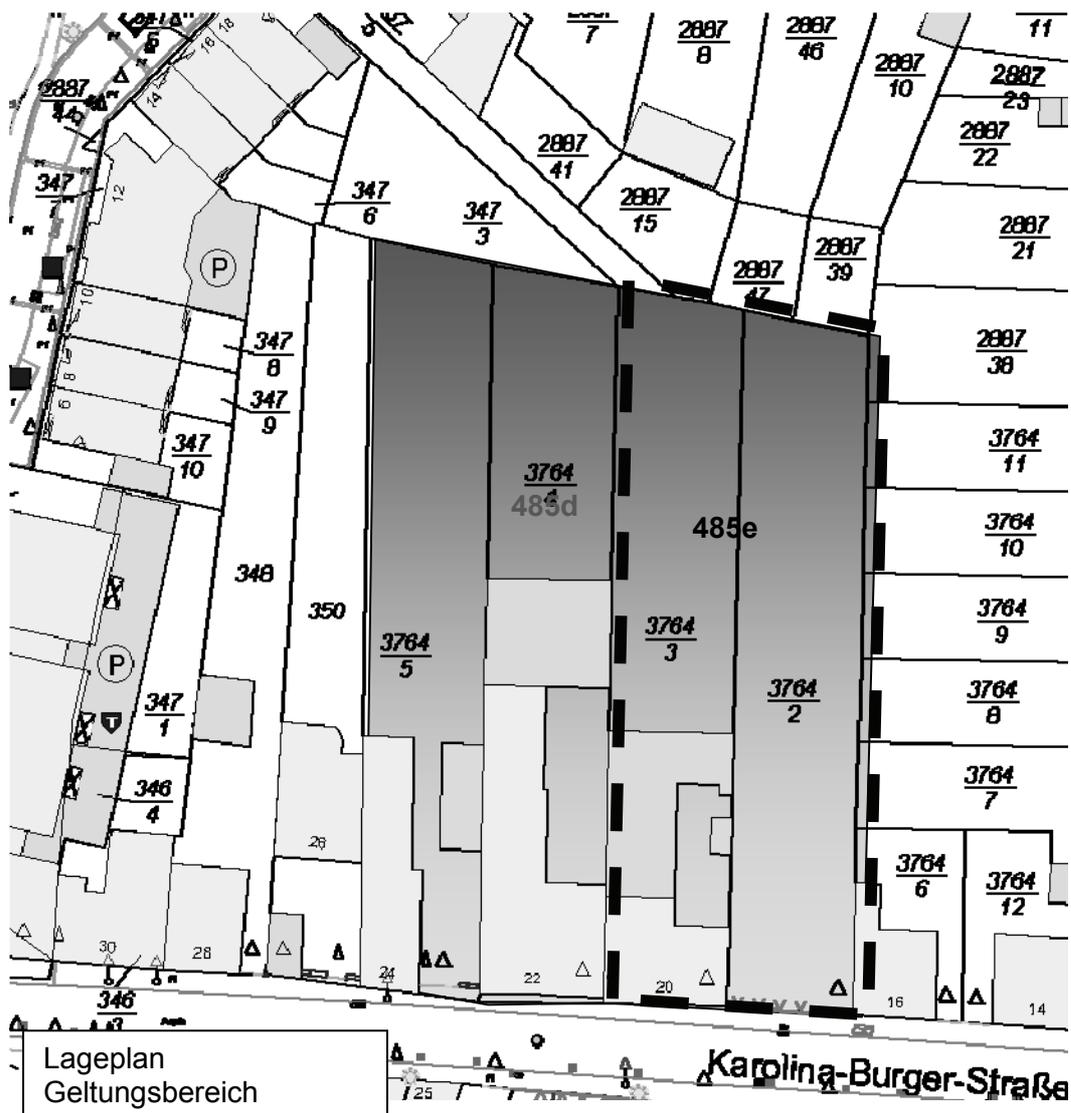
#### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfs 485e liegt im Sanierungsgebiet von Ludwigshafen Mundenheim. Er ist Teil des Geltungsbereichs des Bebauungsplangebietes Nr. 485d „Nördlich Karolina-Burger-Straße“, für das am 26. Oktober 2009 der Aufstellungsbeschluss gefasst wurde. Er umfasst folgende Flurstücke:

3764/2, 3764/3.



## 3. Planungsanlass, -ziele und Grundsätze

### 3.1 Planungsanlass / Städtebauliches Erfordernis

Seit dem 13. November 1992 ist das Sanierungsgebiet Mundenheim „Altbauquartier Karolina-Burger-Straße“ förmlich festgelegt. Bereits vor der förmlichen Festlegung dieses Sanierungsgebietes wurde 1989 der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan 485 „Karolina-Burger-Straße“ gefasst. Ziel war es, die städtebaulichen Steuerungsmöglichkeiten zu erhalten und die Durchführung späterer Sanierungsmaßnahmen zu ermöglichen.

Im Februar 2008 wurde dann der bisher geltende Sanierungsrahmenplan mit Stadtratsbeschluss aktualisiert. Im Bereich der Karolina-Burger-Straße 18-22 sieht diese aktualisierte Planung einer Bebauungsmöglichkeit in 2.Reihe vor. Dennoch müssten nach derzeit geltendem Planungsrecht eingehende Baugesuche für Bauvorhaben in zweiter Reihe nach §34 BauGB abgelehnt werden.

Daher wurde im Oktober 2009 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan 485 d „Nördlich Karolina-Burger-Straße“ gefasst, der im wesentlichen dem Ziel dienen sollte, eine Bebauung in 2.Reihe zu ermöglichen ohne die Qualität des bisher un bebauten Innenbereichs grundlegend zu beeinträchtigen.

Nachdem sich nun in persönlichen Gesprächen mit den Eigentümern der im Geltungsbereich des B-Plan-Entwurfs 485d liegenden Parzellen gezeigt hat, dass die Eigentümerin der Parzellen 22 und 24 eine Bebauung in 2.Reihe grundsätzlich ablehnt, die Eigentümer der anderen beiden Parzellen Nr. 18 (aktuell städtisch) und Nr. 20 (in Privatbesitz) jedoch konkretes Interesse an der Umsetzung des Sanierungsziels haben, wird die Planung derzeit nur in einem Teilbereich des bisherigen Geltungsbereichs Nr. 485d weiter fortgeführt.

Der Teilbebauungsplan wird als Bebauungsplan Nr. 485e „Nördlich Karolina-Burger-Straße –Wohnen in 2.Reihe“ weiter bearbeitet. Sein Geltungsbereich erstreckt sich auf die Parzellen Karolina-Burger-Straße 18 und 20.

Unabhängig davon bleibt der Aufstellungsbeschluss Nr. 485d „Nördlich Karolina-Burger-Straße“ mit den darin formulierten Zielen auch weiterhin wirksam. Eine Weiterführung des Verfahrens ist so auch in diesem Teilbereich weiterhin möglich für den Fall, dass sich zukünftig doch noch Bauwünsche für die Parzellen Nr. 22 und 24 ergeben oder eine Steuerung zur Vermeidung von Fehlentwicklungen erforderlich wird.

### **3.2 Planungsziele und –grundsätze**

Ursprüngliches Ziel der Planung 485d war neben der planerischen Absicherung der straßenrandständigen Bebauung entlang der Karolina-Burger-Straße die Schaffung von Baurecht für die Errichtung von maximal 4 Einfamilienhäusern in 2.Reihe auf den Grundstücken Karolina-Burger-Straße 18-22. Entsprechend dem städtebaulichen Grundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen (§1a BauGB), zielte die Planung darauf ab, durch eine behutsame Nachverdichtung Innenentwicklungspotentiale zu nutzen und gleichzeitig eine wirtschaftliche Ausnutzung der sehr langen Grundstücke zu ermöglichen.

Es erscheint jedoch wenig sinnvoll auf den Grundstücken Karolina-Burger-Straße 22 und 24, entgegen dem ausdrücklichen Willen der betroffenen Eigentümerin, Baurecht für eine Bebauung in 2.Reihe zu schaffen. Daher wird die Idee einer Bebauung in 2.Reihe derzeit nur für die beiden Grundstücke (Karolina-Burger-Straße 18 und 20), deren Eigentümer der Planung positiv gegenüber stehen, weiter verfolgt.

Die städtebauliche Konzeption stellt sich wie folgt dar:

- Das Plangebiet wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt.
- Entlang der Karolina-Burger-Straße sollen straßenrandständige Gebäude mit maximal 2 Vollgeschossen und maximal 2 Wohneinheiten zulässig sein.
- Im Bereich Karolina-Burger-Straße 18 - 20 soll in 2. Reihe die Errichtung von maximal zwei Einfamilienhäusern mit maximal je einer Wohneinheit pro Gebäude zulässig sein.
- Durch die Festsetzung maximaler Trauf- und Firsthöhen soll sichergestellt werden, dass sich die Bebauung in 2.Reihe der Bebauung in 1.Reihe, entlang der Karolina-Burger-Straße, unterordnet. Nicht überbaute Flächen, mit Ausnahme der Zugänge, der notwendigen Stellplätze und deren Zufahrten sind gärtnerisch zu gestalten.
- Die Erschließung des Gebiets erfolgt über die Karolina-Burger-Straße, die Erschließung der Bebauung in 2.Reihe über die Vorderlieger.
- Die Ver- und Entsorgung im Plangebiet kann über die vorhandenen Netze erfolgen. Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser soll nach Möglichkeit auf den Grundstücken versickert oder für Brauchwasserzwecke gesammelt und verwertet werden, soweit dies mit vertretbarem Aufwand möglich ist.

## **Örtliche Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

### Eingriff / Ausgleich

Der Bebauungsplan Nr. 485e „Nördlich Karolina-Burger-Straße – Wohnen in 2.Reihe“ ist ein Bebauungsplan der Innenentwicklung (§13a BauGB). Die durch ihn ermöglichte zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaufläche) bewegt sich weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Daher gelten die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe bereits als ausgeglichen (§13a, Abs. II Nr. 4 BauGB).

### Grünordnungsplanung

Nach §11 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) liegt es im Ermessen der Gemeinde einen Grünordnungsplan aufzustellen. Im vorliegenden Fall wird aus folgenden Gründen auf die Erstellung eines Grünordnungsplans verzichtet:

- In dem vom Bebauungsplanentwurf Nr. 485e betroffenen, derzeit nicht überbauten Bereich befinden sich keinerlei erhaltenswerten Grünbestände. Vielmehr wird durch die Festsetzungen zu Baumpflanzungen ein Mindestbestand an heimischen Laubbäumen 1.oder 2.Ordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 485e hergestellt.

Bei Umsetzung der Planung Nr. 485e erhöht sich zwar der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich des Bebauungsplans, dies ist jedoch aus folgenden Gründen zu vertreten:

- Durch den Bebauungsplan wird eine nur geringfügige Nachverdichtung ermöglicht. Geht man von einer maximalen Ausnutzung der zulässigen Grundfläche für die Hauptgebäude aus, entspricht dies einer Grundstücksversiegelung (bezogen auf die heutigen Grundstücksverhältnisse)

durch Hauptgebäude von gerundet 0,3. Dies liegt innerhalb der in der Umgebung bereits vorhandenen Bandbreite und unterhalb der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Obergrenze des §17 BauNVO. Die zulässige Neben-GRZ (hierzu zählen u.a. auch Zufahrten und Stellplätze) wird mit 0,6 festgesetzt und entspricht dem bereits heute zulässigen Maß. (-> 5.2)

Zudem ist durch die ökologisch bedeutsamen Festsetzungen des Bebauungsplans, insbesondere die Regelungen zu wasserdurchlässiger Befestigung von Zugängen und Zufahrten, zu Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken und zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sichergestellt, dass grundsätzliche Beeinträchtigungen des Naturschutzes und der Landschaftspflege nicht zu erwarten sind.

## 4. VERHÄLTNISS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

### 4.1 Regional- und Landesplanung

Im Regionalplan ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche Wohnen dargestellt. Die Planung steht im Einklang mit den Zielen der Regional- und Landesplanung.

### 4.2 Flächennutzungsplanung

Im gültigen Flächennutzungsplan grenzen im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Darstellungen gemischte Baufläche und Wohnbaufläche aneinander. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan heraus entwickelt werden.

### 4.3 Sanierungsrahmenplan

Der Sanierungsrahmenplan schlägt im Geltungsbereich eine moderate Nachverdichtung vor. So soll die wirtschaftlich sinnvolle Ausnutzung der sehr tiefen Parzellen ermöglicht und gleichzeitig eine grundlegende Beeinträchtigung des bisher unbebauten Innenbereichs vermieden werden.



## **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Plangebiet wird entsprechend der bereits vorhandenen Nutzungsstruktur als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Solche Gebiete dienen vorwiegend dem Wohnen, wobei auch andere, das Wohnen nicht störende Nutzungen zugelassen sind. Bei nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist im Einzelfall zu prüfen, ob die geplante Nutzung mit dem Wohnen verträglich ist. Bestimmte Nutzungen, bei denen damit zu rechnen ist, dass sie zu ungewollten Konflikten insbesondere hinsichtlich der Wohnruhe führen, können grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet des Bebauungsplans 485e ist hinsichtlich der zulässigen Nutzungen in zwei Bereiche, WA1 und WA2, aufgeteilt.

In WA1 sind das Wohnen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden allgemein zulässig.

Nur ausnahmsweise zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Anlagen für Verwaltungen, sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe. Denn, je nachdem wie sich diese Betriebe / Anlagen im Einzelfall darstellen (Größe, Art des Betriebes, Betriebszeiten, erwarteter Kundenverkehr,....) können sie mit dem Wohnen unverträglich oder aber vereinbar sein.

Ausgeschlossen werden hingegen Gartenbaubetriebe und Tankstellen, da solche Betriebe unabhängig vom Einzelfall aufgrund des erforderlichen Flächenbedarfs bzw. aufgrund des zu erwartenden Verkehrsaufkommens mit dem Wohnen, wie es sich in der Karolina-Burger-Straße darstellt, grundsätzlich nicht verträglich sind.

In WA 2 soll wegen der Tatsache, dass die Bebauung in 2.Reihe errichtet werden soll, allgemein nur das Wohnen zulässig sein.

Ausgeschlossen sind neben Gartenbaubetrieben und Tankstellen zusätzlich

- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- die der Versorgung des Gebietes dienen Läden

Dies alles sind Nutzungen, die insbesondere durch den zu erwartenden Kunden- und Lieferverkehr unzumutbare Belastungen für die Vorderlieger, aber auch die Freibereiche der umliegenden Nachbarbebauung bedeuten würden.

Ausnahmsweise können jedoch nicht störende Handwerksbetriebe und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden, wenn im Einzelfall dargelegt werden kann, dass durch diese nicht mehr Verkehr erzeugt wird, als dies durch die allgemein zulässige Wohnnutzung der Fall ist. So wird sichergestellt, dass die Möglichkeit andere Nutzungen als das Wohnen auszuüben erhalten bleibt, es dabei aber zu keiner grundlegenden Beeinträchtigung für die Vorderlieger und die benachbarten privaten Freibereiche kommt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung

Um die Überbauung der Grundstücke zu begrenzen werden maximal zulässige Grundflächen für die Hauptgebäude festgesetzt. In WA 1 dürfen durch Hauptgebäude maximal 130m<sup>2</sup> in WA 2 maximal 90 m<sup>2</sup> überbaut werden. Dies entspricht bei den derzeit im Geltungsbereich herrschenden Grundstücksverhältnissen einer Haupt-GRZ von gerundet 0,3. Dieser Wert liegt innerhalb der in der Umgebung bereits vorhandenen Bandbreite und unterhalb der in allgemeinen Wohngebieten zulässigen Obergrenze des §17 BauNVO. Zusätzlich wird die Gesamtversiegelung des Grundstücks, hierzu zählt auch die Versiegelung durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, auf 0,6 der Grundstücksfläche begrenzt. Eine Überschreitung dieses Wertes ist nur in WA 1 ausnahmsweise zulässig. Dies ist darin begründet, dass hier der notwendigerweise versiegelte Flächenanteil aufgrund der Grundkonzeption „Bebauung in 2. Reihe“ zwangsläufig höher sein muss, als in WA 2. Die Ausnahme kann daher auch nur dann zugelassen werden, wenn die Überschreitung durch die Herstellung notwendiger Stellplätze und deren Zufahrten oder durch die Herstellung notwendiger und kürzestmöglicher Zufahrten zu den Hinterliegern in WA 2 zustande kommt. Ausgeglichen wird diese Versiegelung durch die Regelung, dass hinter der hinteren Baugrenze in WA 2 maximal nur 35m<sup>2</sup> durch Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO überbaut werden dürfen. So wird garantiert, dass die Gesamtversiegelung im Geltungsbereich 485e einen 60%igen Flächenanteil nicht überschreitet. (->5.4)

In Anlehnung an die im Umfeld vorherrschenden Strukturen und die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans 485c (hier wird für die südliche Bebauung der Karolina-Burger-Straße eine II-geschossige Bebauung festgesetzt) werden entlang der Karolina-Burger-Straße (WA1) nicht nur die absolute Trauf- (7m) und Firsthöhe (12,50m), sondern auch die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Die Bebauung in 2. Reihe (WA 2) soll demgegenüber zurückbleiben. Um dies zu gewährleisten ist jedoch eine Festsetzung der Vollgeschosse nicht erforderlich. Vielmehr ist die Begrenzung der absoluten Trauf- und Firsthöhe von Bedeutung. Daher werden hier deutlich geringere Trauf- (maximal 4,40 m) und Firsthöhen (maximal 8 m) festgesetzt, als bei der Bebauung entlang der Karolina-Burger-Straße.

Ebenfalls reglementiert ist die Höhe von Nebenanlagen (max. 3,50m), um eine bauliche Unterordnung dieser Gebäude unter die Wohnhäuser zu gewährleisten und zu verhindern, dass durch diese Gebäude, die gegebenenfalls auch im Bauwuch zulässig sind, unzumutbare Beeinträchtigungen für den Nachbarn entstehen. In diesem Sinne wurde auch die Wandhöhe der Nebengebäude, die im Bauwuch stehen auf 2,60 m beschränkt. Dies ermöglicht z.B. den Bau einer Garage.

## 5.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen und – dort wo es städtebaulich erforderlich ist – über Baulinien definiert. Durch die festgesetzten Baufenster wird die Lage der Hauptgebäude auf den Grundstücken beschrieben und gleichzeitig gewährleistet, dass ausreichend große private Freiflächen/Gartenbereiche gesichert werden.

Baugrenzen: Um den Bauherren eine gewisse Flexibilität zu ermöglichen, dürfen die Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile (wie z.B. Hauseingangstreppe, Erker oder Balkone) bis zu 1,5 m überschritten werden. Davon ausgenommen ist die hintere

Baugrenze in WA 2. So soll gewährleistet werden, dass die Bautiefe der Neubauten die Bautiefe der bereits bestehenden Nachbarbebauung (Werkstattgebäude Karolina-Burger-Straße 22) nicht überschreitet.

Baulinien: Baulinien werden im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans ausschließlich entlang der Karolina-Burger-Straße festgesetzt. An die Baulinien muss zumindest auf 2/3 ihrer Länge angebaut werden. Ein Überschreiten der Baulinie ist nicht zulässig. Mit Festsetzung der Baulinie soll die typische, straßenrandständige Bebauung auch in Zukunft gesichert und die Ausbildung von Vorgartenzonen entlang der öffentlichen Straße verhindert werden.

Untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (z.B. Gartenhäuschen, gemauerte Kompostanlagen, Holzschuppen,...) sind außerhalb der Baufenster ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme soll gewährt werden, wenn von den geplanten Anlagen keine direkten negativen Auswirkungen für die Nachbarn durch z.B. Ruß, Gase oder Dämpfe ausgehen, die die Benutzung des Nachbargrundstücks im Sinne der festgesetzten Gebietsart (Allgemeines Wohngebiet) wesentlich beeinträchtigen können.

#### **5.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

Garagen und Stellplätze sind außerhalb der Baufenster zulässig. In WA 2 jedoch nur bis zur der gedachten Linie, die 10 m hinter und parallel zur vorderen Baugrenze von WA 2 verläuft. Hierdurch soll insbesondere gewährleistet werden, dass die rückwärtigen Gartenbereiche vor Verlärmung geschützt werden und die Wohnruhe gewahrt bleibt.

Sonstige Nebenanlagen wie Terrassen oder z.B. Gartengeräteschuppen sind auch hinter der hinteren Baugrenze in WA 2 zulässig, wobei die Gesamtgrundfläche dieser Anlagen, die sich hinter der hinteren Baugrenze in WA 2 befinden 35 m<sup>2</sup> nicht überschreiten dürfen. Dadurch soll gewährleistet werden, dass genügend Freiflächen erhalten bleiben und sich auch bei Vollzug von Grundstücksteilungen die Gesamtversiegelung im Geltungsbereich in einem verträglichen Rahmen bewegt.

Darüber hinaus müssen Garagen (hierzu zählen auch Carports) einen Mindestabstand von 5,0 m von der Straßenbegrenzungslinie einhalten, um Behinderungen und Gefährdungen des Verkehrs (Fußgänger- und Fahrverkehr) beim Ein- und Ausfahren zu vermeiden.

#### **5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

Eine zu hohe Nutzungsdichte kann sich negativ auf die Wohnqualität und damit auch den Wohnfrieden auswirken. Daher ist die Begrenzung der Wohneinheiten erforderlich.

In WA 1 sind maximal zwei Wohnungen je Gebäude zulässig. Dadurch soll ein unverträglich geringer Grünflächenanteil auf den Grundstücken – verursacht durch zu viele, erforderliche Stellplätze bei mehr als zwei Wohneinheiten – vermieden werden.

Im WA 2-Gebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine Wohnung je Gebäude begrenzt. Ziel der Begrenzung der Wohnungsanzahl in 2.Reihe ist es, unverhältnismäßige Störungen der Vorderlieger durch die Zufahrten zu vermeiden.

## **5.6 Führung von Versorgungsleitungen**

Durch die Festsetzung, dass Versorgungsleitungen unterirdisch zu führen sind, soll sichergestellt werden, dass stadtgestalterisch nicht gewollte Leitungen z.B. zur Stromversorgung über Dachständer o.ä. zu den Wohngebäuden geführt werden.

## **5.7 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die Erschließung der Bebauung in WA 2 erfolgt über die Vorderlieger. Daher werden Flächen festgesetzt, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Hinterlieger zu belasten sind. Der 3m breite und 2,70m hohe Korridor muss von Bebauung frei gehalten werden. Ab einer Höhe von 2,70m können die zu belastenden Flächen innerhalb der Baufenster überbaut werden (im Sinne einer Durchfahrt).

## **5.8 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Festsetzungen bezüglich des Anpflanzens bzw. Ersetzens von Gehölzen und der wasserdurchlässigen Befestigung von Stellplätzen, privaten Zufahrten und Zugängen dienen als Vermeidungsmaßnahmen. Es soll zum einen verhindert werden, dass durch die Neubebauung unverhältnismäßige Beeinträchtigungen des Natur- und Wasserhaushalts entstehen und zum anderen ein Mindestbestand an Laubbäumen gesichert wird.

## **5.9 Örtliche Bauvorschriften**

### **Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

Um das Plangebiet gestalterisch in die Umgebung einzupassen werden Festsetzungen nach Landesrecht (§ 88 LBauO) in den Bebauungsplan aufgenommen.

In Anlehnung an die in der Umgebung vorherrschende Struktur sind die Dächer im Plangebiet als symmetrische Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung darf entsprechend der Regelungen des Bebauungsplans 485c (für die Bebauung südlich der Karolina-Burger-Straße) zwischen 30° und 45° liegen. Die Hauptfirstrichtung ist entsprechend der Plangrafik wie in der Karolina-Burger-Straße üblich parallel zur Straße auszubilden.

Die Dächer auf Nebengebäuden, Garagen und Carports können aus Gestaltungsgründen auch geringere Dachneigungen als 45° aufweisen. Flachdächer sind aus ökologischen und gestalterischen Gründen zu begrünen.

Um zu verhindern, dass die dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Dachflächen durch Aufbauten oder Einschnitte derart überformt bzw. aufgebrochen werden, dass sie als Dach nicht mehr gestalterisch wirksam werden können, werden Regelungen zu Art und Ausmaß der zulässigen Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte getroffen.

Aus ökologischen Gründen sind Solaranlagen auf Dächern zulässig.

### **Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Durch die Festsetzung, dass alle nicht überbauten Bereiche gärtnerisch zu gestalten sind, soll sichergestellt werden, dass es zu keinen vermeidbaren Beeinträchtigungen der umweltrelevanten Schutzgüter (insbesondere des Bodens und des Kleinklimas) kommt und vor allem eine positive optische Gesamterscheinung der Wohnbaugrundstücke gewährleistet wird. Dem Ziel, einer positiven

Gesamterscheinung und dem Schutz des Kleinklimas, dient auch die Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen.

### **Zahl der notwendigen Stellplätze**

Für Einfamilienhäuser sind zwei Stellplätze nachzuweisen. Hintereinander liegende Stellplätze sind zulässig. Für Häuser mit zwei Wohneinheiten sind 3 Stellplätze nachzuweisen. Ausnahmsweise sind in diesen Fällen auch zwei hintereinander liegende Stellplätze zulässig, wenn sie einer Wohneinheit zugeordnet sind. Der dritte Stellplatz muss unabhängig angefahren werden können, um unnötiges Rangieren zu vermeiden und Konflikten bei der Stellplatznutzung vorzubeugen.

Durch die Festsetzung zu den notwendigen Stellplätzen wird sichergestellt, dass jeder Grundstückseigentümer eine ausreichende Zahl Stellplätze auf dem eigenen Grundstück errichtet und die Straßenverkehrsfläche nicht damit belastet wird.

### **Einfriedungen**

Die Eingrünung der Grundstücksgrenzen in WA 2 soll als Blickschutz dienen. So soll die Privatheit der bisherigen Gartenbereiche in der Nachbarschaft auch weiterhin garantiert werden.

### **5.10 Hinweise**

Im Bebauungsplan sind eine Vielzahl von Hinweisen zum Teil auf andere zu beachtende rechtliche Vorschriften gegeben oder es sind Hinweise, die der Sicherheit der Bauvorhaben dienen.

## **6 ABWÄGUNG ÖFFENTLICHER UND PRIVATER BELANGE – AKTUELLER STAND**

### **6.1 Beteiligung des Ortsbeirates**

Der Ortsbeirat Mundenheim wurde in öffentlicher Sitzung am 3. September 2009, 18. März 2010 und am 18. November 2010 über die jeweiligen aktuellen Planungsstände informiert. Der Ortsbeirat trägt die zur Offenlage gebrachte Planung mehrheitlich mit.

### **6.2 Information der Öffentlichkeit gemäß §13a Abs. III, Nr. 2 und informelle Information**

Die Öffentlichkeit konnte sich gem. §13a, Abs. 3, Nr. 2 bei der Stadtplanung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung für den Geltungsbereich 485d „Nördlich Karolina-Burger-Straße“ informieren und sich in der Zeit vom 12. November 2009 bis einschließlich 20. November 2009 zur Planung äußern. In dieser Zeit gingen keine Anregungen ein.

Nach Ablauf der Frist wurde den Eigentümern der im Geltungsbereich Nr. 485d befindlichen Grundstücke angeboten, sich im persönlichen Gespräch über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten zu lassen. Zwei der Eigentümer, die Eigentümerin der Karolina-Burger-Straße 22 und Miteigentümerin des Nachbaranwesens Nr. 24 und die Eigentümer des Anwesens Nr. 20 haben von der Möglichkeit Gebrauch gemacht. Eigentümerin des Anwesens Nr. 18 ist die Stadt Ludwigshafen.

Im Rahmen eines solchen Informationsgesprächs hat sich die Eigentümerin der Anwesen Karolina-Burger-Straße 22 und 24 dahingehend geäußert, dass sie einer

Bebauung in der 2. Reihe auf ihren eigenen, aber auch auf den Nachbarparzellen ablehnend gegenüber steht. Für die in Ihrem Eigentum befindlichen Grundstücke schließt sie eine solche Bebauung, gerade auch im Sinne einer zukünftigen Bebauungsmöglichkeit gänzlich aus. Sie hat daher darum gebeten, von der Schaffung von Baurecht in den rückwärtigen Grundstücksbereichen abzusehen.

Die Eigentümer des Grundstücks Karolina-Burger-Str.20 begrüßen dagegen die Bebauungsmöglichkeit in 2.Reihe und haben starkes Interesse an der Weiterführung der Planung

### **Stellungnahme der Verwaltung**

*Bei der Grundidee der Planung Nr. 485d (Schaffung von insgesamt 4 Einfamilienhäusern in 2.Reihe) geht es zum einen um die Umsetzung der vom Stadtrat beschlossenen Sanierungsziele im Sinne einer verträglichen Innenentwicklung, zum anderen soll den Eigentümern der extrem langen Parzellen die Möglichkeit gegeben werden, ihre Parzellen wirtschaftlich sinnvoll zu nutzen, ohne dass die vorhandenen Freibereiche grundlegend beeinträchtigt werden.*

*Der Ablehnung einer Bebauung in 2.Reihe wurde im Bereich der Anwesen Karolina-Burger-Straße 22 und 24 entsprochen und der Geltungsbereich entsprechend verkleinert (->2.2)*

*Hingegen wird die Planung für die beiden im Geltungsbereich liegenden Parzellen Nr. 18 und 20 mit dem vorliegenden Entwurf für den Bebauungsplan Nr. 485e „Nördlich Karolina-Burger-Straße – Wohnen in 2. Reihe“ weiter betrieben. Mit der Planung gehen keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke einher, die nicht für ein Wohngebiet üblich und somit hinnehmbar wären. Es wird daher weiterhin als sinnvoll und vertretbar angesehen, diese Möglichkeit der Schaffung von Baugrundstücken durch Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen. Dies ist auch im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Ein auf dieser Basis erarbeiteter Planentwurf für den verkleinerten Geltungsbereich wurde in öffentlicher Sitzung (18.März 2010) im Ortsbeirat vorgestellt und dort mehrheitlich mitgetragen.*

### **Schreiben von Frau Böhmer vom 22. April 2010 und beigefügte Unterschriftenliste**

Am 22.April 2010 ging ein von der Eigentümerin der Anwesen Karolina-Burger-Straße 22 und 24 verfasstes Schreiben bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen ein. In diesem Schreiben spricht sie sich nochmals grundsätzlich gegen eine Bebauung in 2.Reihe „in Mitten der Gärten“ aus. Durch die Planung würde die bisher vorhandene Grünfläche, die sich positiv auf das Kleinklima auswirke, zerstört. Dies entspräche nicht dem Handeln anderer Städte, die Grünzonen schafften anstatt diese zu beseitigen. Ganz grundsätzlich wird der Verärgerung darüber Ausdruck verliehen, dass man als Anwohner „bekanntlich“ nicht informiert würde. Am Ende des Schreibens wird neben dem Unmut der Bürger „über dieses Vorgehen“ noch der Sorge Ausdruck verliehen, die Grundstücke könnten an Wert verlieren.

Dem Schreiben beigefügt war eine von 15 weiteren Anwohnern mitgezeichnete Liste, mit der man „Einspruch gegen das geplante Vorhaben“ einlegt.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

*Der Vorwurf, man habe die Anwohner nicht informiert wird zurückgewiesen. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit hat, dem jeweiligen Planungsstand entsprechend, stattgefunden. Unter anderem wurden bis zum Eingang des Schreibens die jeweiligen Planentwürfe in zwei öffentlichen Sitzungen des Ortsbeirats Mundenheim (3.September 2009 und 18. März 2010) erläutert. Den Eigentümern der im ursprünglichen Geltungsbereich liegenden Grundstücke Karolina-Burger-Straße 18-24*

wurde darüber hinaus bereits mit Anschreiben vom 10.12. 2009 ein persönliches Informationsgespräch angeboten. Von diesem Angebot wurde wie oben beschrieben auch Gebrauch gemacht.

Was den Verlust von Grünflächen betrifft, wird wie folgt Stellung genommen: Durch die Planung werden Freiflächen in Anspruch genommen, was in diesem Fall jedoch nur von theoretischer Bedeutung für das Kleinklima ist. Durch die nur sparsame Nachverdichtung, die geringe Größe der wegfallenden Freifläche und dem Fehlen jeglichen erhaltenswerten Grünbestandes im Geltungsbereich des Bebauungsplans 485e, ist sichergestellt, dass es zu keinen spürbaren Auswirkungen auf das Kleinklima kommt.. Vielmehr wird durch die Festsetzungen zu Baumpflanzungen ein Mindestbestand an heimischen Laubbäumen 1.oder 2.Ordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplans 485e hergestellt, was das Kleinklima positiv beeinflussen kann.

Der Hinweis, die Neubebauung würde „in Mitten der Gärten“ stattfinden wurde dahingehend gewürdigt, dass der in der öffentlichen Ortsbeiratssitzung (18. März 2010) diskutierte und von der Ortspolitik mehrheitlich mitgetragene Bebauungsplanentwurf (mit bereits verkleinertem Geltungsbereich, Karolina-Burger-Str. 18 und 20) noch einmal überarbeitet wurde. Die vorgeschlagenen Baufenster (speziell das Baufensters in WA 2) wurden zum einen deutlich verkleinert, zum anderen verbleiben durch die Verlagerung des Baufensters in WA 2 in Richtung Karolina-Burger-Straße (auf die Höhe des bereits bestehenden Werkstattgebäudes Karolin-Burger-Str. 22) noch großzügigere zusammenhängende Gartenbereiche als bei dem vorherigen Planentwurf. Durch sehr restriktive Regelungen zu Nebenanlagen hinter der hinteren Baugrenze in WA 2 – deren Grundfläche ist auf maximal 35 m<sup>2</sup> begrenzt – wird zusätzlich garantiert, dass es auch durch Nebenanlagen nicht zu einer übermäßigen Überbauung dieser Garten- bzw. Freiflächen kommt.

Die Tatsache, dass viele Anwohner der Florastraße die Unterschriftenliste mitunterzeichnet hatten, hat die Verwaltung zum Anlass genommen die textlichen Festsetzungen um Regelungen zur Eingrünung der Grundstücksgrenzen in WA 2 zu ergänzen. Durch den „grünen Blickschutz“, soll die Privatheit der bisherigen Gartenbereiche in der Nachbarschaft auch weiterhin garantiert werden

Dass es zu Wertminderungen der Grundstücke kommt ist nicht zu erwarten, da die ermöglichten Nutzungen keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke mit sich bringen, die nicht für ein Wohngebiet üblich wären.

Die aktualisierte Planung wurde vor Beschluss der Offenlage im Ortsbeirat (öffentliche Sitzung am 18.11.2010) präsentiert und dort mehrheitlich mitgetragen. Im Vorfeld dieser Ortsbeiratssitzung wurden alle Unterzeichner der oben erwähnten Unterschriftenliste mit Schreiben vom 11. November 2010 auf die Vorstellung des aktualisierten Planentwurfs im Rahmen der Ortsbeiratssitzung hingewiesen. Darüber hinaus wurde mit gleichem Schreiben auf die voraussichtlich zu Beginn 2011 stattfindende Offenlage und die dortigen Beteiligungsmöglichkeiten verwiesen. Abschließend wurde in dem Schreiben angeboten sich jederzeit, auch vor Beginn der formalen Offenlage, bei der Stadtplanung über den Sachstand der Planung zu informieren.

### **6.3 Behörden- und Trägerbeteiligung gem. § 4, Abs. II BauGB**

Mit Schreiben vom 18. Februar 2010 wurden die Behörden- und Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt und um Stellungnahme zum Planentwurf binnen eines Monats gebeten.

Es ging folgende Stellungnahme mit Anregungen ein:

**Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 3. März 2010**

Im Plangebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Es wird daher empfohlen, Keller wasserdicht auszuführen oder gänzlich auf eine Unterkellerung zu verzichten.

***Stellungnahme der Verwaltung***

*Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.*

**Schreiben der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer vom 8. März 2010**

In der Fundstellenkartierung der stellungnehmenden Behörde sind keine archäologischen Funde im unmittelbaren Bereich des Bauvorhabens verzeichnet. Da jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt ist, wird die Zustimmung zur Planung an die Aufnahme eines Hinweises auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz geknüpft.

***Stellungnahme der Verwaltung***

*Ein entsprechender Hinweis ist bereits in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen*

Nach Durchführung der Trägerbeteiligung wurde der Planentwurf noch einmal überarbeitet. Im Wesentlichen wurden die Baufenster verkleinert, das Baufenster in WA 2 zudem hinsichtlich seiner Lage auf dem Grundstück modifiziert. Daher wurde parallel zur Offenlage eine zweite Trägerbeteiligung durchgeführt. Gemäß §4a, Abs. 3, Satz 2 BauGB konnten dabei nur Stellungnahmen zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen der Planung abgegeben werden.

Es ging ein Schreiben mit weiteren Anregungen ein:

**Schreiben der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz**

Man verweist auf die Stellungnahme vom 3. März 2010. Es wird darauf hingewiesen, dass bei weiterer Bauverdichtung zu überprüfen ist, ob der so vermehrte Oberflächenabfluss am Entstehungsort durch Versickerung dem natürlichen Wasserkreislauf wieder zugeführt werden kann.

***Stellungnahme der Verwaltung***

*Durch die Planmodifikation kommt es gegenüber der früheren Planung zu keiner weiteren Verdichtung. Die Anregungen aus dem Schreiben vom 3. März 2010 wurden bereits in die Planung aufgenommen.*

#### **6.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB**

Der Bebauungsplanentwurf wurde gemäß § 3 Abs.2 BauGB während der bekannten Dienstzeiten für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 11. Februar 2011 bis einschließlich 11. März 2011 in den Räumen der Stadtplanung Ludwigshafen öffentlich ausgelegt.

In dieser Zeit ging ein Schreiben ein, über das im Rahmen der Abwägung zu entscheiden ist.

### **Schreiben von Frau Cläre Böhmer vom 10. März 2011**

Sie verweist noch einmal auf die von Ihr bereits angeführten Bedenken gegen die Planung. Dem Schreiben beigefügt war das bereits am 22. April 2010 übermittelte Schreiben einschließlich der oben erwähnten Unterschriftenliste. Auf die zwischen April 2010 und dem Zeitpunkt der Offenlage geänderten Planinhalte wird in dem Schreiben nicht eingegangen.

### **Stellungnahme der Verwaltung**

*An der offengelegten Planung soll festgehalten werden. Sie entspricht nach wie vor nicht nur den Zielen des Sanierungsrahmenplans, sondern auch dem Planungsgrundsatz Innenentwicklungspotentiale zu nutzen und mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Mit der Planung gehen keine Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke einher, die nicht für ein Wohngebiet üblich sind. Daher ist auch nicht von einer Wertminderung der Grundstücke auszugehen.*

*Gerade im Hinblick auf die durchgeführte nochmalige Planüberarbeitung, die wesentlichen Punkte seien hier noch einmal erwähnt:*

- *Verkleinerung der Baufenster in WA2 und WA 1*
- *Verlagerung des Baufensters in WA 2 auf Höhe des bereits bestehenden Werkstattgebäudes Karolina-Burger-Str. 22*
- *Angleichen der maximalen Traufhöhe auf die des bestehendem Werkstattgebäudes; Reduzierung der max. Firsthöhe auf 8m (gegenüber 9m zu einem früheren Planungsstand)*
- *Eingrünung der Grundstücksgrenzen in WA 2*
- *Wegfall der Möglichkeit einer 2WE (im Sinne einer Einliegerwohnung) aufgrund des verkleinerten Baufensters*

*wird es daher weiterhin als sinnvoll und vertretbar angesehen, die Möglichkeit der Schaffung von Baugrundstücken durch Nachverdichtung im Innenbereich zu nutzen. Im Übrigen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter 6.2 verwiesen.*

## **6.5 Zusammenfassung der Abwägung**

Für die Planung spricht:

- Mit der Planung wird die Umsetzung der Sanierungsziele ermöglicht.
- Durch die Nutzung der Bauflächen im Innenbereich wird dem Planungsgrundsatz Innen- vor Außenentwicklung entsprochen. Dies folgt auch der Zielvorgabe, mit Grund und Boden sparsam umzugehen.
- Durch die Planung wird Wohnraum in infrastrukturell sehr gut erschlossener Lage geschaffen (ÖPNV, Schulen, Versorgung...)
- Aufgrund des speziellen Zuschnitts der Parzellen kann attraktiver und zeitgemäßer Wohnraum, auch in 2.Reihe geschaffen werden. Die Planung schafft hierfür die Grundlage.

- Durch die Planung wird eine sinnvolle Ausnutzung der sehr langen Grundstücke im Geltungsbereich ermöglicht. Dies verbessert auch deren wirtschaftliche Verwertbarkeit.

Gegen die Planung spricht:

- Die Planung setzt die Sanierungsziele für den Bereich Karolina-Burger-Straße 18-24 nur in einem Teilbereich um.
- Mit Realisierung der Planung erhöht sich der Versiegelungsgrad im Geltungsbereich, bisherige Freiflächen werden überbaut.
- Ablehnung der Planung durch einige Anwohner

### **Zusammenfassung**

Kritisch zu würdigen ist der Umstand, dass insgesamt 16 Anwohner sich in einem Schreiben vom April 2010 ganz grundsätzlich gegen eine Bebauung in 2.Reihe ausgesprochen haben. Die hierfür angeführten Gründe können jedoch nur in Teilen nachvollzogen werden:

Eine Wertminderung ist wie unter 6.2 und 6.4 dargestellt nicht zu erwarten. Für die im Geltungsbereich liegenden Grundstücke ergibt sich durch die Möglichkeit Wohnraum in 2.Reihe zu schaffen sogar eine Wertsteigerung. Auch dem Argument, es würde durch die Planung „eine grüne Oase“ zerstört und das Kleinklima beeinträchtigt, kann wie oben dargestellt nicht gefolgt werden. Denn im Geltungsbereich 485e befinden sich derzeit keinerlei erhaltenswerten Grünbestände, deren ökologischer Funktion eine herausragende Bedeutung zukäme.

Durch geänderte Festsetzungen, hier insbesondere die Verkleinerung und Verschiebung der überbaubaren Flächen in WA 2 (-> 6.2 und 6.4) werden die Auswirkungen auf die Nachbargrundstücke derart minimiert, dass einer evtl. subjektiv empfundenen Beeinträchtigung der bisherigen Privatheit der bestehenden Nachbargärten entgegengewirkt wird.

Positiv zu bewerten ist der Umstand, dass der Bebauungsplanentwurf 485e einen wichtigen Schritt im Hinblick auf die Umsetzung der im Februar 2008 beschlossenen Sanierungsziele für den Bereich Karolina-Burger-Str. 18-24 bedeutet. Es wird hier zumindest für einen Teil der Fläche (Karolina-Burger-Str. 18 und 20) die Grundlage geschaffen, attraktiven, zeitgemäßen Wohnraum in sehr gut erschlossener Lage zu errichten ohne dass es zu unverhältnismäßigem Flächenverbrauch kommt. Es wird dem wesentlichen Planungsgrundsatz, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und Innenentwicklungspotentiale dort wo sie vorhanden sind, zu nutzen, entsprochen. Dass sich die verbesserte Ausnutzung der sehr langen Parzellen auch wirtschaftlich günstig auswirkt, ist ein zusätzlicher positiver Effekt.

Der Vorzug, dass mit der Planung Innenentwicklungspotentiale nutzbar gemacht werden, wiegt auch den Nachteil auf, dass der derzeitige Versiegelungsgrad im Geltungsbereich mit Realisierung der Planung zwangsläufig erhöht wird. Dies gilt umso mehr, wenn man sich deutlich macht, dass die zukünftige Gesamtversiegelung, aufgrund der streng reglementierten Nachverdichtungsmöglichkeiten dennoch nicht über dem Maß liegen wird, welches durch die Errichtung der bereits heute zulässigen Straßenrandbebauung, der ebenfalls zulässigen Befestigung von Stellplätzen oder der möglichen Errichtung von Nebenanlagen (ähnlich dem benachbarten Werkstattgebäude) realisiert werden könnte.

Negative Auswirkungen auf den Naturhaushalt werden zudem dadurch vermieden bzw. ausgeglichen, dass Festsetzungen zu Stellplatzbefestigung und Grundstücksbegrünung (Baumpflanzungen) getroffen werden. Zusammenfassend kann die Planung unter Würdigung der genannten öffentlichen und privaten Belange als vertretbar und ausgewogen betrachtet werden. Den Vorteilen der Planung sollte daher der Vorrang eingeräumt werden

## **7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANS**

### **7.1 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung im Sinne von §45 BauGB findet nicht statt.

### **7.2 Kosten**

Der Stadt entstehen durch die Umsetzung der Planung keine Kosten.