
Bebauungsplan Nr. 616 "Zentrum Pfingstweide" - Offenlagebeschluss

KSD 20113410

Erläuterung zum Sachstand:

Das Bebauungsplanverfahren dient der planungsrechtlichen Vorbereitung und Steuerung zum Zwecke der Neuordnung und Wiederbebauung des Gesamtareals.

Da das Gesamtkonzept nicht nur Grundstücke der LUWOGÉ überplant, sondern auch öffentliche Verkehrsflächen der Stadt neu organisiert und in Teilen der Baulandnutzung zuführt, kann der Bebauungsplan nicht ohne eine Grundstücksneuordnung vollzogen werden. Dies soll nicht auf dem Wege eines öffentlich rechtlichen Umlegungsverfahrens geschehen, sondern durch privatrechtliche Regelungen.

Um eine Grundlage für alle weiteren Aktivitäten zu haben formuliert die LUWOGÉ begleitend zum Bebauungsplanverfahren einen Letter of Intent. Darin ist die beabsichtigte Vorgehensweise beschrieben:

- Die Stadt erstellt einen Bebauungsplan und definiert die künftigen Bauflächen und öffentlichen Verkehrsflächen neu
- Die LUWOGÉ erstellt die neue Erschließung für das Gesamtgebiet und überträgt die öffentlichen Verkehrsflächen nach Herstellung an die Stadt.
- LUWOGÉ erwirbt die neu gewonnenen Nettobauflächen der Stadt zum tatsächlichen Bodenwert, abzüglich des tatsächlichen Erschließungskostenanteils.
- LUWOGÉ veräußert die Bauflächen in Abschnitten an den Bauträger

Zur Umsetzung des Letter of Intent werden Verträge (Grundstücksvertrag, Erschließungsvertrag, Städtebaulicher Vertrag) zu schließen sein, die dem Stadtrat zu gegebener Zeit zur Beratung vorgelegt werden.

ANTRAG

nach der einstimmig, bei einer Enthaltung, ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 23.01.2012:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt den Bebauungsplan Nr.616 „Zentrum Pfingstweide“ gemäß §3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

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	7
2.3	Quellenverzeichnis	7
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	8
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	8
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	8
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
4.1	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplanung	9
4.3	Informelle Planungen	9
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	9
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	9
5.2	Örtliche Bauvorschriften	12
5.3	Kennzeichnungen.....	14
5.4	Hinweise	14
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	14
6.1	Einzelhandel.....	14
6.2	Wohnungsmarkt	14
6.3	Verkehr	15
6.4	Naturschutzrechtliche Belange	15
6.5	Ver- und Entsorgung	15
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	15
7.1	Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB.....	15
7.2	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB.....	15
7.3	Öffentliche Auslegung	16
7.4	Zusammenfassung der Abwägung	16
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	16
8.1	Bodenordnung.....	16
8.2	Altlastenbeseitigung	16
8.3	Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge	16
8.4	Flächen und Kosten	17
9	ANLAGEN	18
9.1	Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) BauGB.....	18
9.2	Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. §4 (1) BauGB	18
9.3	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB.....	18
9.4	Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB	18
9.5	Flächenbilanz	19
9.6	Bebauungsplanentwurf.....	20

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	04.06.2007 23.01.2012
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	02.07.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 49/2007 am	11.07.2007
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	16.07.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	23.01.2012
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

Das Verfahren wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca.20.000 m².

Voraussetzung für die Anwendung des §13a ist, dass es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche von 20.000m² gemäß §19 (2) BauNVO nicht überschritten wird. Es werden also nur tatsächlich bebaubare Flächen angerechnet. Beide Kriterien treffen auf den Bebauungsplan zu, da es sich um eine Überplanung des bestehenden Zentrums handelt und sich die überbaubare Grundfläche über 0,6 der Gesamtfläche nicht hinausbewegen wird.

In einem ersten Teilabschnitt wurde 2008 bereits der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 616a „Gesundheitszentrum Pfingstweide“ mit einer Gesamtfläche von ca. 2300 m² zur Rechtskraft gebracht.

Im nächsten Schritt soll nun die verbleibende Fläche überplant werden. Dementsprechend reduziert sich der Geltungsbereich um das Teilstück des Gesundheitszentrums. An anderer Stelle muss der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss etwas erweitert werden um alle von der Überplanung betroffenen Verkehrsflächen einzubinden.

Das Verfahren beschränkt sich auf die regulären Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §3(2) und §4(2) BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird auf frühzeitige Unterrichtungen der Öffentlichkeit und Behörden ebenso wie auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand 02.11.2011

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)
zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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),
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 6.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.07.2011 (BGBl. I S. 1475)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 6 G v 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 1 G v. 06.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

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. 11 G vom 28.09.2010
(GVBl. S. 280)

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),
§§ 64, 66, 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom
09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
§ 110 geändert durch § 52 des Gesetzes vom 09.03.2011
(GVBl. S. 47)

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)

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Die Wohnungsbaugesellschaft der BASF (LUWOGÉ) hat ihren Wohnungsbestand Londoner Ring 7-17 vollständig abgerissen und die Flächen zur Wiederbebauung vorbereitet.

Damit verbunden ist ein erheblicher Eingriff in das vorhandene städtische Gefüge mit zahlreichen Auswirkungen auf räumliche und funktionale Zusammenhänge auch über die Grundstücke der LUWOGÉ hinaus.

Die Überlegungen zur angestrebten Nachnutzung schließen außerdem städtische Grundstücksteile in den Randbereichen ein, so z.B. am Londoner Ring und im Bereich der Buswendeschleife und an Teilen des Dr.-Hans-Wolf-Platzes.

Insofern es sich bei einigen dieser Flächen um öffentlich gewidmete Verkehrsflächen handelt, ist eine förmliche Entwidmung anhand des Bebauungsplanverfahrens Voraussetzung für eine anderweitige Nutzung. Andererseits ist eine abschließende Entscheidung zu treffen, welche der durch den Abriss frei gewordenen privaten Flächen künftig einer Widmung als öffentlicher Verkehrsfläche zu unterziehen sind.

Zum Zeitpunkt der Planoffenlage wurde ein Teil der Fläche auf der Rechtsgrundlage des §34 BauGB mit einem Lebensmittelmarkt bebaut. Dies erfolgte im Vorgriff auf eine abschließende Überplanung und wurde durch einen städtebaulichen Vertrag flankiert.

Ein Bebauungsplan ist vor dem Hintergrund der Steuerung der zukünftigen Nutzungsart und -dichte im Zentrum der Pflingstweide das sinnvollste Instrument. Das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung ergibt sich aus den verflochtenen Sachzusammenhängen und der hohen gebietsübergreifenden Bedeutung.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Es ist beabsichtigt, die durch den Abriss frei geräumten Flächen, soweit nicht bereits geschehen, einer neuen Bebauung zuzuführen, die zur Aufwertung des Zentrums beitragen soll.

Im Kern geht es um ein Mischkonzept von Einfamilienhausbebauung, Mehrfamilienhausbebauung und einem kompakten Lebensmittelmarkt, der der Versorgung des Stadtteils dient.

Zu den Zielen gehört im Einzelnen:

- Einbindung der Bebauung in die vorhandenen topographischen Verhältnisse
- Wahrung der Fußwegebeziehungen und Einbindung in das Fußwegenetz der Pflingstweide
- Fassung und Gliederung des Dr.-Hans-Wolf-Platzes
- Stärkung der Nahversorgungsfunktion des bestehenden Einkaufszentrums
- Schaffung eines neuen attraktiven und zeitgemäßen Wohnraumangebotes
- Schaffung sensibler Übergänge zwischen Wohnnutzung, Gesundheitszentrum und Einzelhandel
- Sicherung der Zukunftsoption Stadtbahn

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Die Planung widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Ergänzt ist diese Darstellung durch eine geplante Straßenbahnlinie.

Da die Entwicklung einer Wohnbebauung als eines der Ziele des Bebauungsplanes, die Erhaltung der Option Straßenbahndaltestelle als ein weiteres benannt wird, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Informelle Planungen

In der Einzelhandelskonzeption 2003 der Stadt Ludwigshafen ist der Bereich als Stadtteilzentrum im Bestand ausgewiesen. Ziel der Stadt ist es die Stadtteilzentren zu stabilisieren und dabei das Nebeneinander von Einkaufen, Dienstleistung, Kultur, Freizeit und Wohnen zu fördern.

Die im Kapitel 3.2. formulierten Planungsziele folgen den Empfehlungen der städtischen Einzelhandelskonzeption und sollen zu deren Umsetzung beitragen.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein Rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den gesamten Geltungsbereich nicht vor. Das Gebiet ist nach §34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Festgesetzt wird ein allgemeines Wohngebiet (WA), da im Zentrum ein neues Wohnquartier entstehen soll. Dabei wird von den Möglichkeiten der inneren Gliederung des WA-Gebietes Gebrauch gemacht. Während nach Westen zu den benachbarten Wohnquartieren hin die Wohnfunktion dominieren soll (WA1, WA2 und WA4), gibt es nach Osten hin (WA3), im Anschluss zum Hans-Wolf-Platz und dem benachbarten Einkaufszentrum die Möglichkeit, Einzelhandel auch ohne eine dominierende Wohnnutzung umzusetzen. Die Zulässigkeit steht unter dem Vorbehalt, dass der Einzelhandel der Nahversorgung des Stadtteils dient und 1200 m² Geschossfläche im Sinne der Großflächigkeit nicht überschreitet.

Mit dieser Festsetzung wird ein bereits vorab genehmigter und errichteter Lebensmittelmarkt überplant. Sie erlaubt eine Stärkung der Nahversorgungsfunktion im Zentrum und stellt zugleich einen Puffer zwischen der dominierenden Wohnbebauung im Westen und dem Einkaufszentrum im Osten dar. Auch Wohnbebauung ist in diesem Bereich zulässig, dann aber nur in den Obergeschossen. Der Hans-Wolf-Platz soll durch die öffentliche Nutzung der Erdgeschosszone zusätzlich belebt und als Stadtteilzentrum gestärkt werden.

Der bestehende Lebensmittelmarkt ist mit dieser Festsetzung in seinem Bestand gesichert.

In den Gebieten WA2 und WA4 sind kleinere Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Gewerbebetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich dem Wohnen unterordnen und der Versorgung des Gebietes dienen. Die zentralere Lage und höhere bauliche Ausnutzbarkeit in diesen WA-Gebieten rechtfertigen ergänzende Nutzungen zum Wohnen. An zentralen Fußgängerachsen gelegen könnten solche Nutzungen den Zentralitätscharakter des Wohngebietes unterstreichen ohne die Wohnqualität zu beeinträchtigen.

Der Ausschluss von Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke rechtfertigt sich damit, dass diese Einrichtungen, teilweise durch ihren großen Flächenbedarf, teilweise durch ihre funktionalen Grundanforderungen an anderer Stelle im

Stadtteil besser untergebracht sind. Vorrangiges Ziel ist das Angebot von Wohnraum und die Stärkung der Nahversorgungssituation im Sinne des städtischen Einzelhandelskonzeptes. Die ausgeschlossenen Nutzungen könnten die Umsetzung dieser Ziele erheblich erschweren.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Die festgesetzte GRZ und GFZ richtet sich nach den vorgegebenen Obergrenzen der BauN-VO. Ein hohes Maß an Dichte lässt sich durch die zentrale Lage des Gebietes nachvollziehbar begründen. Weil ein ausreichender Stellplatznachweis gerade in verdichteten Quartieren unabdingbar ist, um Stellplatzprobleme im öffentlichen Verkehrsraum zu vermeiden, werden für Wohnnutzungen Stellplätze, Garagen und Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ ausgenommen.

Die Festsetzung maximaler First- und Traufhöhen soll sicherstellen, dass sich die Höhenentwicklung ins Umfeld einfügt, bzw. eine vermittelnde Wirkung entfaltet, da die Höhen im näheren Umfeld variieren zwischen eingeschossig im Bereich der Einfamilienhäuser an der Amsterdamer Straße und achtgeschossig bei den Punkthäusern der GAG am Londoner Ring.

Dies erklärt auch, warum in WA4 vier Vollgeschosse zulässig sind, in WA1 und WA2 nur drei Vollgeschosse.

Im WA3 richtet sich die maximale Firsthöhe in der Erdgeschosszone an den Höhen des benachbarten Einkaufszentrums aus. Zurückgesetzt ist eine höhere Bebauung bis 15m zulässig. Damit soll die Möglichkeit eingeräumt werden über einer Geschäftszone im Erdgeschoss noch weitere Nutzungen anzusiedeln.

5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Festgesetzt ist die offene Bauweise. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen. Damit bietet sich eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten. Lage und Zuschnitt der Baufenster schränken diese Gestaltungsspielräume wieder etwas ein. Sie flankieren das zugrunde gelegte Erschließungskonzept, sorgen für raumbildende Gebäudeausrichtungen und sichern Abstände zwischen den Baufeldern.

Vergleichsweise gestaltungsoffen ist das durchgängige Baufenster zwischen WA1 und WA2. Zwar sieht die städtebauliche Grundkonzeption dort eine innere Erschließung und MFH-Bebauung im Osten kombiniert mit einer Doppelhausbebauung im Westen vor. Allerdings wären auch andere Lösungsansätze ohne innere Erschließung, z.B. mit Tiefgarage grundsätzlich denkbar.

In WA3 zwingt eine Baulinie zum Bau auf die Grenze. Daran schließt der Geltungsbereich des BP Nr.629 „Einkaufszentrum Pfingstweide“ an, der ebenso Grenzbebauung vorgibt. Dadurch wird sichergestellt, dass die heute noch vorhandene Lücke zwischen Lebensmittelmarkt und Einkaufszentrum baulich geschlossen werden kann.

Das Baufenster in WA3 ist an das Einkaufszentrum herangerückt und überdeckt im Wesentlichen den vorhandenen Lebensmittelmarkt. Für potenzielle zukünftige Anforderungen sind kleinere bauliche Erweiterungsspielräume vorhanden. Der große Anteil nicht überbaubarer Freifläche sichert den Abstand zu den Wohnschwerpunkten im WA und bietet Raum für Stellplätze.

5.1.4 Grundstücksgrößen; Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Für die Grundstücke wird eine Mindestgröße von 170 m² und eine Mindestbreite von 6m festgelegt. Damit ist sichergestellt, dass für Reihemittelhäuser ein Mindestachsmaß von 6m eingehalten werden muss. Zudem ist gewährleistet, dass die Grundstückstiefe in einem gebundenen Verhältnis zur Hausbreite steht und unabhängig von der GRZ-Gesamtbilanz immer ein angemessener Freiflächenanteil umgesetzt wird.

In WA1 wird die Anzahl der Wohneinheiten auf eine WE je Gebäude beschränkt, da es dort vordringliches Ziel ist Einfamilienhäuser zu errichten. Andererseits ist die Wohnlage in hohem Maße für Bewohner mit eingeschränkter Mobilität geeignet. Ein weiteres Ziel des BP ist es darum barrierefreien Wohnraum zu schaffen. Ausnahmsweise können darum zusätzliche Wohneinheiten zugelassen werden, wenn diese barrierefrei sind. Dies könnte z.B. für eine Einliegerwohnung als Altenteiler interessant sein.

5.1.5 Verkehrsflächen

Zur Umsetzung des Bebauungskonzeptes müssen Anpassungen an der vorhandenen Erschließung vorgenommen werden.

Die Haupterschließung des Gebietes erfolgt über den Londoner Ring und die Amsterdamer Straße.

Zufahrtsstraßen

Als öffentliche Zufahrt zum Gebiet dienen die verlängerte Amsterdamer Straße und eine Stichstraße vom Londoner Ring. Sollten in Abhängigkeit vom Konzept weitere Erschließungsstraßen notwendig werden, so sind diese als Privatwege herzustellen.

Die restlichen Fragmente der Wendeschleife sind zurückzubauen. Stattdessen wird die Amsterdamer Straße mit einem Fahrbahnquerschnitt von 6m fortgeführt. Zusätzliche Verkehrsfläche ergibt sich dort aus der Optionsfläche für die Straßenbahnhaltestelle (siehe dort).

Über die Amsterdamer Straße wird auch die Anbindung an das Gesundheitszentrum mit seinen Stellplätzen gewährleistet.

Fuß- und Radwegeverbindungen

Der Hans-Wolf-Platz ist mit seinen angrenzenden Funktionen der zentrale Stadtteilplatz. Eine besondere Qualität ist die gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer. Mit dem Erschließungskonzept soll die Funktion des Platzes als Knotenpunkt für Fußgänger und Radfahrer im ganzen Stadtteil weiterhin erhalten und gestärkt werden.

Einerseits wird der Hans-Wolf-Platz gegenüber der ursprünglichen Fläche größer. Die neue Platzrandbebauung rückt von der Platzmitte ab, die ehemals private Baufläche wird zur öffentlichen Verkehrsfläche, die sich breitflächig zum Einkaufszentrum hin öffnet. Zugleich werden alte Grundstückszuschnitte bereinigt. So befand sich eine Teilfläche des Platzes und der öffentlich zugänglichen Grünanlagen im Eigentum der LUWOG.

Über eine barrierefreie Rampe nördlich des Gesundheitszentrums (bereits hergestellt) gelangt man vom Hans-Wolf-Platz in das neue Gebiet. Über die Stichstraße A – eine Mischverkehrsfläche, gelangt man nach Norden.

Mit dem Fußweg B wird eine gewachsene Fußwegebeziehung nach Westen erneut aufgegriffen. Sie bindet die neue Einfamilienhausbebauung optimal ans Zentrum an.

Ein weiterer Zugang für Fußgänger und Radfahrer bietet sich mit der Verlängerung der Amsterdamer Straße an, die ebenfalls als Mischverkehrsanlage hergestellt wird.

Von dort ist eine Weiterführung nach Süden möglich.

Allen genannten Wegen kommt eine wichtige öffentliche Erschließungsfunktion zu. Sie werden daher als öffentliche Verkehrsfläche ausgewiesen.

Entlang dem Londoner Ring 37 und 39 wird der Bürgersteig angepasst. Die Lage des Bürgersteiges wird begradigt und auf einen guten Standardquerschnitt von 2m reduziert. Dies ist im Hinblick auf die dortige Fußgängerfrequenz angemessen.

Ruhender Verkehr

Die öffentlichen Parkplätze für Senkrechtparker im Londoner Ring (Höhe 37 bis 39) werden entwidmet. Durch den Abriss der Hochhäuser hat sich auch der öffentliche Parkraumbedarf in diesem Bereich reduziert. Die gewonnenen Flächen werden den Baugrundstücken entlang

dem Londoner Ring zugewiesen und dort für den privaten Stellplatznachweis herangezogen. Die Längsparker bleiben erhalten. Ehemals 10 private Stellplätze der LUWOGÉ (Flurstück 3135/1) werden im Gegenzug zu öffentlichen Parkplätzen umgewidmet. Weitere ca. 15 öffentliche Stellplätze entstehen im Bereich der Optionsfläche Wendeschleife. Hinzu kommen dort noch weitere 20 zu errichtende Besucherstellplätze die in das Eigentum des Gesundheitszentrums übergehen sollen.

Optionsfläche Straßenbahndhaltestelle

Die ehemalige Wendeschleife wurde bereits bei der Umsetzung des Bebauungsplan Nr.616 „Ärztehaus Pflingstweide“ teilweise zurückgebaut. Ihre Funktion als potenzielle Wendeschleife für Straßenbahnen hatte sie damit eingebüßt. Busse werden auf anderem Wege durch die Pflingstweide geführt.

Von dem langfristigen Ziel die Pflingstweide an das Straßenbahnnetz anzuschließen wird gleichwohl nicht abgerückt. Die im FNP'99 dargestellte Trasse hat weiterhin Bestand. Um sich die Möglichkeiten einer Endhaltestelle im Zentrum Pflingstweide offen zu halten wird im Bebauungskonzept und im Bebauungsplan eine Optionsfläche freigehalten und informell dargestellt. Als Maß werden hierfür 15x60m für eine Straßenbahn mit Doppeltraktion im Zweirichtungsverkehr zugrunde gelegt.

Eine planungsrechtliche Festsetzung zum jetzigen Zeitpunkt ist nicht sinnvoll, da sowohl der Zeitpunkt als auch die tatsächliche Streckenführung heute noch offen ist.

5.1.6 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Parkhaus der LUWOGÉ war eine Trafostation integriert. Mit dem Abriss des Parkhauses muss ein Ersatzstandort gefunden werden. Um in die bestehende Leitungssituation nicht eingreifen zu müssen und einen nahtlosen Übergang schon während der Abrissphase zu ermöglichen, bietet sich ein Standort unmittelbar neben dem Abbruchgebäude an. Die Fläche wird als Versorgungsfläche ausgewiesen und soll in das Eigentum des Versorgers übergehen.

5.1.7 Hauptversorgungsleitungen

Im Gebiet befindet sich eine Hauptleitung der Fernwärmeversorgung. Da die Fläche überbaut werden soll muss diese Leitung verlagert werden. Künftig soll sie unter dem angrenzenden öffentlichen Weg B verlaufen.

5.1.8 Grünflächen und Baumpflanzungen

Öffentliche Grünflächen sind keine festgesetzt. Die Festsetzung der privaten Grünfläche im Umgriff von WA3 ergänzt als planungsrechtliche Absicherung die Regelungen eines städtebaulichen Vertrages mit dem Eigentümer des Lebensmittelmarktes. Die private Grünfläche dient der Eingrünung und optischen Abschirmung der Parkplatzanlage zu den angrenzenden WA und dem Londoner Ring. Gleiches gilt für die Baumpflanzungen innerhalb der privaten Grünfläche.

Weitere Baumpflanzungen sichern das Erscheinungsbild im öffentlichen Raum.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Dachgestaltung und Gebäudeharmonisierung

Das bauliche Umfeld ist von Flachdächern geprägt. Um die Neubebauung gestalterisch in den Bestand einzubetten sind darum nur Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig. Entsprechend sind Gauben und Zwerchhäuser ausgeschlossen.

Um harte gestalterische Brüche zwischen aneinander angrenzenden Gebäuden zu vermeiden, sind zusammenhängende Doppelhäuser und Hausgruppen in ihrer Höhenentwicklung und Dachform aufeinander abzustimmen. Dies dürfte regelmäßig unproblematisch sein, da die Herstellung der Gebäude voraussichtlich immer in zusammenhängenden Einheiten durch Bauträger erfolgt. Kleinere Höhenschwankungen um maximal bis zu 50cm sind dabei als unproblematisch zu beurteilen.

5.2.2 Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücke

Die hohe bauliche Dichte führt erfahrungsgemäß zu erhöhtem Parkdruck und zu Nutzungskonflikten auf unbebauten Grundstücksteilen. Um ein ansehnliches Straßenbild zu gewährleisten, sind Regelungen insbesondere für die Schnittstelle zwischen Privatgrundstück und öffentliche Fläche erforderlich. Dies geschieht mit den Regelungen zur Vorgartengestaltung. Einerseits sollen je Wohneinheit im Einfamilienhaus zwei Stellplätze nachgewiesen werden, andererseits ist es nicht gewünscht, dass die Vorgartenzone auf eine voll versiegelte und mit Garagen überbaute Sammelstellplatzzone reduziert wird.

Die getroffenen Regelungen stellen sicher, dass von zwei Stellplätzen nur einer durch einen Carport überdacht werden kann. Damit bleibt ausreichend Platz für eine Pflanzfläche von mind. 4m² und einen kleinkronigen Laubbaum.

Im seitlichen Bauwuch und 5m abgerückt von der öffentlichen Verkehrsfläche sind auch Garagen möglich.

5.2.3 Einfriedungen, Müllabstellplätze

Die Festsetzungen dienen primär der Festlegung einer geordneten Vorgartennutzung und –gestaltung.

Grundstücke mit einem Gartenanteil unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen Einfriedungen zum Zwecke des Schutzes der Privatsphäre und dem Einbruchschutz errichten. Die Höhe der Einfriedung soll auf max. 1,80m begrenzt bleiben, um die Massivität zu begrenzen. Dem gleichen Zweck dient die Vorgabe der Eingrünung. Eine Eingrünung kann z.B. durch einen in Hecken integrierten Zaun erfolgen, oder z.B. durch eine Mauer oder einen Sichtschutzzaun, der zum öffentlichen Raum hin berankt ist. Die Begrünung muss allerdings auf dem Privatgrundstück wurzeln. Dies kann beispielsweise dadurch erfolgen, dass die Einfriedung geringfügig von der Grundstücksgrenze abrückt.

Ebenfalls dem Schutz der Privatsphäre dient die Festsetzung, dass Sichtblenden auf der Grundstücksgrenze bis zu 4,50m Länge auch außerhalb des Baufensters zulässig sind. Zugleich wird die Höhe begrenzt, um nachbarliche Belange zu wahren.

5.2.4 Begrünung baulicher Anlagen

Aufgrund der Höhenentwicklung im Umfeld sind die Dachlandschaften von Nebenanlagen wahrnehmbar. Die Festsetzung zur Begrünung von Flachdächern auf Nebenanlagen trägt, neben ökologischer und klimatischer Vorzüge, damit auch zu einer attraktiveren Wahrnehmung des Gesamtgebietes bei.

5.2.5 Notwendige Stellplätze

Zwar ist die Pflingstweide mit dem Bus gut angebunden, die Wohnform Einfamilienhaus richtet sich allerdings an eine Zielgruppe die erfahrungsgemäß mehr als einen PKW je Haushalt führt. Der Parkraum im öffentlichen Verkehrsraum im Umfeld ist begrenzt. Die Planung reagiert darauf mit einem Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit im Einfamilienhausbereich.

Etwas anders stellt sich die Situation für Mehrfamilienhäuser und barrierefreie Einliegerwohnungen dar. Hier kann von kleineren Wohnungsgrößen und eine vorrangige Nutzung von Singles und älteren Menschen ausgegangen werden, deren Stellplatzbedarf geringer ist.

Die Pfingstweide ist aufgrund ihrer Lage und Beschaffenheit hervorragend für den Radverkehr geeignet. Um bei erhöhter baulicher Dichte barrierefreie Abstellflächen für Fahrräder zu sichern sind diese schon mit dem Bauantrag nachzuweisen.

5.2.6 Nebengebäude

Der Bedarf an ebenerdigen und von außen zugänglichen Abstellräumen ist gerade im Einfamilienhausbereich erfahrungsgemäß groß. Aus gestalterischen Gründen sollen diese nicht in Vorgärten errichtet werden. In Gartengrundstücken, die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzen ist aus gleichem Grund eine Eingrünung der Nebengebäude vorzunehmen.

5.2.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen im Wohnumfeld sollen auf die Schwerpunktfunktion Wohnen und deren Bedürfnisse Rücksicht nehmen. Insbesondere in WA3 ergibt sich durch die Geschäftsnutzung im Erdgeschoss ein erhöhter Werbebedarf. Die Festsetzung für diesen Bereich flankiert einen städtebaulichen Vertrag mit dem Eigentümer des Lebensmittelmarktes.

5.3 Kennzeichnungen

5.4 Hinweise

(wird nach TÖB-Beteiligung ergänzt)

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Einzelhandel

Gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigshafen sind zentrenrelevante Einzelhandelsnutzungen in den Stadtteilzentren zu bündeln. Im Fortschreibungsentwurf des Einzelhandelskonzeptes wird das Zentrum der Pfingstweide als zentraler Versorgungsbereich eingestuft. Durch die Ansiedlung eines Nahversorgungsmarktes im Zentrum der Pfingstweide wird das Stadtteilzentrum insgesamt gestärkt und attraktiviert. Zumal mit dem zusätzlichen Einkaufsangebot auch zeitgemäße Stellplätze in einer Ebene mit dem Einkaufsmarkt und dem Einkaufszentrum angeboten werden. Dies wirkt einer schleichenden Entleerung des Zentrums entgegen.

Zugleich können sich durch das Angebot Änderungen der Einkaufsströme und Kaufkraftverlagerungen innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches ergeben. Im Einzelfall können diese auch erheblich sein, sind aber im Sinne eines marktüblichen Wettbewerbes nicht zu vermeiden, will man das Zentrum insgesamt stärken.

6.2 Wohnungsmarkt

Obwohl es in der Pfingstweide vor allem in den Randbereichen zahlreiche Einfamilienhäuser gibt, dominiert doch der Geschosswohnungsbau. Mit dem neuen Wohnraumangebot im Einfamilienhaussegment sollen vor allem junge Familien angesprochen werden. Zwar ist abzu-

sehen, dass durch einen Generationswechsel in den kommenden Jahren auch vermehrt Einfamilienhäuser aus den Randbereichen auf den Markt gelangen werden, dies kann zu Angebotsüberschneidungen führen. Allerdings bietet eine gebündelte Neubautätigkeit im Zentrum auch die Chance, die durch Geschosswohnungsbau dominierte Außenwahrnehmung der Pfingstweide gezielt auf die Potenziale im Einfamilienhausbereich zu lenken. Zudem hat es sich in der Vergangenheit stets als sinnvoll erwiesen die Angebotspalette möglichst vielseitig zu gestalten, um so unterschiedlichen Wohnbedürfnissen gerecht zu werden.

Die Schaffung von barrierefreiem Wohnraum als ergänzendes Ziel des Bebauungsplans richtet sich gerade auch an die Einwohner der Pfingstweide, die sich für den letzten Lebensabschnitt gerne von der Einfamilienhausbebauung auf eine altersgerechte Wohnung verkleinern möchten. Die zentrale Lage im Stadtteil und die weitreichende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum bieten sich für ein solches Angebot in besonderem Maße. Es grenzt sich damit von der Masse des Geschosswohnungsbaus ab und wirkt sich ergänzend auf das Wohnraumangebot in der Pfingstweide aus.

6.3 Verkehr

Zusätzliche Verkehre aufgrund der Planung sind in der Pfingstweide nicht zu erwarten, zumal durch den Rückbau bereits Verkehre entfallen sind. Kleinere Veränderungen kann es im Bereich des Londoner Rings geben, wo durch die neue Zufahrtstraße eine zusätzliche Einmündung entsteht.

6.4 Naturschutzrechtliche Belange

Bei der Fläche handelt es sich um bereits bebaute Fläche oder durch Rückbau geprägte Baustellenfläche. Es sind keine geschützten Tier- oder Pflanzenarten zu erwarten. Der größte Teil noch vorhandener Straßenbäume wird aufgrund der geänderten Verkehrsanlagen entfallen müssen. Sie werden jedoch durch Neupflanzungen im Straßenraum ersetzt.

6.5 Ver- und Entsorgung

Das Baugebiet ist zum jetzigen Zeitpunkt bereits an den Abwasserkanal der Stadt und die Versorgungsanlagen der TWL (darunter auch Fernwärme) angebunden. Durch die Neuordnung des Gebietes müssen einzelne Leitungen verlegt werden. Hieraus entstehen Kosten, die nicht über den Gebührenhaushalt gedeckt werden können, sondern in den Erschließungsaufwand einzurechnen sind. Technisch sind Anpassungen unproblematisch.

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

- Vorgebrachter Belang
- *Stellungnahme der Verwaltung*

7.2 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

- Vorgebrachter Belang
- *Stellungnahme der Verwaltung*

7.3 Öffentliche Auslegung

- Vorgebrachter Belang
- *Stellungnahme der Verwaltung*

7.4 Zusammenfassung der Abwägung

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

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Alle benötigten Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt und der LUWOGÉ. Die Bodenordnung kann auf privatrechtlichem Wege über Grundstücksverträge gestaltet werden. Eine öffentliche Bodenordnung ist daher nicht erforderlich.

8.2 Altlastenbeseitigung

Es liegen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet vor.

8.3 Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge

Der Bebauungsplan muss durch eine Reihe von Verträgen flankiert werden:

8.3.1 Letter of Intent LUWOGÉ/Stadt Ludwigshafen

Darin erklären die Grundstücksinhaber, wie die Umsetzung der Neuordnung geplant ist. Im Kern ist folgende Vorgehensweise vorgesehen:

- Die Stadt erstellt einen Bebauungsplan und definiert die künftigen Bauflächen und öffentlichen Verkehrsflächen
- Die LUWOGÉ erstellt die neue Erschließung für das Gesamtgebiet und überträgt die öffentlichen Verkehrsflächen nach Herstellung an die Stadt.
- LUWOGÉ erwirbt die neu gewonnenen Nettobauflächen der Stadt zum tatsächlichen Bodenwert, abzüglich des tatsächlichen Erschließungskostenanteils.
- LUWOGÉ veräußert die Bauflächen in Abschnitten an den Bauträger mit Fristbindung

8.3.2 Grundstücksverträge, Erschließungsvertrag

Zum Zwecke der Umsetzung des Letter of Intent sind zwischen Stadt und LUWOGÉ noch Grundstücksverträge und ein Erschließungsvertrag abzuschließen. Dies kann nach Rechtskraft des Bebauungsplans erfolgen.

8.3.3 Städtebaulicher Vertrag

Die Stadt schließt mit dem Bauträger Dorsch&Kobler flankierend zum Bebauungsplan einen städtebaulichen Vertrag, mit dem städtebaulichen Konzept als Grundlage, ergänzt mit Umsetzungsfristen.

8.4 Flächen und Kosten

Durch die Planung und die vereinbarte Vorgehensweise entstehen dem städtischen Haushalt keine Kosten.

Dadurch, dass nach Umsetzung der Planung der städtische Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche um ca. 600 m² geringer wird, entsteht ein Buchwertverlust von ca. 18.000,- EUR. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass in Teilen bereits abgeschriebene Verkehrsinfrastruktur durch neue ersetzt wird und der reduzierte Anteil an öffentlicher Verkehrsfläche zu einer Verringerung im Unterhalt führt.

Demgegenüber stehen Einnahmen für hinzugewonnenes Nettobauland von ca. 2000 m². Wie hoch diese ausfallen, hängt von dem Aufwand für die Erschließung ab, und der Frage, ob der Bauträger die Grundstücke wie vorgesehen zum Bodenrichtwert (200,- €/m²) vermarkten kann. Steigen die Erschließungskosten, oder sinkt der Bodenpreis verringern sich damit auch die Einnahmen der LUWOG und der Stadt.

Bilanz Stadt Ludwigshafen	Fläche (m ²)
Öff. Verkehrsfläche (Einwurf)	4259
Öff. Verkehrsfläche (Zuteilung)	3656
Differenz	-603
Wohnbaufläche (Einwurf)	0
Wohnbaufläche (Zuteilung)	1934
Differenz	1934
Priv. Stellplatzfläche Gesundheitszentrum	340

Eine ausführliche Flächenbilanz findet sich bei den Anlagen im Kapitel 9.5.

9 ANLAGEN

9.1 Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) BauGB

9.2 Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. §4 (1) BauGB

9.3 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB

9.4 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB

9.5 Flächenbilanz

Abbildung 1: Einwurfsflächen

Einwurfsflächen	Stadt	LUWOGE	Insgesamt
Einwurfsfläche insgesamt	4259	8292	12551
Anteilig in %	34%	66%	
davon Wohnbauflächen Bestand	3725	3725	3725
Hochhausfläche	2	3725	3725
davon Funktionsflächen Bestand	4259	4566	8826
Private Verkehrsfläche	1	134	134
Private Verkehrsfläche	3	1211	1211
Grünfläche/Werdeschleife	4	2180	2180
Private Verkehrsfläche	5	209	209
Private Verkehrsfläche	6	66	66
öffentl. Verkehrsfläche	7	3290	3290
öffentl. Verkehrsfläche	8	40	40
öffentl. Verkehrsfläche	9	261	261
öffentl. Verkehrsfläche	10	669	669
priv. Platzfläche Dr.-Hans-Wolf-Platz	11	767	767

Einwurfsflächen

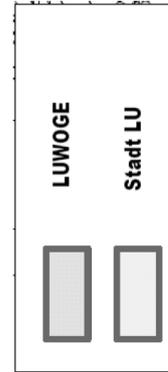
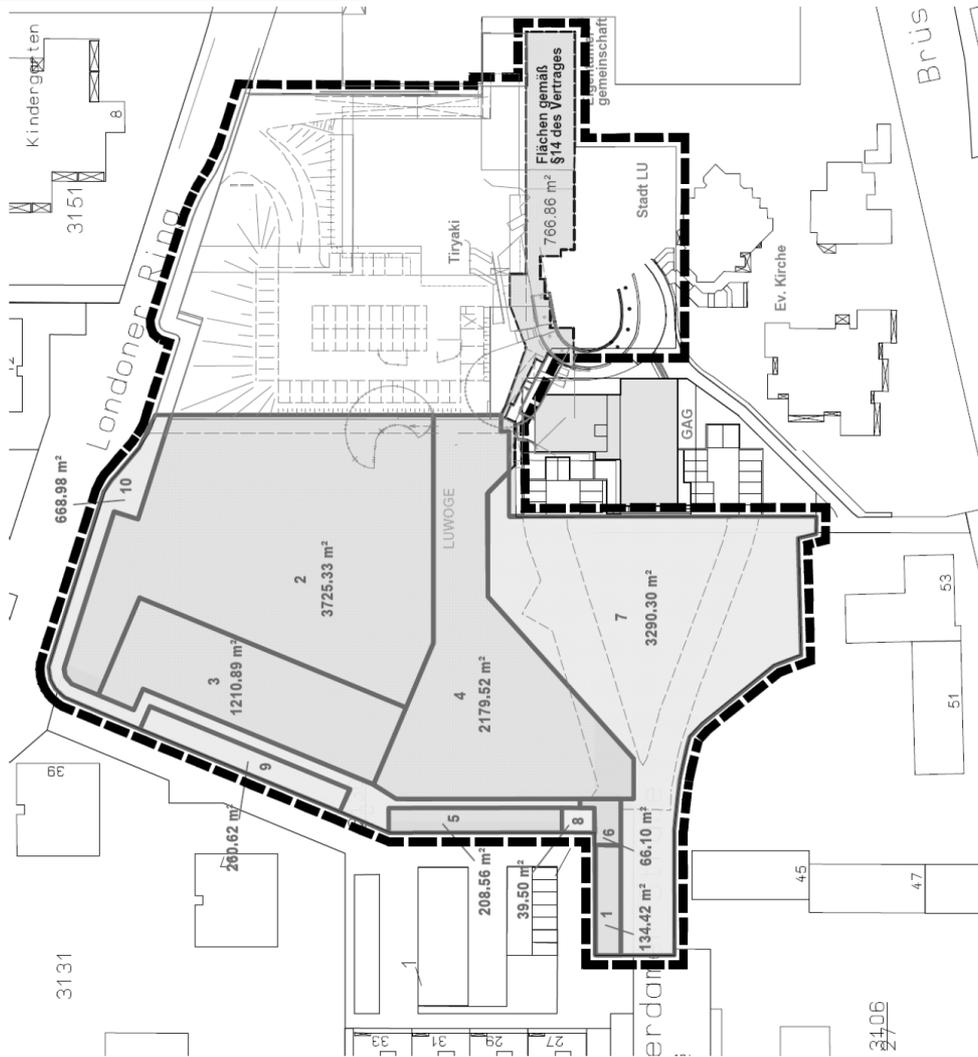
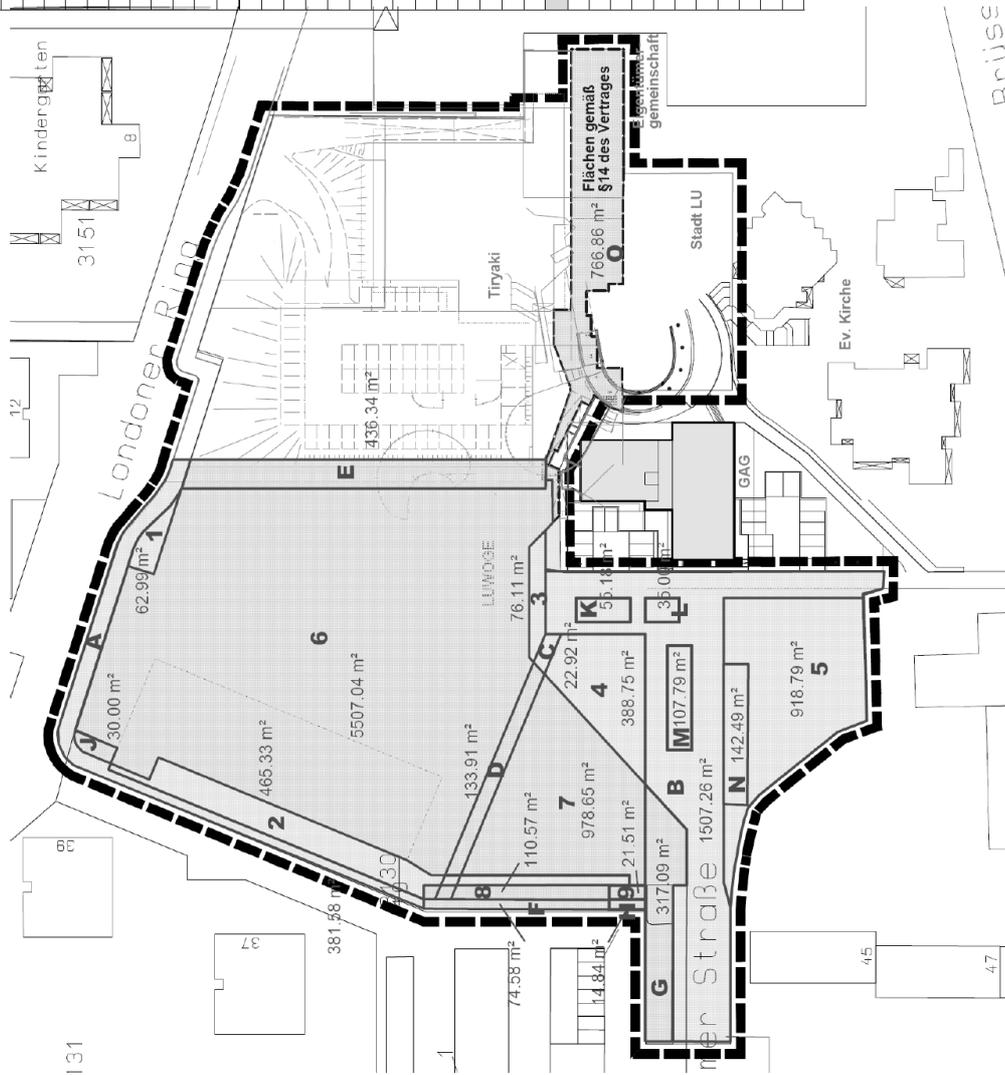


Abbildung 2: Zuteilungsflächen

Zuteilungsflächen	Stadt	LUWOG	Insgesamt
Funktionsflächen neu	2252	1801	4053
Öff. Verkehrsfläche (an Stadt)			
Zufahrt Londoner Ring	E	436	436
Zufahrt Amsterdamer Straße	B	317	1507
Fußweg im Quartier	D	134	134
Gehweg neu	C	23	23
	A	382	382
	F	75	75
	H	15	15
Hans-Wolf-Platz+ Rampe (neu)	O	767	
ÖV insgesamt (an Stadt)	1912	1744	3656
Traffohaus (an TWL)	J	57	57
Priv. Stellplatzfläche (an GAG)	K	55	55
	L	35	35
	M	108	108
	N	142	142
Private Stellplatzfläche insgesamt	340		340
Wohnbauflächen neu	1934	6597	8531
Wohnbauflächen neu	5	919	919
	2	465	465
	3	76	76
	1	63	63
	4	389	389
	9	22	22
	6	5507	5507
	7	979	979
	8	111	111

Zuteilungsflächen



9.6 Bebauungsplanentwurf

(textliche Festsetzungen, Ausschnitt B-Plan-Entwurf und Planzeichenerklärung)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

in Verbindung mit der

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions- erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S 446).

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- (1) In allen WA zulässig ist Wohnen.
- (2) In allen WA nicht zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sowie Nutzungen gemäß §4 (3) BauNVO
- (3) In den WA2 und WA4 ausnahmsweise zulässig sind Läden, Schank- und Speisewirtschaften, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, sowie nicht störende Handwerksbetriebe, wenn sie sich jeweils der Wohnnutzung im Gebäude unterordnen.
- (4) In WA3 sind Läden bis zu einer Geschossfläche von 1200m² , sowie Schank- und Speisewirtschaften und Dienstleistungen auch ohne übergeordnete Wohnnutzung zulässig, wenn sie der Nahversorgung im Stadtteil dienen. Wohnen ist dort ab dem ersten Obergeschoss zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO und §19 Abs.4 BauNVO)

- (1) Die zulässige Wand- und Firsthöhe beträgt in WA1 bis WA2 max. 9,00 m, in WA 3 max.6m für das Erdgeschoss und max.15m für zurückgesetzte Obergeschosse und in WA 4 max. 15m.
- (2) Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die obere, hintere Kante der gebäudeerschließenden Verkehrsfläche (senkrecht zur Gebäudemitte). In WA3 liegt der Bezugspunkt an markierter Stelle auf dem Dr.-Hans.-Wolf-Platz.
- (3) Bei Wohnnutzungen sind bauordnungsrechtlich nachzuweisende Stellplätze, Garagen und Carports einschließlich deren Zufahrten bei der Ermittlung der GRZ nicht einzubeziehen.
- (4) Bei Hausgruppen kann die Ermittlung der GRZ innerhalb eines Baufensters auf das Gesamtprojekt bezogen werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 u. 23 BauNVO)

- (1) Es wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen.

- (2) In WA3 darf die Baugrenze in der Erdgeschosszone zur Errichtung eines Vordaches bis zur Begrenzungslinie der öffentlichen Platzfläche, maximal jedoch bis zu 4m überschritten werden.

4. Mindestgröße und Breite von Grundstücken

(§9(1) Nr.3 BauGB)

- (1) Die Mindestgröße von Grundstücken einer Hausgruppe beträgt einschließlich der Fläche zum Nachweis der notwendigen Stellplätze im Mittel 200 m². Einzelgrundstücke dürfen eine Mindestgröße von 170m² nicht unterschreiten.
- (2) Die Mindestbreite von Grundstücken beträgt 6m

5. Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohneinheiten in einem Gebäude

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- (1) In WA 1 ist je Gebäude eine Wohneinheit zulässig. Zusätzliche Wohneinheiten können ausnahmsweise dann zugelassen werden, wenn es sich um barrierefreien Wohnraum handelt.

6. Begrünungsmaßnahmen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- (1) Nicht überbaute Freiflächen der Wohnbauflächen sind gärtnerisch zu gestalten.
- (2) Je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ist ein heimischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung (Hochstamm, dreifach verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm) zu pflanzen.
- (3) Private Grünflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Rechtsgrundlage

Landesbauordnung für Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Juli 2007 (GVBl. Nr. 8 S. 105).

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- (1) Dachform - Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Pultdächer mit einem Neigungswinkel von max. 10 Grad.
- (2) Dachaufbauten - Gauben und Zwerchhäuser sind nicht zulässig.
- (3) Harmonisierung von Hausgruppen – Doppelhäuser und Hausgruppen müssen innerhalb eines Baufensters in ihrer Höhenentwicklung, und Dachform aufeinander abgestimmt sein. Von dem Harmonisierungsgebot kann abgesehen werden, wenn sich zwischen den Häusern ein Abstand von mindestens 6m befindet.

2. Gestaltung der Stellplätze und unbebauter Grundstücksflächen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO)

- (1) In der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden (Vorgarten) ist eine Fläche von mind. 4m² als unversiegelte Pflanzfläche anzulegen und mit einem kleinkronigen Laubbaum zu bepflanzen.
- (2) In der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudevorderseite sind je Wohneinheit jeweils nur ein Einzelcarport und ein Stellplatz zulässig.
- (3) Im seitlichen Bauwich von Reihenendhäusern, Doppelhäusern und Einzelhäusern sind Stellplätze, Carports und Garagen zulässig sowie deren Zufahrten.
- (4) Offene Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen und Fußwege sind mit einem versickerungsfähigen Belag herzustellen.
- (5) Bei den ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen ist je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum in einer Baumscheibe oder Pflanzfläche von mindestens 2x2 Metern so zu pflanzen, dass er in die Stellplatzfläche hineinwirkt.

3. Einfriedungen, Abgrenzungen, Abstellplätze für Mülltonnen und deren Gestaltung, Nebengebäude

(§ 88 Abs. 1 Nr. 3 LBauO i.V. § 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

- (1) Abstellplätze für Mülltonnen und Wertstoffe sind im Zugangsbereich des Hauptgebäudes baulich zu integrieren und vor unmittelbarer Einsicht zu schützen.
- (2) In der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudevorderseite (Vorgarten) sind Einfriedungen unzulässig.
- (3) Sonstige Einfriedungen von Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig und mit Wirkung zum öffentlichen Raum hin einzugrünen.
- (4) Zwischen Doppelhaushälften und Reihenhäusern sind Sichtblenden z.B. aus Mauerwerk, Holz oder Beton zulässig. Sie dürfen eine Höhe von 2,40 m, gemessen von der Oberkante des Fußbodens im Erdgeschoss, nicht überschreiten. Die Länge darf 4,50 m, gemessen von der Außenkante Gebäudewand, nicht überschreiten.

- (5) Nebengebäude, insbesondere Gartenhäuser und Kellerersatzräume sind in der Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Gebäudevorderseite (Vorgarten) nicht zulässig. Zu öffentlichen Verkehrsflächen ist im Übrigen ein Abstand von mind. 1m einzuhalten und eine Eingrünung vorzunehmen.

4. Begrünung baulicher Anlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 7 LBauO)

- (1) Werden Carports, Garagen oder sonstige Nebenanlagen mit einem Flachdach ausgebildet, ist die Dachfläche extensiv zu begrünen.

5. Notwendige Stellplätze

(§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

- (1) Für Einfamilienhäuser sind je Wohneinheit 2 Stellplätze nachzuweisen. Für Mehrfamilienhäuser und barrierefreie Einlieger ist je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen.
- (2) Pro Wohneinheit ist ein barrierefreier Abstellplatz für mind. 2 Fahrräder nachzuweisen.

6. Werbeanlagen

(§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

- (1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Stark strahlende, blinkende oder bewegte Werbeanlagen sind ausgeschlossen
- (2) In WA3 ist ein Werbepylon im Bereich der Grundstückszufahrt zulässig. Sonstige Werbeanlagen sind in WA3 nur als Firmenschriftzug im Bereich der Attika des Gebäudes zulässig.

III. EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

(Wird nach Trägerumlauf ergänzt)

