
Bebauungsplan Nr. 632 "Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße" - Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses vom 13.09.10 und Zielkonkretisierung

KSD 20123732

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

1. Der Geltungsbereich des im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 632 "Parkinsel zwischen Hafen-, Achenbach- und Parkstraße", (Aufstellungsbeschluss am 13.09.2010) wird in südwestlicher Richtung erweitert, so dass die gesamte Wohnbebauung zwischen der Hafen- und der Parkstraße vom Geltungsbereich erfasst wird. In Folge wird der Bebauungsplan in "**Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße**" umbenannt.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 632 "Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße" wird weiterhin gem. §§ 2 ff. BauGB in Verbindung mit § 13 a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).
3. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 194 „Bebauungsplan über Garagenbauten auf der Parkinsel“ wird durch den Bebauungsplanes Nr. 632 „Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße“ vollständig überplant und mit Rechtskraft dieses Planes aufgehoben.

Die unter Punkt 2.2. aufgeführten Planungsziele sind Bestandteil des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses.

1. VERFAHREN

1.1. Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO

Der Ortsbeirat Südliche Innenstadt wird in seiner Sitzung am 11.04.2012 (nichtöffentlicher Teil) über das Vorhaben informiert.

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 632 „Parkinsel zwischen Hafen und Parkstraße“ dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13 a BauGB. Er erfüllt die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 1 Nr. 2. BauGB, da die festgesetzte Grundfläche des Bebauungsplanes mit ca. 55000 m² unter der maßgeblichen Grenze von 70000 m² liegt.

Zudem wird durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, welches einer UVP-Pflicht nach UVPG unterliegen würde.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen.

1.3. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird, wie in der beigefügten Planskizze dargestellt (Anlage 1), begrenzt:

- im Westen durch die Hafenstraße
- im Osten durch die Parkstraße

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird um die Bereiche südlich der Achenbachstraße erweitert, so dass die gesamte Wohnbebauung zwischen der Hafen- und der Parkstraße überplant und somit für den gesamten bebauten Bereich östlich der Hafenstraße eine einheitliche planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage erreicht wird. Diese Ergänzung bedingt die Namensänderung des Bebauungsplanes. Der neue Name lautet "Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße".

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 194 „Bebauungsplan über Garagenbauten auf der Parkinsel“ wird durch den aufzustellenden Bebauungsplan Nr. 632 „Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße“ vollständig überplant und mit Rechtskraft dieses Planes aufgehoben. Die planungsrechtlichen Grundlagen werden dadurch übersichtlicher und klarer.

2. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

2.1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB

Für einen Teil des Plangebietes ist derzeit der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 194 „Bebauungsplan über Garagenbauten auf der Parkinsel“ als planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage anzuwenden. Für den verbleibenden Teil des Plangebietes besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Beurteilung von Vorhaben dort momentan nach § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich richtet.

Die Parkinsel zeichnet sich in großen Teilen durch eine homogene Baustruktur aus. Vorherrschend ist eine zur Straßenseite hin zweigeschossige Bauweise mit zumeist ausgebautem Dach. Bedingt durch die tiefer liegenden Gärten erscheint die Bebauung zur Gartenseite dreigeschossig. Es gibt nur wenige Ausnahmen.

Als Dachformen dominieren im Geltungsbereich des Bebauungsplans eindeutig das Sattel- und das Walmdach mit Dachneigungen zwischen 30° und 50° zur Waagerechten. Damit sind diese Dachformen bzw. ist prinzipiell das geneigte Dach prägend für das Erscheinungsbild der Parkinsel in diesem Bereich. Es gibt auch hier nur vereinzelte Ausnahmen, die jedoch als Fremdkörper zu betrachten sind bzw. als solche wahrgenommen werden.

Gemäß den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 194 sind, entgegen der derzeit tatsächlich vorherrschenden zweigeschossigen Bebauung, drei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt (wobei die Zahl der Vollgeschosse ab Straßenhöhe zählt). Der Plan enthält auch keine Festsetzungen gestalterischer Art, sodass die Gefahr besteht, dass ohne neue Regelungen der Charakter der Parkinsel bei Neubau- oder Erweiterungsbauvorhaben überformt wird und eine umgebungsunverträgliche (Nach-) Verdichtung erfolgen kann.

Zudem steht die Parkinsel nicht zuletzt durch das hochwertige Neubaugebiet am Luitpoldhafen im Fokus der Öffentlichkeit und sie ist als Wohnstandort begehrt als je zuvor. Zusammen mit dem im Gebiet festzustellenden Generationenwechsel sind deshalb derzeit vermehrt Um-/Ausbau- und Erweiterungswünsche zu verzeichnen. Der Bebauungsplan Nr. 632 dient mit seinen Festsetzungen somit insbesondere auch als Reglementierungsinstrument für die Nachverdichtungsbestrebungen.

Da, wie die Praxis zeigt, die Regelungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 194 bzw. die Anwendung von § 34 BauGB nicht ausreichen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung der Parkinsel insbesondere auch vor dem Hintergrund des wachsenden Veränderungsdrucks zu gewährleisten und um eine einheitliche planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für das gesamte Plangebiet zu erreichen, ist somit die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

2.2. Wesentliche Planungsziele und –grundsätze

• Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan werden insbesondere folgende Planungsziele verfolgt:

- klare und durchgehende straßenseitige Baufluchten durch die Festsetzung von Baulinien,
- Festsetzung der maximalen rückwärtigen und seitlichen Bebauung durch Baugrenzen,
- Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ),
- Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (in der Regel 2 Vollgeschosse bezogen auf das Straßenniveau – ggf. ergänzende Festsetzungen zu Trauf- und Firsthöhen),
- Einhaltung der Trauf- und Firstlinien der Nachbarbebauung insbesondere bei Doppelhäusern, innerhalb von Hausgruppen und bei in geschlossener Bauweise errichteten Gebäuden, wobei auch stadtgestalterisch verträgliche Ausnahmeregelungen z.B. für Wärmedämmmaßnahmen getroffen werden sollen,
- Begrenzung der Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude (in der Regel maximal 3 WE),
- Freihaltung der durchgrüneten Gartenbereiche von Bebauung insbesondere durch Regelungen zu Garagen, Stellplätzen und sonstige Nebenanlagen,
- Festlegung der Dachformen (zulässig nur Sattel-, Walm- und unter bestimmten Voraussetzungen auch versetzte Pultdächer),
- Begrenzung der zulässigen Dachneigung (mind. 30°, max. 50°),
- Regelungen zu Dacheindeckungsarten und –farben.

Durch diese Festlegungen soll einerseits die überwiegend homogene Baustruktur und eine zur Straßenseite hin zweigeschossige Bauweise mit ggf. ausgebautem Dach, die ortsbildprägend ist, bewahrt werden. Andererseits soll eine übermäßige Verdichtung verhindert werden, welche auch die derzeit bereits angespannte Stellplatzsituation im Plangebiet noch zusätzlich belasten würde. Zudem soll die Versiegelung auf das notwendige Maß begrenzt werden. Besonderer Wert wird auf die Erhaltung des harmonischen Straßenraumbildes gelegt.

Dennoch soll der Bebauungsplan den Bauherren einen ausreichend großen Spielraum für bauliche Veränderungen bis hin zu Erweiterungsmöglichkeiten belassen.

- **Verkehrliche Erschließung**

Das gesamte Plangebiet ist über die bestehenden Straßen vollständig erschlossen.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant.

- **Umweltverträglichkeit**

Insgesamt sollen durch den Bebauungsplan keine neuen Baumöglichkeiten geschaffen werden. Vielmehr wird mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, bestehendes Baurecht in einem gewissen Rahmen einzuschränken, sodass durch den Bebauungsplan keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Planung bezieht sich auf ein bestehendes, bebautes Wohngebiet, d.h. es handelt sich um Flächen der Innenentwicklung. Die festgesetzte Grundfläche des Plangebietes liegt mit ca. 55000 m² (Grundstücksfläche: ca. 138.000 m² x 0,4) unter der maßgeblichen Grenze von 70000 m² gem. § 13 a Abs. 1 Nr. 2 BauGB. Dies bedeutet, dass gemäß § 13 Abs. 3 BauGB auch auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet werden kann. Dies wird gemäß §13 a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

3. KOSTEN

Durch den Bebauungsplan Nr. 632 „Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße“ entstehen keine öffentlichen Aufwendungen. Es ist keine Bodenordnung gemäß §§ 45 ff. BauGB notwendig und es fallen keine weiteren Kosten an.

4. ANLAGE

4.1. Übersicht des Geltungsbereiches



			STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN	
			Dezernat 4 Bereich 4-12 Stadtplanung	
Plantitel	Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße	Plan Nr.	632	
Planinhalt	Geltungsbereich	Maßstab		
Stadtteil	Süd	Datum	01.03.2012	
Gemarkung	Ludwigshafen	Format		
Bereichsleiter	Dezernent	Planfertigung	Wa	
		Entwurf		

ohne Maßstab