
Bebauungsplan Nr. 638 "Südlich Schmiedgasse" - Aufstellungsbeschluss

KSD 20123715

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 23.04.2012:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 638 „Südlich Schmiedegasse wird gemäß § 2 ff BauGB aufgestellt. Die in der Vorlage formulierten Planungsziele werden Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
2. Die Aufstellung des Bebauungsplans wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a i.V.m. §13 BauGB durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

INHALT

1	<u>VERFAHREN</u>	4
1.1	<u>Übersicht der Verfahrensschritte</u>	4
1.2	<u>Anmerkungen zum Verfahren</u>	4
2	<u>ALLGEMEINES</u>	5
2.1	<u>Rechtsgrundlagen</u>	5
2.2	<u>Geltungsbereich</u>	6
2.3	<u>Quellenverzeichnis</u>	6
3	<u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</u>	7
3.1	<u>Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u>	7
3.2	<u>Planungsziele und –grundsätze</u>	7
4	<u>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</u>	8
4.1	<u>Regional- und Landesplanung</u>	8
4.2	<u>Flächennutzungsplanung</u>	9

VERFAHREN

Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gem. § 75 (2) GemO am	15.03.2012
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ??? am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt ??? am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB i.V.m §13 BauGB aufgestellt (Bebauungsplan der Innenentwicklung). Das Plangebiet umfasst eine Fläche von rund 7850 m² und liegt innerhalb des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs des Stadtteils Rheingönheim. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaufläche) weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m² 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 sowie den Umweltbericht nach §2a BauGB wird verzichtet. Die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach §3 Abs.1 und §4 Abs.1 BauGB müssen nicht durchgeführt werden.

ALLGEMEINES

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 (PlanzV) 1990 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 Altlastenverord- nung

(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. 5 G v. 6.02.2012 (BGBl. I S. 148)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch Art. 8 G v. 08.11.2011 (BGBl. I S. 2178)

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 Umweltverträglichkeitsprü- fung

(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 3 G v 6.10.2011 (BGBl. I S. 1986)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 67 G v. 22.12.2011 (BGBl. I S.
3044)

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),
§ 89 geändert durch Art. 2 G v. 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
§§ 8 und 11 geändert durch Art. 22 G v. 28.09.2010 (GVBl.
S. 280),

diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 G v. 23.11.2011
(GVBl. S. 402)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

[2]
[3]
[4] ...

PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Anlass der Planung ist die Absicht, die großen, langgestreckten Grundstücke für eine Nachverdichtung im Sinne der Innenentwicklung baulich nutzbar zu machen. Damit besteht die Chance, in zentrumsnaher, gehobener Wohnlage einige zusätzliche Wohnbaugrundstücke zu schaffen. Die Fläche ist eine von wenigen noch vorhandenen Innenentwicklungspotenzialen des Stadtteils Rheingönheim. Zudem besteht von einem der Grundstückseigentümer konkretes Interesse, sein Grundstück in zweiter Reihe zu bebauen bzw. zu diesem Zweck zu veräußern. Die Erschließung kann über die Schmiedegasse erfolgen.

Es soll eine umfeldverträgliche Wohnbebauung in zweiter Reihe ermöglicht werden, die für jedes Grundstück individuell realisiert werden kann. In dem betreffenden Bereich ist derzeit eine Wohnnutzung in zweiter Reihe in der angestrebten Form nicht vorhanden und würde sich nach den Beurteilungsmaßstäben des § 34 BauGB derzeit nicht einfügen. Um zugunsten einer städtebaulich angemessenen Lösung Baurecht zu schaffen und dauerhaft eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Ein wesentliches Ziel der Planung ist es dabei auch sicherzustellen, dass die vorhandene hohe Wohnqualität soweit wie möglich auf den betroffenen Grundstücken und in deren Umfeld erhalten wird, Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden und der weitgehend intakte Übergang der Privatgärten zum südlich angrenzenden Grünzug erhalten und weiterentwickelt werden kann.

Planungsziele und –grundsätze

Vorhandene Situation

Das Plangebiet liegt am Rande des Ortskerns von Rheingönheim und erstreckt sich auf die Grundstücke südlich der Schmiedegasse, zwischen Riedlangstraße im Westen, dem Grünzug entlang des Riedlanggrabens im Süden und den Hallen des Reitvereins im Osten. Die fünf etwa 80 bis 110m langen Grundstücke sind bislang entlang der Schmiedegasse mit je einem zweigeschossigen straßenrandständigen Wohngebäude bebaut. Rückwärtig befinden sich auf den Grundstücken teilweise in Haus-Hofstruktur errichtete ehemalige landwirtschaftliche oder sonstige Nebengebäude. Im Anschluss an diese Bebauung ist der übrige und überwiegende Teil der Grundstücke bis auf kleinere Nebenanlagen un bebaut und wird gärtnerisch genutzt. Umgeben ist das Plangebiet überwiegend mit Wohnbebauung. Entlang des südlich am Rand des Plangebietes verlaufenden Fußweges erstrecken sich Grün- und Freizeitanlagen, mit einem Reitplatz und einem Tennisplatz im südöstlichen Bereich.

Städtebauliche Konzeption

Vorgesehen ist im rückwärtigen Bereich des Grundstücks eine Bebauung mit je einem Ein- bis Zweifamilienhaus pro Grundstück als Einzel- oder Doppelhaus, so dass insgesamt 5 neue Bauplätze im Plangebiet geschaffen werden. Die Zufahrt und Erschließung erfolgt von der Schmiedegasse. Der Abstand zwischen vorderer und hinterer Baureihe soll möglichst so bemessen sein, dass für das Vorderhaus ausreichend Platz für einen privaten Freibereich und für die Unterbringung der Stellplätze verbleibt.

Dabei gelten folgende Planungsziele:

Es soll ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Die Anzahl der Wohnungen ist zu begrenzen auf maximal 2 Wohnungen je Wohnhaus jeweils für vordere und hintere Baureihe

Die Geschossigkeit und die zulässigen Höhen der Gebäude werden unter Berücksichtigung der umgebenden Bebauung begrenzt. Dabei soll die neue Bebauung möglichst unterhalb der vorhandenen Trauf- und Firsthöhen der Vorderhäuser an der Schmiedegasse bleiben.

Es wird die Anzahl der notwendigen Stellplätze geregelt, die bei zwei Stellplätzen je Wohneinheit liegen sollte.



Abbildung: Prinzipskizze Planungsziel

Die vorhandene Straßenrandbebauung an der Schmiedegasse wird in ihrem Bestand gesichert. Es werden entsprechende Festsetzungen hierzu getroffen.

Im rückwärtigen Bereich der Grundstücke wird jedoch ggf. der Abbruch vorhandener Nebengebäude und sonstiger baulicher Anlagen notwendig, bevor dort ein neues Wohnhaus errichtet werden kann.

VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

Regional- und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz ist das Gebiet als Siedlungsfläche Wohnen - Bestand - dargestellt. Weitere Ziele der Regionalplanung sind für den Planbereich nicht formuliert.

Ziel der Raumordnung und Landesplanung ist es, der Innenentwicklung gegenüber der Neuausweisung von Bauflächen im Außenbereich Vorrang einzuräumen (Ziel 31 des Landesentwicklungsprogramms (LEP IV)). Die Planung entspricht diesem raumordnerischen Ziel.

Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan von 1999 der Stadt Ludwigshafen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

