
Bebauungsplan Nr. 640 "Untergasse" - Aufstellungsbeschluss

KSD 20123880

A N T R A G

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 21.05.2012:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Für den Bebauungsplan Nr.640 "Untergasse" wird ein förmliches Bebauungsplanverfahren gemäß §2(1) BauGB eingeleitet. Der in der Begründung angeführte Geltungsbereich, sowie die Ziele und Grundsätze der Planung sind Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

INHALT

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

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	09.05.2012
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	25.06.2012
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	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Das Verfahren wird gemäß §13a BauGB als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 1,9 ha.

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) BauN-VO nicht überschritten wird. Dabei wird nur die tatsächlich bebaubare Fläche angerechnet. Beide Kriterien treffen auf den Bebauungsplan zu.

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

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. 5 Abs. 30 G vom
24.02.2012
(BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlasten- verordnung

(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. 2 G v. 24.02.2012 (BGBl.
I S. 212)

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 Umweltverträglich- keitsprüfung

(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 Wasserhaus- halts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 9 G v. 24.02.2012
(BGBl. I S. 212)

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

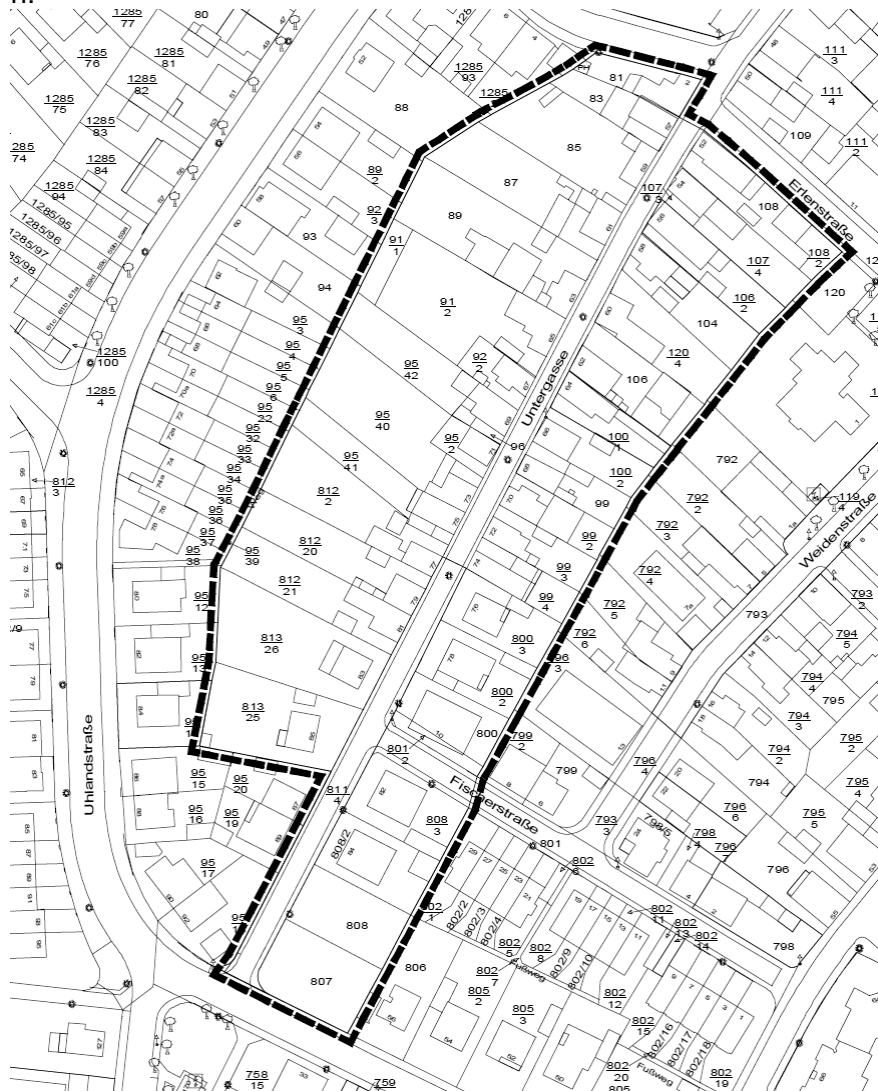
(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

im Norden:	Durch die Erlenstraße und die Deichstraße
im Osten:	Durch die östlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Untergasse
im Süden:	Durch die Uhlandstraße
im Westen:	Durch die westlichen Grundstücksgrenzen der Bebauung entlang der Untergasse



2.3 Quellenverzeichnis

- [1] *Planungsgemeinschaft Rheinpfalz*: Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004. Mannheim 2004
- [2] *Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein*: Flächennutzungsplan '99. Ludwigshafen 2000

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Edigheim und ist überwiegend geprägt durch eine enge Straßenraumsituation und einer dichten, heterogenen Baustruktur mit Ein- bis Zweifamilienhäusern entlang der Untergasse. Auf der Westseite der Untergasse weist die Bebauung Grundstückstiefen von bis zu 50m auf.

In Einzelfällen wurden Wohndichten bis zu 6 Wohneinheiten realisiert und damit ein rechtlicher Maßstab für potenzielle zukünftige Entwicklungen gesetzt.

Darüber hinaus liegt eine Bauvoranfrage vor, die weitere Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten und einem Stellplatznachweis von einem Stellplatz je Wohneinheit abfragt.

Derzeit sind Bauvorhaben in diesem Bereich nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Diese Rechtsgrundlage reicht nicht aus, um die hinsichtlich der städtebaulichen Situation angemessenen Regelungsinhalte, insbesondere der Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten und die erforderlichen Stellplätze sicherzustellen. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung mit einer angemessenen Umnutzung vorhandener Bausubstanz zu gewährleisten, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Ziel der Planung ist es, im Stadtteil Edigheim vorhandene Nachverdichtungs- und Umnutzungspotenziale zu nutzen, dabei aber ein wohn- und nachbarverträgliches Maß zu wahren.

Im Hinblick darauf, dass in Edigheim kaum Flächen für eine neue Wohnbebauung zur Verfügung stehen, wird eine Umnutzung der bestehenden Nebenanlagen in eine Wohnnutzung durchaus als sinnvoll erachtet.

Dennoch muss die überbaubare Fläche und die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten geregelt werden, um die Entstehung von kritischen Wohndichten zu vermeiden. Darüber hinaus soll ein Stellplatzschlüssel von zwei Stellplätzen je Wohneinheit festgesetzt werden. Für Neu- oder Ersatzgebäude sollen hinsichtlich der möglichen Gebäudehöhe Obergrenzen definiert werden. Der Blockinnenbereich soll in seiner heutigen Funktion als Freibereich weitgehend erhalten werden. Die Neuerrichtung von Nebenanlagen soll bis zu einem gewissen Flächenanteil möglich sein, überwiegend aber sollen diese Flächen der Begrünung und Bepflanzung - auch im Hinblick auf ein ausgewogenes Mikroklima - dienen.

Für sonstige Belange bleibt der §34 BauGB auch weiterhin die Regelungsgrundlage (Einfacher Bebauungsplan).

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 [1] und der Fortschreibungsentwurf stellen den Bereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnnutzung dar. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 (4) Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 [2] stellt den Geltungsbereich als „Wohnbauflächen“ (W) dar. Der Bebauungsplan ist gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Innerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich derzeit aus den Vorschriften des § 34 Baugesetzbuch.

