

---

Bebauungsplan Nr. 597 "Hagellochstraße" - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

KSD 20123983

---

### **ANTRAG**

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

1. Für den Bebauungsplan Nr. 597 „Hagellochstraße“ wird der Aufstellungsbeschluss mit einem verkleinerten Geltungsbereich und geänderter Zielsetzung neu gefasst. Der Bebauungsplan wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung aufgestellt.
2. Gleichzeitig wird die Verwaltung beauftragt den Bebauungsplan gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.
3. Der in der Begründung dargestellte Geltungsbereich sowie die Ziele und Grundsätze der Planung sind Bestandteil des Aufstellungs- und Offenlagebeschlusses.

## Erläuterung zum Sachstand

Nachdem der Bebauungsplan Nr. 597 „Blockquartier Hagellochstraße / Kreuzstraße“ 2004 für den gesamten Blockinnenbereich aufgestellt worden war, hatte sich damals im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens während der frühzeitigen Bürgerbeteiligung herausgestellt, dass die Eigentümer der Grundstücke im östlichen Teil des Geltungsbereichs eine Bebauung im Blockinnenbereich ablehnen. Vor diesem Hintergrund wurde die Planung im östlichen Teil nicht fortgeführt. Für den westlichen Teil hat der Stadtrat im Oktober 2005 einen Rahmenplan verabschiedet, der auf informeller Ebene die städtebauliche Konzeption für die weitere Entwicklung im westlichen Teil des Geltungsbereiches vorgibt und die Ziele des Aufstellungsbeschlusses konkretisiert.

Während zwischenzeitlich entlang der Kreuzstraße Ecke Hagellochstraße (*Abschnitt B*) eine Reihenhausbebauung realisiert und damit das Straßenbild vervollständigt werden konnte, steht der Bereich, der im Rahmenplan mit *Abschnitt A* bezeichnet ist, immer noch für eine Bebauung zur Verfügung. Aktuell gibt es einen Investor, der in diesem Bereich eine Reihenhausbebauung entlang der Hagellochstraße und im Blockinnenbereich eine Bebauung mit drei Doppelhäusern vorsieht. Im vorderen Grundstücksbereich bleibt dieser Entwurf deutlich unter der dort möglichen Bebauungsdichte des Rahmenplans zurück, der auch ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage zuließe.

Zur Umsetzung des Konzepts ist ein Bebauungsplan erforderlich. Es soll ein Angebotsbebauungsplan erstellt werden, damit dieser falls erforderlich unabhängig vom aktuellen Investor wirken kann.



Rahmenplan, Stand 2005

# **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

# INHALT

<b>1</b>	<b><u>VERFAHREN</u></b> .....	<b>5</b>
1.1	<u>Übersicht der Verfahrensschritte</u> .....	5
1.2	<u>Anmerkungen zum Verfahren</u> .....	5
<b>2</b>	<b><u>ALLGEMEINES</u></b> .....	<b>6</b>
2.1	<u>Rechtsgrundlagen</u> .....	6
2.2	<u>Geltungsbereich</u> .....	7
2.3	<u>Quellenverzeichnis</u> .....	7
<b>3</b>	<b><u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</u></b> .....	<b>8</b>
3.1	<u>Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u> .....	8
3.2	<u>Planungsziele und -grundsätze</u> .....	8
<b>4</b>	<b><u>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</u></b> .....	<b>9</b>
4.1	<u>Regional- und Landesplanung</u> .....	9
4.2	<u>Flächennutzungsplanung</u> .....	9
4.3	<u>Informelle Planungen</u> .....	9
4.4	<u>Rechtskräftige Bebauungspläne</u> .....	9
<b>5</b>	<b><u>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u></b> .....	<b>10</b>
5.1	<u>Planungsrechtliche Festsetzungen</u> .....	10
5.2	<u>Örtliche Bauvorschriften</u> .....	11
5.3	<u>Kennzeichnungen</u> .....	11
5.4	<u>Hinweise</u> .....	11
<b>6</b>	<b><u>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u></b> .....	<b>11</b>
6.1	<u>Einzelhandel, Landwirtschaft, Wohnungsmarkt, Verkehr</u> .....	11
6.2	<u>Fachbeitrag Naturschutz (wenn keine UP erstellt wurde)</u> .....	11
6.3	<u>Klimaschutz und Klimaanpassung</u> .....	11
<b>7</b>	<b><u>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</u></b> .....	<b>12</b>
7.1	<u>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</u> .....	12
7.2	<u>Öffentliche Auslegung</u> .....	12
7.3	<u>Zusammenfassung der Abwägung</u> .....	12
<b>8</b>	<b><u>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u></b> .....	<b>12</b>
8.1	<u>Bodenordnung</u> .....	12
8.2	<u>Altlastenbeseitigung</u> .....	12
8.3	<u>Städtebauliche Verträge</u> .....	12
8.4	<u>Flächen und Kosten</u> .....	14
<b>9</b>	<b><u>ANLAGEN</u></b> .....	<b>15</b>
9.1	<u>Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB</u> .....	15
9.2	<u>Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB</u> .....	15
9.3	<u>Bebauungsplanentwurf</u> .....	15

## VERFAHREN

### Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	14.09.2004 08.05.2012
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	11.10.2004
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 72/2004 am	27.10.2004
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
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

Bereits 2004 wurde ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 597 „Blockquartier Hagellochstraße / Kreuzstraße“ gefasst mit dem Ziel im gesamten Blockinnenbereich eine Wohnbebauung in zweiter Reihe zu ermöglichen. Nachdem diese Planungskonzeption nicht umgesetzt werden konnte, weil einige Grundstückseigentümer sich im Planverfahren gegen eine Bebauung aussprachen, wird nun der Geltungsbereich verkleinert und beschränkt sich auf das ehemalige Betriebsgelände eines Maschinenbaubetriebes. Ziel des Bebauungsplanverfahrens bleibt weiterhin die Realisierung einer Wohnbebauung, die sich in die Bestandssituation einfügt.

Der Aufstellungsbeschluss wird mit verkleinertem Geltungsbereich erneut gefasst. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung erstellt, da es sich um eine ehemals gewerblich genutzte Fläche in einem Siedlungsbereich handelt, die für eine Wohnnutzung wieder nutzbar gemacht wird. Es handelt sich um eine moderate Nachverdichtung im Blockinnenbereich, die sich in die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Größe des Plangebietes liegt mit ca. 3.100m<sup>2</sup> unter der Schwelle von 20.000m<sup>2</sup> für Verfahren nach § 13a BauGB. Daher wird das beschleunigte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet. Eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB ist nicht erforderlich (vgl. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr.1 BauGB). Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen.

# 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 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 Altlastenverordnung**

**(BBodSchV)**  
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G vom 24.2.2012  
(BGBl. I S. 212)

### **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 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94)  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 15 G v 24.2.2012 (BGBl. I  
S. 212)

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



## **PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE**

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

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet Friesenheim und umfasst das ehemalige Gelände eines mittelständischen Maschinenbaubetriebes in Ludwigshafen. Während der laufenden Sanierung wurden im Rahmen einer Ordnungsmaßnahme die vorhandenen Bürogebäude und einige Lagerhallen abgebrochen und der Betrieb verlagert. Die noch verbliebenen Lagerhallen und das Wohngebäude im westlichen Teil des Geltungsbereichs werden voraussichtlich im Jahr 2012 ebenfalls im Rahmen einer weiteren Ordnungsmaßnahme abgebrochen, sodass ein ca. 3.100qm großes innerstädtisches Grundstück zur Wiedernutzbarmachung zur Verfügung steht.

Gemäß dem Sanierungsrahmenplan eignet sich diese Fläche für eine moderate Nachverdichtung zur Schaffung neuen attraktiven Wohnraums. Im Stadtteil Friesenheim stehen derzeit kaum Wohnbauflächen zur Verfügung. Insbesondere im Marktsegment der Einfamilienhausbebauung besteht ein entsprechendes Nachfragepotential, das zur Zeit in Friesenheim nicht gedeckt werden kann. Die zentrale Lage im Stadtteil, das gewachsene Wohnumfeld, die Nähe zum Friesenpark, die bestehende Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und Nahversorgungseinrichtungen entlang der Sternstraße sind Argumente die für die Attraktivität des Standortes als Wohnstandort sprechen.

Eine städtebaulich geordnete Nachverdichtung bzw. die Umnutzung bereits bebauter Siedlungsbereiche ist im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und eines vorbeugenden Freiraumschutzes, da die vorhandene Nachfrage nach Wohnbauflächen gedeckt werden kann, ohne dass hierfür bislang unbebaute Bereiche außerhalb des vorhandenen Siedlungskörpers in Anspruch genommen werden müssen.

Die Mobilisierung von brach gefallenen Grundstücken leistet insofern einen wichtigen Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, den das Baugesetzbuch als Grundsatz stadtplanerischen Handelns formuliert. Neben den siedlungsstrukturellen Aspekten wird auch eine ökonomische Ausnutzung der vorhandenen Erschließungs- und sonstigen Infrastruktureinrichtungen erreicht. Zudem kann durch die Planung einem städtebaulich unerwünschten Brachfallen bzw. einer langfristigen Unternutzung der Fläche entgegengewirkt werden.

Derzeit sind Bauvorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen, was als Rechtsgrundlage für eine straßenbegleitende Bebauung entlang der Hagellochstraße ausreicht, ohne jedoch eine Steuerungsmöglichkeit der Dichte und Geschossigkeit zu haben. Für eine Bebauung in zweiter Reihe im Blockinnenbereich besteht zur Zeit kein Baurecht. Um eine geordnete städtebauliche und mit den Zielen der Sanierung abgestimmte Entwicklung sicherzustellen, wird daher der Bebauungsplan Nr. 597 „Hagellochstraße“ aufgestellt.

### **Planungsziele und -grundsätze**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird das Ziel verfolgt, eine an die Umgebungsbebauung angepasste Wohnbebauung zu entwickeln. Die städtebauliche Konzeption sieht straßenbegleitend zur Hagellochstraße eine Reihenhausbauung vor, im Blockinnenbereich eine aufgelockerte Bebauung mit drei Doppelhäusern, was dem sanierungsrechtlichen Ziel entspricht, nach der Freilegung des Grundstücks nur noch eine geringe bauliche Verdichtung zuzulassen.

Sowohl entlang der Hagellochstraße als auch im Blockinnenbereich wird der Bebauungsplan Festsetzungen zur Geschossigkeit treffen, um die Dichte zu begrenzen und gute Belichtungsverhältnisse zu sichern. Südlich an das Plangebiet angrenzend stehen 4-6 geschossige Mehrfamilienhäuser. Zu diesen soll ein möglichst großer Grünbereich erhalten/angelegt werden als Abstandsgrün und als Sichtschutz.

Erschlossen werden die Doppelhäuser im hinteren Grundstücksbereich von der Hagellochstraße aus über einen Privatweg. Eine Widmung als öffentliche Verkehrsfläche wird nicht vorgesehen. Da die Parksituation im näheren Umfeld des Plangebietes schon heute angespannt ist und um eine Verlagerung des Stellplatzbedarfes auf die umliegenden Straßen zu vermeiden, sollen je Wohneinheit im Einzel-/ Doppelhaus und in den Reihenendhäusern zwei Stellplätze und je Reihemittelhaus mindestens ein Stellplatz in Form von Stellplätzen und Garagen im Geltungsbereich nachgewiesen werden.

## **VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **Regional- und Landesplanung**

Der Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 [2] stellt den Bereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnnutzung dar. Darüber hinaus definiert er als raumordnerischer Zielkorridor, in allen Teilräumen der Region eine bedarfsgerechte Versorgung mit Wohnungen sicherzustellen. Dabei sollen bei der Entwicklung der Wohngebiete insbesondere flächensparende Siedlungskonzeptionen verfolgt werden. Diesem raumordnerischen Grundsatz folgt die Planung zur Nutzung eines bestehenden Siedlungsbereichs. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **Flächennutzungsplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen [1] stellt den Geltungsbereich als „Wohnbaufläche“ (W) dar. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Informelle Planungen**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes Friesenheim. Für die städtebauliche Konzeption und die Ziele des Bebauungsplanes stellen der Sanierungsrahmenplan und seine Fortschreibung 2008 eine wichtige, in den Gremien abgestimmte informelle Planungsgrundlage dar. In der Abwägung nehmen die Ziele der Stadterneuerung als öffentliche Belange einen besonderen Stellenwert ein. Für die beschriebene Fläche in der Hagellochstraße sieht die Fortschreibung der Sanierungsrahmenplanung nach Abbruch der ehemaligen Betriebsgebäude eine moderate Neubebauung im Blockinnenbereich vor. Die Ziele der Sanierungsplanung haben Eingang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes gefunden, sofern es das Instrument des Bebauungsplanes mit dem Festsetzungskatalog des BauGB zulässt.

Weiterhin hat der Stadtrat im Oktober 2005 einen Rahmenplan für den westlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 597 verabschiedet, der auf informeller Ebene die städtebauliche Konzeption für die weitere Entwicklung des Plangebietes vorgibt und die Ziele des Aufstellungsbeschlusses konkretisiert hat.

### **Rechtskräftige Bebauungspläne**

Für den gesamten Geltungsbereich besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB.

# **BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet liegt innerhalb einer durch Wohnnutzung geprägten Ortslage. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wird der gesamte Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) festgesetzt. Damit wird dem städtebaulichen Ziel des Bebauungsplanes Rechnung getragen, eine mit der vorhandenen Umgebungsbebauung verträgliche Nutzung zu realisieren. Der Geltungsbereich umfasst auch einen Teil des Blockinnenbereichs, der zur Gartennutzung und als Erholungsbereich der umliegenden Bewohner dient. Dieser sensible Bereich soll durch die Nachverdichtung möglichst frei von Beeinträchtigungen bleiben. Vor diesem Hintergrund sind im gesamten Geltungsbereich nur Wohnnutzungen zulässig. Da erst im Rahmen der Sanierung die Gemengelage Wohnen – gewerbliche Nutzung aufgelöst werden konnte, bleiben alle übrigen nach § 4 BauNVO zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen um keine neuen Nutzungskonflikte zu schaffen.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundfläche, über die Zahl der Vollgeschosse und über maximale Gebäudehöhen eingegrenzt werden. Hierbei wird sich an der Umgebungsbebauung in der Hagellochstraße orientiert, sodass sich die entstehende Bebauung in die Bestandssituation einfügt. Durch die Begrenzung der Gebäudevolumen im Zusammenhang mit der zeichnerischen Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche kann so eine zu starke Verdichtung gerade im Blockinnenbereich verhindert werden. Das Gesamtprojekt soll eine GRZ von 0,35 (bzw. 0,6 mit Verkehrsflächen und Stellplätzen) nicht überschreiten.

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Orientiert an der Bestandsbebauung ist straßenbegleitend zur Hagellochstraße eine zweigeschossige Reihenhausbebauung mit traufständigen Satteldächern vorgesehen. Die Bebauung ist dabei von der Hagellochstraße zurückgesetzt, um den schmalen Straßenraum optisch aufzuweiten und die Belichtungsverhältnisse der Bestandsgebäude entlang der Hagellochstraße nicht zu verschlechtern. Gleichzeitig können so vor den Reihenhäusern Stellplätze nachgewiesen werden.

Im Blockinnenbereich wird eine offene Bebauung festgesetzt. Zulässig ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern, mit dem Ziel eine offene Gestaltung und eine geringe Bebauungsdichte zu realisieren.

### Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden,

Die potentielle Beeinträchtigung der Nachbarn in der Umgebung wird maßgeblich durch die Anzahl der neu entstehenden Wohnungen bestimmt. Die Anzahl der Wohnungen soll deshalb auf ein für die Umgebungsbebauung verträgliches Maß beschränkt werden: je Reihenhaus und Doppelhaushälfte ist eine Wohneinheit, je freistehendem Einzelhaus sind zwei Wohneinheiten zulässig, sodass im Blockinnenbereich max. sechs und entlang der Hagellochstraße max. zehn neue Wohneinheiten entstehen werden.

Die Beschränkung der Wohneinheiten dient einerseits der Konfliktvorbeugung, andererseits soll der durch die neue Wohnbebauung zusätzliche Stellplatzbedarf auf ein Maß beschränkt bleiben, der im Geltungsbereich auch nachgewiesen werden kann und es nicht zu einer Verlagerung der Stellplätze in den öffentlichen Straßenraum kommt.

## Verkehrsflächen

Die Verkehrsfläche wird als private Verkehrsfläche festgesetzt. Die Herstellung der Zuwegung erfolgt durch einen Vorhabenträger, der dauerhafte Unterhalt liegt bei den zukünftigen Eigentümern. Eine öffentliche Widmung ist nicht vorgesehen.

## Sonstige Festsetzungen

### **Örtliche Bauvorschriften**

#### Flächen für Stellplätze und Garagen

Der Mindestbedarf an Stellplätzen liegt bei der Einfamilienhausbebauung heute erfahrungsgemäß bei zwei Stellplätzen je Wohneinheit. Da die Parksituation im näheren Umfeld des Plangebietes heute schon angespannt ist und um eine Verlagerung des Stellplatzbedarfes auf die umliegenden Straßen zu vermeiden, soll je Wohneinheit im Einzel-/Doppelhaus und in den Reihenendhäusern zwei Stellplätze und je Reihemittelhaus mindestens ein Stellplatz nachgewiesen werden. Dieser Stellplatzschlüssel wird vor dem Hintergrund gewählt, dass in Gebieten, die nach § 34 BauGB beurteilt werden, nur ein Stellplatz erforderlich ist und in unmittelbarer Nähe zum Baugebiet eine Straßenbahnhaltestelle vorhanden ist. Der Nachweis der erforderlichen Stellplätze kann in Form von Stellplätzen und Garagen in den dafür festgesetzten Flächen und vor den Reihenhäusern an der Hagellochstraße erbracht werden.

#### Flächen für Versorgungsanlagen und für die Abfallentsorgung

Aus gestalterischen und funktionalen Gründen, wird ein Standort für die Unterbringung der erforderlichen Technik und zum Abstellen der Mülltonnen im rückwärtigen Bereich des Bebauungsplans festgesetzt.

#### Begrünung

Aus ökologischen und kleinklimatischen Gründen wird festgesetzt, dass nicht überbaute Freiflächen der Wohnbauflächen gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sind. Carports und Garagen mit einem Flachdach sollen extensiv begrünt werden.

## **Kennzeichnungen**

## **Hinweise**

## **WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **Einzelhandel, Landwirtschaft, Wohnungsmarkt, Verkehr**

### **Fachbeitrag Naturschutz (wenn keine UP erstellt wurde)**

Im laufenden Planverfahren werden Belange des Naturschutzes berücksichtigt.

## **Klimaschutz und Klimaanpassung**

## **ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

### **Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB**

Vorgebrachter Belang  
*Stellungnahme der Verwaltung*

### **Öffentliche Auslegung**

Vorgebrachter Belang  
*Stellungnahme der Verwaltung*

### **Zusammenfassung der Abwägung**

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

## **UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **Bodenordnung**

### **Altlastenbeseitigung**

### **Städtebauliche Verträge**

Der Bebauungsplan wird durch einen städtebaulichen Vertrag ergänzt. Während die Stadt den Angebotsbebauungsplan aufstellt, wird auf der Grundlage eines Bebauungskonzeptes mit einem Bauträger ein städtebaulicher Vertrag zur Realisierung geschlossen.



## **Flächen und Kosten**

Die Planung bleibt für die Stadt kostenneutral. Die Kostenübernahme für Planung und Umsetzung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

---

Bereich Stadtplanung

## **ANLAGEN**

### **Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB**

Wird im laufenden Verfahren ergänzt

### **Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (2) BauGB**

Wird im laufenden Verfahren ergänzt

### **Bebauungsplanentwurf**

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB, i.V.m. §4 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

o Offene Bauweise

△ nur Hausgruppen zulässig

△ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

△ Einzel-, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig

— Baulinie

— Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

St Stellplätze

Ga Garagen

T/M Technik und Müll

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Hauptflurstichung

