

**Bebauungsplan Nr. 642 "Merianstraße/Schnabelbrunnengasse" -
Aufstellungsbeschluss**

KSD 20134946

A N T R A G

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

Für den Bebauungsplan Nr.642 "Merianstraße/Schnabelbrunnengasse" 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	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB	6
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	Informelle Planungen/Sanierungssatzung	8
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne	8

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	14.03.2012
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	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Das Verfahren wird gemäß §13a BauGB als einfacher Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca. 0,9 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) BauNVO 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)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) (PlanZV)

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. 7 G v. 21.1.2013 (BGBl. I S. 95)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)

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 20.12.2012 (BGBl. I S. 2730)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 3 G v 5.12.2012 (BGBl. I S. 2449)

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),
mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010
(GVBl. S. 319)

Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
§§ 8, 9 und 32 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012
(GVBl. S. 163)

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)
Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom
22.06.2010 (GVBl. S. 106), diese VO wird unter der BS Nummer 791-
1/1 nachgewiesen

2.2 Geltungsbereich

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

- im Norden: durch die Schnabelbrunnengasse, bzw. die Grundstücksgrenzen der angrenzenden Flurstücke 165/3, 165/4, 178, 133/1 der Gemarkung Oggersheim
- im Osten: durch die Schnabelbrunnengasse
- im Süden: durch die Merianstraße
- im Westen: durch die Mannheimer Straße



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 angrenzend am Stadtteilzentrum Oggersheim und ist entlang der Mannheimer Straße und Merianstraße geprägt von einer weitgehend geschlossenen

Blockrandbebauung, entlang der Schnabelbrunnengasse durch überwiegend einseitige Grenzbebauung, mitunter auch in traditioneller Haus-Hof-Bauweise.

Der Plangebietsumfassende öffentliche Verkehrsraum in der Merianstraße und der Schnabelbrunnengasse ist beengt.

Das Plangebiet ist Bestandteil des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes Oggersheim. Einige der Sanierungsziele konnten in der Vergangenheit erreicht werden, andere sind bislang nicht erreicht und werden voraussichtlich auch nach der künftigen Aufhebung der Sanierungssatzung noch nicht umgesetzt sein.

Wie vor einiger Zeit auf der Südseite der Merianstraße gibt es nun auch für die Nordseite eine konkrete Anfrage für die Umnutzung eines Nebengebäudes in zweiter Reihe.

Grundsätzlich ist eine moderate Innenentwicklung und Wohnraumschaffung auch im Sinne des übergeordneten Baurechts wünschenswert, um den Flächenverbrauch im Außenbereich zu minimieren und aufgelassene Strukturen zu revitalisieren. Die zentrale Lage und vorhandene Infrastruktur sind gute Argumente für eine solche Entwicklung.

Zugleich ist darauf zu achten, dass sich durch unkontrollierte Verdichtung keine neuerlichen städtebaulichen Missstände entwickeln, die man mit den Mitteln der Sanierung eigentlich beheben wollte. Rechtliche Beurteilungsgrundlage ist neben dem Sanierungsrecht das Einfügegebot nach §34 BauGB. Dies lässt allerdings keine Steuerung der Wohnungsdichte zu. Für eine Bebauung in großer Grundstückstiefe gibt es bereits einige (sanierungskonforme) Vorbilder im Plangebiet. Spätestens mit Aufhebung der Sanierungssatzung wäre dann Baurecht für weitere, unkontrollierbare Verdichtungen gegeben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist daher zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und langfristigen Sicherung wesentlicher Sanierungsziele erforderlich.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauliche Innenentwicklung im Geltungsbereich zu steuern und dabei wesentliche Ziele der Sanierung auch über die Dauer der Sanierungssatzung hinaus zu sichern. Um keine zu hohen Wohndichten entstehen zu lassen gilt dabei der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten besonderes Augenmerk. Gleichzeitig sollen vorhandene Grünflächen gesichert und auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze nachgewiesen werden.

Im Einzelnen lassen sich die Ziele wie folgt konkretisieren

Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten auf 1 WE je 100 bis 200 m² Grundstücksfläche. Maßgeblich bei der Beurteilung der Nachverdichtungsspielräume soll dabei die Frage sein, ob für alle Wohneinheiten ausreichend Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können und ob den Wohneinheiten ein angemessener Anteil zusammenhängender unversiegelter Freiflächen zugeordnet werden kann.

In Frage kommen sowohl der Ausbau der Straßenrandbebauung, als auch die Umnutzung von Nebenanlagen in zweiter Reihe. Auch Abriss und Neubebauung in zweiter Reihe ist nicht ausgeschlossen.

Eine Gesamtversiegelung von 0,7 soll dabei in der Regel nicht überschritten werden.

Die historisch gewachsene Straßenrandbebauung soll durch eine Baulinie gesichert werden. Im rückwärtigen Bereich soll eine Baugrenze definiert werden, die der rückwärtigen Bebauungskante der alten Scheunenbebauung folgt und in der Regel zwischen ca. 25 bis 30m ab Straßenkante verläuft. Jenseits dieser Baugrenze sollen die Freibereiche vor Bebauung geschützt werden.

Bei zusätzlich geplanten Wohneinheiten soll mindestens 1 Stellplatz je Wohneinheit nachgewiesen werden. Voraussetzung für die Erstellung zusätzlicher Wohneinheiten auf einem Grundstück ist, dass für den genehmigten Bestand ebenfalls ein Stellplatz je Wohneinheit baulich vorhanden ist oder hergestellt wird.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Regionalplan stellt die Fläche als Siedlungsfläche Bestand dar. Der Bebauungsplan deckt sich mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Die Fläche wird im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Informelle Planungen/Sanierungssatzung

Informelle Planungen liegen nicht vor. Der Bebauungsplan liegt im Bereich des förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebietes Oggersheim. Der Bebauungsplan dient der langfristigen Sicherung wesentlicher Sanierungsziele.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor. Baurechtliche Grundlage ist der §34 BauGB.