
Bebauungsplan Nr. 612 "Im Sommerfeld" - Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

KSD 20134907

A N T R A G

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 18.03.2013:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Der Bebauungsplan Nr. 612 „Im Sommerfeld“ wird gemäß §2 ff BauGB aufgestellt. Die in der Vorlage aufgeführten Ziele und Grundsätze werden Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.
2. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 612 „Im Sommerfeld“ wird gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Begründung:

Zur Deckung der Nachfrage an Wohnbaugrundstücken im Einfamilienhaussektor wird die Entwicklung der Fläche „Im Sommerfeld“ als Erweiterung und südlicher Abschluss des Baugebietes Im Neubruch angestrebt. Da die Stadt wegen der geringen finanziellen Spielräume für die Erschließung des Baugebietes nicht in Vorleistung treten kann, ist die Zusammenarbeit mit einem privaten Erschließungsträger vorgesehen. Die Pfalzwerke Aktiengesellschaft hat sich für die Aufgaben der Erschließungsträgerschaft beworben und sich als geeigneter Partner gegen andere Bewerber durchgesetzt – wie zuletzt im Bau- und Grundstücksausschuss am 29.10.2012 berichtet. Als Voraussetzung für die Zusammenarbeit und die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens zur Schaffung von Baurecht für das künftige Wohngebiet war zunächst von der Pfalzwerke AG die Zustimmung aller Eigentümer der relevanten Grundstücke zur Mitwirkung an der Erschließung und Umlegung sowie Erstattung der Erschließungskosten einzuholen.

Diese ersten Verhandlungen konnten nun erfolgreich abgeschlossen werden. Die Zustimmungen zu den Kostenerstattungsverträgen der Eigentümer liegt der Pfalzwerk AG vor, so dass das Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden kann. Um das Verfahren möglichst zügig durchführen zu können, soll zeitgleich der Beschluss zur Offenlage eingeholt werden.

Parallel wird mit den Pfalzwerken als Grundlage für die weitere Zusammenarbeit bei Bauleitplanung, Umlegung und Vorbereitung des Erschließungsvertrages ein Kooperationsvertrag als städtebaulicher Vorvertrag zum Erschließungsvertrag abgeschlossen.

Allgemeines

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst rund 3,27ha und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die nordwestliche Grenze des Altholzweges (Flurstück 4273/15) und des Flurstücks 5065, Gemarkung Rheingönheim sowie die nördliche Grenze des Flurstücks 3618/5 und deren Verlängerung bis zum westlichen Fahrbahnrand des Hohen Weges sowie die Verlängerung der nordöstlichen Grenze der Verkehrsfläche des Hohen Weges (Flurstück 3366/10 der Gemarkung Rheingönheim)
- im Osten: durch die östliche Grenze des Flurstücks 3826 und des Flurstücks 5065 der Gemarkung Rheingönheim
- im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücks 3839 der Gemarkung Rheingönheim und eine von dort senkrecht zur Fahrbahn Hoher Weg verlaufenden Linie
- im Westen und Südwesten: durch die südwestliche Fahrbahnbegrenzung des Hohen Weges und die westliche Grenze des Flurstücks 5065 der Gemarkung Rheingönheim



Abbildung: Geltungsbereich des Bebauungsplans 612

PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Das Angebot an freien Wohnbaugrundstücken im Süden Ludwigshafens ist mittlerweile nahezu erschöpft. Auch im Rheingönheimer Baugebiet Im Neubuch stehen nur noch wenige freie Baugrundstücke zur Verfügung. Dies führt dazu, dass die vorhandene Nachfrage nach Baugrundstücken im Einfamilienhaussektor nicht mehr ausreichend gedeckt werden kann.

Die Fläche des Plangebietes Im Sommerfeld ist im Flächennutzungsplan als eine von mehreren Wohnbauflächen für eine künftige Wohnbaulandentwicklung im Süden Ludwigshafens vorgesehen. Im direkten Anschluss an das vorhandene Neubaugebiet am südlichen Ortsrand von Rheingönheim verfügt es über eine gute Lagegunst mit gleichzeitig guten erschließungstechnischen Voraussetzungen, da flächensparend an die vorhandene Infrastruktur angeknüpft werden kann. Das Plangebiet erstreckt sich zudem über die Fläche eines ehemaligen und mittlerweile rückgebauten Gärtnereibetriebes. Insgesamt weist das ca. 3 ha große Gebiet eine gute Eignung für die Wohnbaulandentwicklung im Sinne einer Erweiterung des Baugebiets Neubuch und Bildung eines südlichen Siedlungsabschlusses des Stadtteils Rheingönheim auf.

Um eine bauliche Nutzung im Sinne der Planungsziele zu ermöglichen, ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und den Zielen der Raumordnung angepasst.

Die Erschließung des Baugebietes soll durch einen privaten Erschließungsträger erfolgen. Dieser bekommt alle Aufgaben der Erschließungsplanung, der Umsetzung der Erschließung mittels Erschließungsvertrag gemäß §124 BauGB i.V.m. §11 BauGB übertragen und rechnet alle hierbei entstehenden Kosten mit den Grundstückseigentümern ab. Es entstehen somit im Zusammenhang mit der Umsetzung des Bebauungsplanes für die Stadt keine Kosten.

Planungsziele und –grundsätze

Vorhandene Situation

Das Plangebiet schließt sich südlich an das bestehende Wohnbaugebiet Im Neubuch an und grenzt im Südwesten an die Straße Hoher Weg, die Richtung Altrip führt. Ca. 100m südlich des Gebietes befindet sich die Bezirkssportanlage Rheingönheim als Sportstätte des FC Arminia 03. Neben den brachliegenden Flächen einer ehemaligen Gärtnerei sowie eines bestehenden Wohnhauses ist das Gebiet derzeit überwiegend ackerbaulich, als Grünland sowie in Teilen gärtnerisch genutzt. Im Osten verläuft in ca. 300m Entfernung die Kreisstraße 7. Dazwischen liegen ebenfalls landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Städtebauliche Konzeption

Es ist die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Es soll insbesondere ein Angebot für freistehende Einfamilienhäuser und einige Doppelhäuser geschaffen werden. Auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes ist das Gebiet für eine höherwertige Einfamilienhausbebauung bestimmt, die hinsichtlich Gebäudetypologie, Gestaltung und städtebaulicher Dichte an die vorhandene Bebauung des angrenzenden Baugebietes Im Neubuch anknüpft und dennoch eine eigene Identität als kleines Quartier erhält. Es können auf der Fläche insgesamt bis zu rund 50 Baugrundstücke entstehen, die mit 1,5-geschossigen Einzel- und Doppelhäusern mit Satteldach bebaut werden können. Durch die nach Osten und Südosten hin ausgebildeten Wohnhöfe sowie eine entsprechende Eingrünung, die auch ökologische Ausgleichsfunktionen übernehmen kann, soll ein harmonischer Siedlungsabschluss ausgebildet werden. Dank der überwiegenden Südausrichtung der Gebäude und Dächer wird energieoptimiertes Bauen ermöglicht.

Der bestehende Wirtschaftsweg, der bislang südlich der bestehenden Bebauung an der Christine-Teusch-Anlage verläuft, soll mit überplant werden, da er mit der Entwicklung des Gebietes seine Funktion für die Landwirtschaft verliert und die Erschließung für Fußgänger und Radfahrer über die künftigen Straßen und Wege im Gebiet sichergestellt ist.

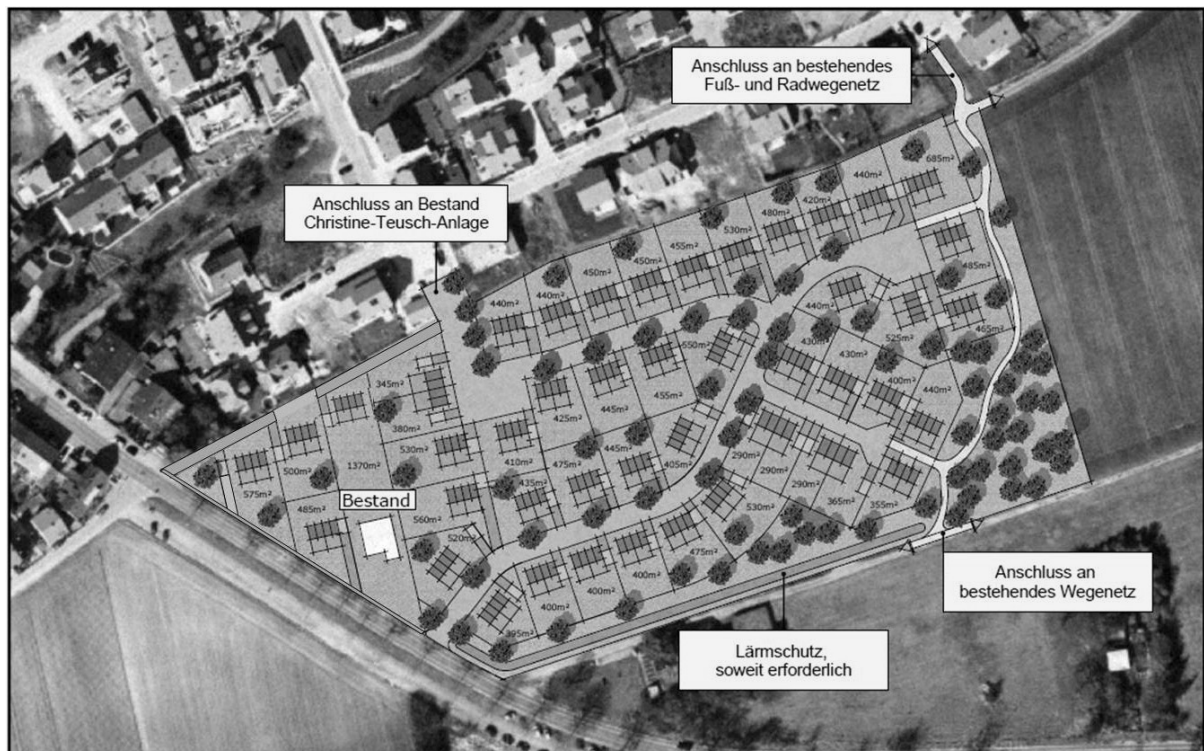


Abbildung: Vorentwurf städtebauliches Konzept

Verkehrliche und sonstige Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt aufbauend auf dem abgebildeten Erschließungskonzept über einen Anschluss an den Hohen Weg sowie eine Anbindung an den bereits vorbereiteten westlichen Anschlusspunkt an der Christine-Teusch-Anlage im Baugebiet Neubruch. Die fußläufige Erschließung erfolgt über die neuen Straßen im Gebiet sowie über eine neue Fußwegeverbindung entlang des südlichen und östlichen Randes des Gebietes, die an die bestehenden Wege im Norden und Süden anknüpft. Die Grundstücke ganz im Westen werden direkt über den Hohen Weg erschlossen bzw. können über private Zufahrten im Bereich des ehemaligen Wirtschaftsweges angeschlossen werden.

Die entwässerungstechnische Erschließung erfolgt über ein Trennsystem mit Anschluss an das vorhandene Leitungs- und Graben-System im Baugebiet Neubruch bzw. alter Ortslage. Hinsichtlich der Energieversorgung ist ein Anschluss des Gebietes an das Nahwärmenetz und Blockheizkraftwerk vorgesehen, welches bereits das Baugebiet Neubruch versorgt. Aufgrund der dort bereits vorhandenen Netzinfrastruktur und der noch freien Versorgungskapazitäten bietet sich dies als effektive und klimafreundliche Wärmeversorgung für das Gebiet an. Eine Versorgung des Gebietes mit Gas ist nicht vorgesehen.

Immissionsschutz

Aufgrund des Straßenverkehrs der umliegenden Straßen sind Lärmeinwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten. Soweit erforderlich werden im Bebauungsplanverfahren Maßnahmen zum Schutz vor den Schallimmissionen festgelegt. Daneben sind die möglichen Schalleinwirkungen der Bezirkssportanlage auf das neue Wohngebiet zu untersuchen. Es ist sicherzustellen, dass einerseits die Wohnnutzung nicht unverträglich beeinträchtigt wird und andererseits der Sportbetrieb auf der Anlage nicht durch die heranrückende Wohnnutzung eingeschränkt wird. Wegen des gegebenen Abstandes sind erhebliche Nutzungskonflikte

jedoch nicht zu erwarten. Vorsorglich wurde im städtebaulichen Konzept eine Lärmschutzanlage eingeplant. Inwieweit eine solche Maßnahme notwendig ist, wird gutachterlich überprüft.