

**Bebauungsplan Nr. 554d "Melm Will-Sohl-Straße 1. Änderung" - Aufstellungs-  
und Offenlagebeschluss**

KSD 20140034

---

**ANTRAG**

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

1. Der Bebauungsplan Nr. 554d "Melm/Will-Sohl-Straße West, 1. Änderung" wird gem. § 2 ff. BauGB aufgestellt. Hierdurch wird der Bebauungsplan Nr. 554d "Melm/Will-Sohl-Straße West" geändert.

Die in der Begründung (Stand Juli 2014) dargestellten Ziele und Grundsätze der Planung sind Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

2. Der Bebauungsplanentwurf Nr. 554d "Melm/Will-Sohl-Straße West, 1. Änderung" wird gemäß §3 (2) BauGB für die Dauer von einem Monat öffentlich ausgelegt..

# **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

# INHALT

<b>1</b>	<b><u>VERFAHREN</u></b> .....	<b>4</b>
1.1	<u>Übersicht der Verfahrensschritte</u> .....	4
1.2	<u>Anmerkungen zum Verfahren</u> .....	4
<b>2</b>	<b><u>ALLGEMEINES</u></b> .....	<b>5</b>
2.1	<u>Rechtsgrundlagen (Stand: 10.06.2014)</u> .....	5
2.2	<u>Geltungsbereich</u> .....	6
<b>3</b>	<b><u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</u></b> .....	<b>6</b>
3.1	<u>Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u> .....	6
3.2	<u>Planungsziele und -grundsätze</u> .....	7
<b>4</b>	<b><u>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</u></b> .....	<b>8</b>
4.1	<u>Regional- und Landesplanung</u> .....	8
4.2	<u>Flächennutzungsplanung</u> .....	8
4.3	<u>Rechtskräftige Bebauungspläne</u> .....	8
<b>5</b>	<b><u>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</u></b> .....	<b>9</b>
<b>6</b>	<b><u>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</u></b> .....	<b>9</b>
<b>7</b>	<b><u>UMWELTBERICHT</u></b> .....	<b>9</b>
<b>8</b>	<b><u>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</u></b> .....	<b>9</b>
8.1	<u>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB</u> .....	9
8.2	<u>Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB</u> .....	9
8.3	<u>Öffentliche Auslegung</u> .....	9
8.4	<u>Abwägung und zusammenfassende Erklärung</u> .....	9
<b>9</b>	<b><u>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</u></b> .....	<b>10</b>
9.1	<u>Bodenordnung</u> .....	10
9.2	<u>Städtebauliche Verträge</u> .....	10
9.3	<u>Flächen und Kosten</u> .....	10

## VERFAHREN

### Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	04.09.2014
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	13.10.2014
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 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	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### Anmerkungen zum Verfahren

Zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 554 d „Melm/Will-Sohl-Straße West, 1. Änderung“ wird das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet, da es sich um ein Gebiet mit einem bestehenden Bebauungsplan handelt, der wegen notwendiger Anpassungsmaßnahmen durch ein neu entwickeltes Bebauungskonzept geändert werden soll.

Durch die Änderung werden lediglich die ausgewiesenen Baufenster und Verkehrsflächen der städtebaulichen Konzeption angepasst und zusätzliche Maßnahmen für eine Entdichtung des Plangebietes getroffen.

Eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist nicht erforderlich. Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen wird nicht neu begründet, da der Rahmen des zulässigen Maßes der baulichen Nutzungen durch die Planänderung lediglich eingeschränkt, nicht aber erweitert wird. Auch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach §1 Abs.6 Nr.7 Buchstabe b BauGB besteht nicht.

# ALLGEMEINES

## Rechtsgrundlagen (Stand: 10.06.2014)

### Baunutzungsverordnung

#### (BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013  
(BGBl. I S. 1548)

### Planzeichenverordnung

#### (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011  
(BGBl. I S. 1509)

### Bundes-Bodenschutzgesetz

#### (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes 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 des Gesetzes vom  
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

### Bundesnaturschutzgesetz

#### (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom  
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

### Bundesimmissionsschutzgesetz

#### (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 BGBl. I S.  
1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom  
02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

### Baugesetzbuch

#### (BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013  
(BGBl. I S. 1548)

### Gesetz

über

die

### Umweltverträglichkeitsprüfung

#### (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94)  
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013  
(BGBl. I S. 2749)

### Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

#### (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)  
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 76 des Gesetzes vom  
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

### Denkmalschutzgesetz

#### (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010  
(GVBl. S. 301)

### Gemeindeordnung

#### (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§ 56 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl.  
S. 72)

### Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

#### (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

### Landesbauordnung

#### (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
§§ 64, 66 und 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 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011  
(GVBl. S. 402)

### Landesbodenschutzgesetz

#### (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)  
§§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom  
28.09.2010 (GVBl. S. 280)  
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes vom  
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.

## Geltungsbereich

Dieser entspricht den Flurstücksnummern 5024 und teilweise 5025 und ist deckungsgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 554 d „Melm/Will-Sohl-Straße West“. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich mit einer Gesamtfläche von ca. 1,39 ha aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

### im Süden und Osten:

durch die Will-Sohl-Straße

### im Norden:

durch die Flurstücksnummern 5022/4, 5022/5, 5022/6, 5022/7, 5023/4

### im Westen:

durch Grünanlagen

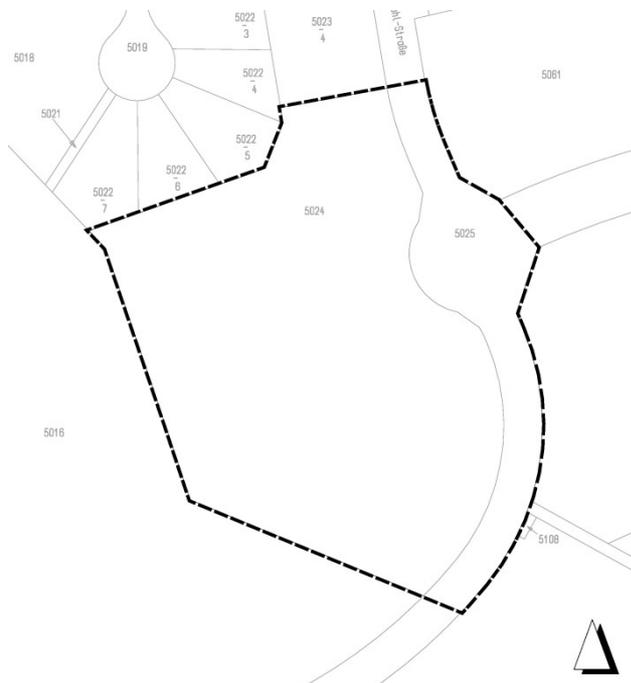


Abb. 1: Lageplan des Geltungsbereichs

## PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Eigentümer der überplanten Fläche ist die „GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft für Wohnungs-, Gewerbe- und Städtebau“ (GAG). Ihre Grundstücke sollten einem Bauträger zur Entwicklung und Bebauung zur Verfügung gestellt werden; eine Umsetzung der Planungskonzeption hat jedoch nie stattgefunden.

Jetzt beabsichtigt die GAG die Grundstücke selber und einzeln zu vermarkten und zieht im Hinblick auf die steigende Wohnbaulandnachfrage nach großzügigen Einfamilienhausgrundstücken eine Vermarktung nur noch für Einfamilienhäuser und einzelne Doppelhäuser in Betracht. Im Interesse einer städtebaulich möglichst ausgewogenen Lösung strebt sie eine Gesamtkonzeption für die Fläche an.

Ohne eine Änderung des Planungsrechts aufgrund der erforderlichen Anpassung der Baufenster sowie der Verkehrsfläche ist die seitens der GAG angedachte Konzeption nicht realisierbar.

## Planungsziele und -grundsätze

### 3.2.1. Städtebauliche Konzeption

Im Plangebiet soll eine Wohnbebauung mit ca. 17 freistehenden Einfamilienhäusern und 6 Doppelhäusern (die Häuser werden individuell geplant, somit kann die Anzahl der Häuser variieren) sowie eine öffentliche Erschließungsanlage entstehen.

Die wesentlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 554 d „Melm/Will-Sohl-Straße West“ werden in das Planverfahren übernommen. Zu Grunde gelegt wird das unten dargestellte städtebauliche Konzept. Folgende Ziele werden verfolgt:

- Räumliche Fassung des Albert-Hauelsen-Rings/ der Will-Sohl-Straße durch eine straßenbegleitende Doppelhausbebauung.
- Herstellung und öffentliche Widmung einer inneren Erschließung und Angebot zusätzlicher Parkplätze im öffentlichen Raum.
- Einfamilienhausbebauung mit maximal zwei Vollgeschossen
- Reduzierung der Anzahl der Wohneinheiten auf 1 pro WE (zusätzlich Einliegerwohnung möglich) zur Verringerung der baulichen Dichte
- Angemessene Durchgrünung der inneren Erschließung

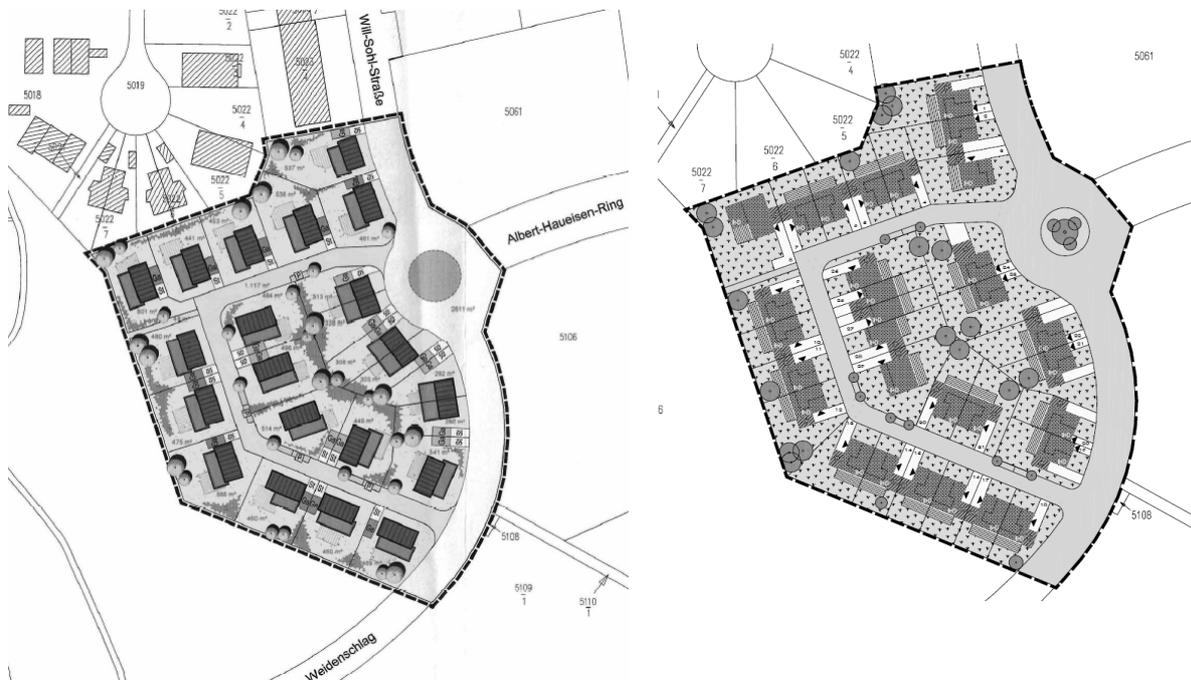


Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf neu (links) und alt (rechts)

### 3.2.2. Verkehrliche Erschließung

Die interne Erschließung des Bebauungsplans Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West, 1. Änderung“ wird über eine Erschließungs-Schleife gewährleistet, die an beiden Enden an die Will-Sohl-Straße angeschlossen wird und über die gesamte Länge eine Breite von 6m aufweist. Die geplante Erschließung weicht in nur geringfügig in Ihrer Lage vom bestehenden Bebauungsplan hab. Hintergrund dieser Umplanung ist eine Verbesserung der Grundstückszuschnitte zum Zweck der Einzelhausbebauung.

### 3.2.3. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Stromversorgung erfolgt über das Netz der Technischen Werke Ludwigshafen (TWL) und wird durch die TWL bis zur derzeitigen Grundstücksgrenze geführt. Die weitere innere Erschließung erfolgt in Eigenregie der GAG als Grundstückseigentümer, die die Erschließungsmodalitäten mit den TWL regeln.

Die Heizenergie des Baugebiets wird durch die Gasversorgung über das Netz der Technischen Werke sichergestellt. Die weitere innere Erschließung ist analog zur Wasser- und Stromversorgung Sache des Grundstückseigentümers in Abstimmung mit dem Versorgungsträger.

Die ringförmige innere Erschließung des Gebietes ist so dimensioniert, dass eine Einfahrt von Müllfahrzeugen in das Baugebiet möglich ist, so dass die Abfallentsorgung der Grundstücke zukünftig direkt an den Grundstücksgrenzen sichergestellt ist. Die Anbindung an die örtliche und überörtliche Straße erfolgt vom Albert-Hauelsen-Ring bzw. von der Will-Sohl-Straße.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser kann über das öffentliche Abwassersystem (Trennsystem) abgeleitet werden. Die zur inneren Erschließung des Plangebietes notwendigen Leitungen zur Ableitung des Schmutz- und Niederschlagswassers werden ebenfalls im Trennsystem unter der Regie der GAG in Abstimmung mit dem Bereich „Stadtentwässerung und Straßenunterhalt“ hergestellt und an das vorhandene System angeschlossen. Diese Anlagen sollen nach Fertigstellung in den Besitz des Wirtschaftsbetriebes Ludwigshafen (WBL) übergehen.

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

### **Regional- und Landesplanung**

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 (1) ist der Planbereich als bestehende Siedlungsfläche für Wohnnutzung dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 (4) Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

Der derzeit zur Genehmigung vorliegende, einheitliche Regionalplan für die Region Rhein-Neckar wurde im September 2013 als Satzung beschlossen und hat die entsprechende Darstellung übernommen.

### **Flächennutzungsplanung**

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan`99 der Stadt Ludwigshafen als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **Rechtskräftige Bebauungspläne**

Bislang gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West“ mit dem Baugebiet WA. Der Bebauungsplan Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West, 1. Änderung“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West“.

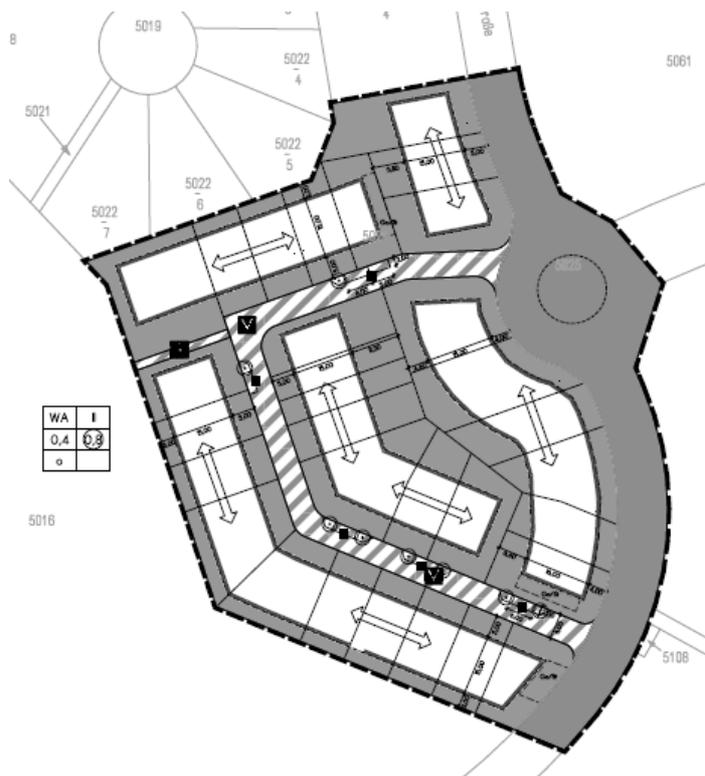


Abb. 3: Planzeichnung des zur Änderung vorgesehenen Bebauungsplanes Nr. 554d „Melm/Will-Sohl-Straße West“

## **BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **UMWELTBERICHT**

Da das vereinfachte Verfahren angewendet wird, ist ein Umweltbericht gemäß §13 BauGB nicht erforderlich.

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

**Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3 (1) BauGB**

**Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

**Öffentliche Auslegung**

**Abwägung und zusammenfassende Erklärung**

## UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

### Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen von Seiten der Stadt erforderlich. Die notwendigen Maßnahmen der Grundstücksneuordnung erfolgen auf privatrechtlicher Basis durch den Grundstückseigentümer.

### Städtebauliche Verträge

Zwischen der Stadt Ludwigshafen und der GAG wird ein Vertrag geschlossen mit folgenden wesentlichen Inhalten:

- Übernahme der Planungs- und Verwaltungskosten durch GAG
- Herstellung der internen Erschließungsstraße im Auftrag und auf Rechnung der GAG

### Flächen und Kosten

Verkehrsflächen (öffentlich):	rd. 3.774 m <sup>2</sup>
<u>Bauland (netto):</u>	<u>rd. 10.152 m<sup>2</sup></u>
Größe des Plangebietes:	rd. 13.926 m <sup>2</sup>

Die GAG übernimmt die für die Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplans anfallenden Kosten vollständig.

Die GAG übernimmt sämtliche Bau- und Erschließungskosten. Die Frage, ob GAG die Erschließung selbst übernimmt oder die Erschließungsaufgabe in Ihrem Auftrag an Dritte weiter reicht, bleibt davon unberührt.

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine finanziellen Aufwendungen.

Ludwigshafen,

---

Bereich Stadtplanung

**Geltungsbereich des Bebauungsplanes 554 d „Melm/Will-Sohl-Straße West, 1. Änderung“**

