

---

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 646 "Ruchheim Nordost, Änderung 4"  
Aufstellungs- und Offenlagebeschluss

KSD 20150967

---

### **ANTRAG**

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 20.04.2015:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Es wird ein förmliches Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 646 „Ruchheim Nordost, Änderung 4“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB ff. eingeleitet. Damit wird dem Antrag der Vorhabenträgerin WS Systembau GmbH, Haßloch auf Einleitung eines Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 Abs. 2 BauGB zugestimmt. Dieser Bebauungsplan ändert in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nordost“.
2. Das Verfahren wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung und Behördenbeteiligung gem. § 13 (2) BauGB wird verzichtet.
3. Die Durchführung des Vorhabens in einem befristeten Zeitraum wird durch einen Durchführungsvertrag gesichert.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 646 wird gem. § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

# **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

# INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	4
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>6</b>
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand 01.09.2014).....	6
2.2	Geltungsbereich .....	7
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>7</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	8
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>9</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	9
4.2	Flächennutzungsplanung .....	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
<b>5</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>9</b>
5.1	Bodenordnung.....	9
5.2	Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge .....	9
5.3	Flächen und Kosten .....	9
<b>6</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>10</b>

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Ruchheim gem. § 75 (2) GemO am	17.11.2014
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. ... 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 Nr. ... am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

## 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

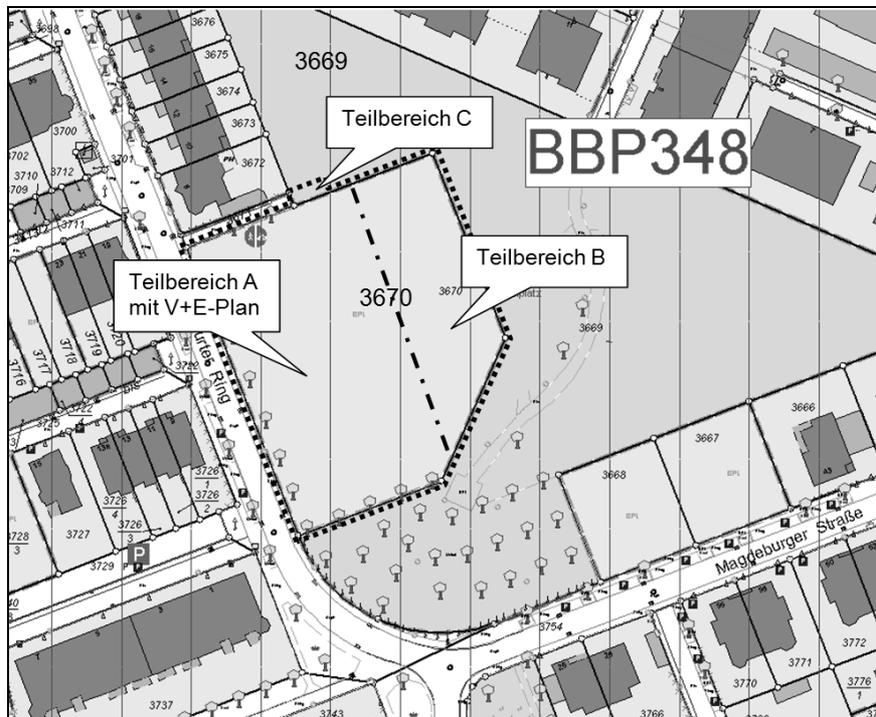
Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nordost“ soll im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 646 „Ruchheim Nordost, Änderung 4“ geändert werden. Die Änderungen beziehen sich auf das städteigene Flurstück Nr. 3670 mit einer Gesamtgröße von 3.531 m<sup>2</sup> sowie auf eine ca. 13 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstücks Nr. 3669.

Der zu erarbeitende Bebauungsplan muss in drei Teile geteilt werden. Teilbereich A des Geltungsbereichs umfasst eine Fläche von ca. 2.410 m<sup>2</sup> entlang des Erfurter Rings und soll zu einer Wohnbaufläche entwickelt werden. Das Vorhaben beruht auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Planentwurfes der WS Systembau GmbH, Haßloch. Um eine zügige Durchführung und eine größtmögliche inhaltliche und zeitliche Abstimmung von Projekt und Bauleitplanung zu erreichen, wird auf der Grundlage des § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan ein Durchführungsvertrag abgeschlossen.

Die Restfläche (Teilbereich B) soll künftig als öffentliche Grünfläche der unmittelbar angrenzenden, bestehenden öffentlichen Grünfläche hinzugefügt werden. Da diese 1.130 m<sup>2</sup> jedoch außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, werden sie gem. § 12 Abs. 4 BauGB als Teilbereich B in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan integriert.

Das gleiche gilt für eine Teilbereich C genannte ca.13 m<sup>2</sup> große Fläche des Flurstücks Nr. 3669, die zu Erschließungszwecken benötigt wird.

Es werden für jeden Teilbereich separate Festsetzungen getroffen.



Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erstellt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaupläche) weit unterhalb der in §13a Abs. 1 Nr. 1 definierten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> bewegen.

Da der Bebauungsplan Nr. 646 keine Vorhaben ermöglicht, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b bestehen, sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann daher verzichtet werden.

Dem Ortsbeirat Ruchheim wurde gem. § 75 (2) GemO in seiner Sitzung am 17.11.2014 die Konzeption und am 16.12.2014 sowie am 20.03.2015 die Entwurfsüberarbeitungen vorgestellt. Dieser befürwortet die Aufstellung des Bebauungsplans.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 29.12.2014)

#### **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 Altlastenverord- nung**

**(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  
20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014  
(BGBl. I 1748)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprü- fung**

**(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. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014  
(BGBl. I S. 1724)

#### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Geset-  
zes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

#### **Gemeindeordnung (GemO)**

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§ 45 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.08.2014 (GVBl.  
S. 181)

#### **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.

## 2.2 Geltungsbereich

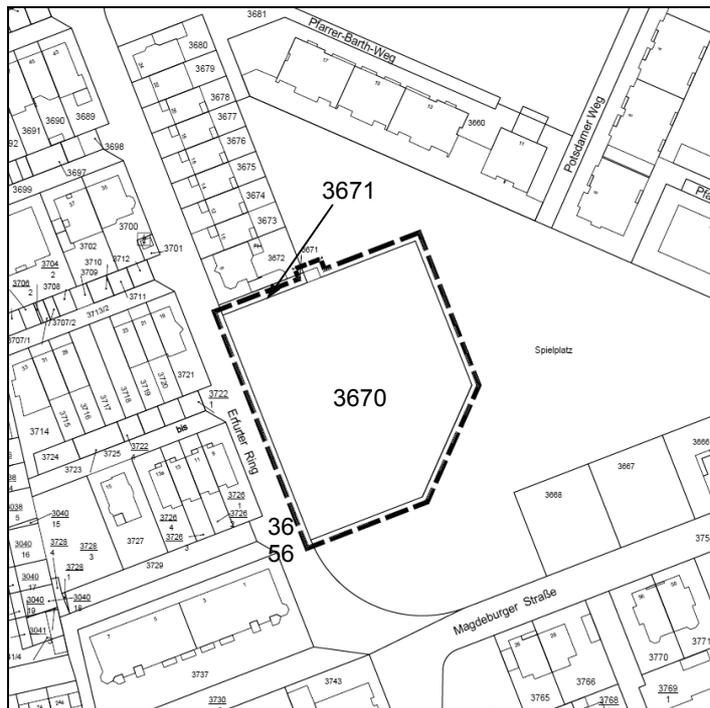
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

im Norden: Flurstück Nr. 3671 und 3669

im Osten: Flurstück Nr. 3669

im Süden: Flurstück Nr. 3669 und 3656

im Westen: östliche Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche des Erfurter Rings (Flurstück Nr. 3656)



## 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Das Flurstück Nr. 3670 ist im Bebauungsplan Nr. 348 für eine Anlage für soziale Zwecke (Haus des Kindes) vorgesehen. Es ist im Wesentlichen festgesetzt:

- max. II geschossig
- GRZ 0,4 GFZ 0,8
- geneigtes Dach
- abweichende Bauweise für Einzel-, Doppel- und Kettenhäuser in Hausgruppen von mehr als 50 m Länge

Aktuell ist das Grundstück eine nicht bebaute, teilweise mit Bäumen bestandene Grasfläche, die von der Stadt regelmäßig gepflegt wird.

Die Anfang der 1990er Jahre für das Neubaugebiet Ruchheim Nordost prognostizierten Bedarfswahlen für Kindertagesstättenplätze haben sich als zu hoch erwiesen. Es wurde damals von einer zügigeren Verwirklichung des Geschosswohnungsbaus an den östlichen und nördlichen Rändern des Baugebietes ausgegangen. Der tatsächlich auftretende Bedarf konnte -

und kann auch aktuell - durch die bestehenden Kindertagesstätten im Ortszentrum gedeckt werden.

Infolgedessen wird bereits seit fünf Jahren vom Bereich 2-13 Immobilien das Flurstück auf dem Immobilienmarkt als Baugrundstück für Wohnungsbau angeboten. Interesse bekundete u.a. die Fa. WS Systembau GmbH. Sie legte einen Entwurf für den vorderen Grundstücksteil direkt am Erfurter Ring mit Reihenhausbebauung vor. Die restliche Fläche bleibt danach unbebaut und wird zur bestehenden städtischen Grünfläche im Osten hinzugefügt.

Nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 348 ist diese Fortentwicklung so nicht möglich, da zum einen die Art der baulichen Nutzung „Fläche für Gemeinbedarf“ und zum anderen die Anordnung der Baugrenzen und somit die Größe des Bauftens entgegen stehen. Folgerichtig ist das Schaffen von Baurecht durch einen Bebauungsplan erforderlich. Auf der Grundlage des zwischenzeitlich überarbeiteten Konzeptes der WS Systembau GmbH soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie Durchführungsvertrag erstellt werden.

### **3.2 Planungsziele und –grundsätze**

#### Teilbereich A:

Für das im Folgenden dargestellte und in der Anlage ersichtliche Baukonzept soll mit entsprechenden Bebauungsplanfestsetzungen und dem flankierenden V+E-Plan die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden:

#### 1. Baustruktur:

- zwei Reihenhauszeilen mit je drei Häusern und zwei Zeilen mit je zwei Doppelhaushälften in West-Ost Richtung (gesamt 10 WE),
- Hauszugänge von Norden, private Gartenbereiche im Süden,
- zwei Garagen-/Stellplatzanlagen zwischen Erfurter Ring und den Häusern
- pro Wohneinheit zwei private Stellplätze sowie zwei Besucherstellplätze (1:2,2).

#### 2. Bauweise und Bauform:

- Größe der einzelnen Hausbaukörper 9 m breit x 6,7 m tief,
- II-geschossig mit ausgebautem Keller- und auf Wunsch ausgebautem Dachgeschoss,
- Dachform für alle Häuser Satteldach mit 45° Neigung.

#### 3. Grundstücksgrößen, bauliche Dichte:

Die Grundstücksgrößen liegen bei den

- Doppelhaushälften/Reihenendhäusern zwischen ca. 205 m<sup>2</sup> und 233 m<sup>2</sup>,
- Reihemittelhäusern zwischen ca. 195 m<sup>2</sup> und 200 m<sup>2</sup>.

Auf der Fläche des Teilbereichs A mit ca. 2.410 m<sup>2</sup> und den Einzelgrundstücken wird die bauliche Dichte von max. 40 % nicht überschritten. Auch der Grad der Gesamtversiegelung von max. 60 % wird eingehalten.

#### 4. Verkehrliche Erschließung:

- Die beiden privaten Garagen-/Stellplatzanlagen werden direkt vom Erfurter Ring aus erschlossen. Hieraus entspringen die beiden privaten Fußwege, die die Reihenhauszeilen erschließen.
- Die mittlere Doppelhausgruppe wird ebenfalls über einen privaten Fußweg direkt vom Erfurter Ring aus erschlossen.
- Die Doppelhausgruppe im Norden kann über den bestehenden öffentlichen Fuß-/Radweg Flurst. Nr. 3671 erschlossen werden. Lediglich für Haus 1.2 ist der Ausbau eines kurzen Stücks des unbefestigten Fußweges auf Flurst. Nr. 3669 erforderlich, welcher von der Vorhabenträgerin vorgenommen und finanziert wird und dessen Benutzung für die Allgemeinheit öffentlich zu sichern ist (Teilbereich C).
- Das Reihemittelhaus 4.2 erhält südlich seines Gartens einen Mistweg.

#### Teilbereich B:

Die ca. 1.100 m<sup>2</sup> werden als öffentliche Grünfläche analog zur bestehenden öffentlichen Grünfläche festgesetzt. Die genaue Ausgestaltung wird im Laufe des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

#### Ver- und Entsorgung

Die Infrastrukturleitungen sind unterirdisch im Erfurter Ring vorhanden und werden durch die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern zu den Einzelgrundstücken weitergeführt.

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser wird über das bestehende öffentliche Abwassersystem abgeführt.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch den Entsorgungsbetrieb der Stadt Ludwigshafen über den Erfurter Ring. Eine Einfahrt von Müllfahrzeugen in das Baugebiet ist nicht möglich und nicht nötig, da zwei Müllsammelplätze direkt am Erfurter Ring platziert werden.

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

### **4.1 Regional- und Landesplanung**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 646 entspricht den Zielen der Raumordnung. Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz ist die Fläche als „Siedlungsfläche Wohnen, Bestand“ dargestellt.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen stellt die Fläche dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 646 ist somit im Sinne des § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan '99 entwickelt.

### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 646 „Ruchheim Nordost, Änderung 4“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nordost“.

## **5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Bodenordnung**

Es ist keine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB (Umlegung) notwendig.

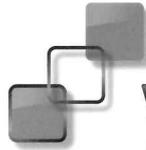
### **5.2 Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge**

Das Vorhaben wird durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan und einen Durchführungsvertrag gesichert.

### **5.3 Flächen und Kosten**

Die Kosten für Planung und Umsetzung des Vorhabens im Geltungsbereich sind von der Vorhabenträgerin zu tragen.

## 6 ANLAGEN



**WS Systembau GmbH**

Rudolf-Diesel-Straße 29a · 67454 Haßloch · Telefon 06324 / 92685-0  
Fax 06324 / 92685-11 · info@ws-systembau.de · www.ws-systembau.de

WS Systembau GmbH · Rudolf-Diesel-Straße 29a · 67454 Haßloch

Stadt Ludwigshafen  
Bereich Stadtplanung  
z. H. Frau Mirwald  
Rathausplatz 21 12 25

67012 Ludwigshafen

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 17. Nov. 2014			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	<del>4-124</del>	4-125	4-126

Haßloch, 12.11.2014

### Gemarkung Ludwigshafen-Ruchheim, Flurstück Nr. 3650

Sehr geehrte Frau Mirwald,  
sehr geehrte Damen und Herren,

wir beauftragen Sie mit der Erarbeitung eines vorhabensbezogenen Bebauungsplanes für o. g. Flurstück gem. § 12 BauGB.

Mit freundlichem Gruß

Thomas Schumann  
WS Systembau GmbH

**WS Systembau GmbH**  
Rudolf-Diesel-Straße 29a · 67454 Haßloch  
Telefon 06324 / 92685-0  
Telefax 06324 / 92685-11

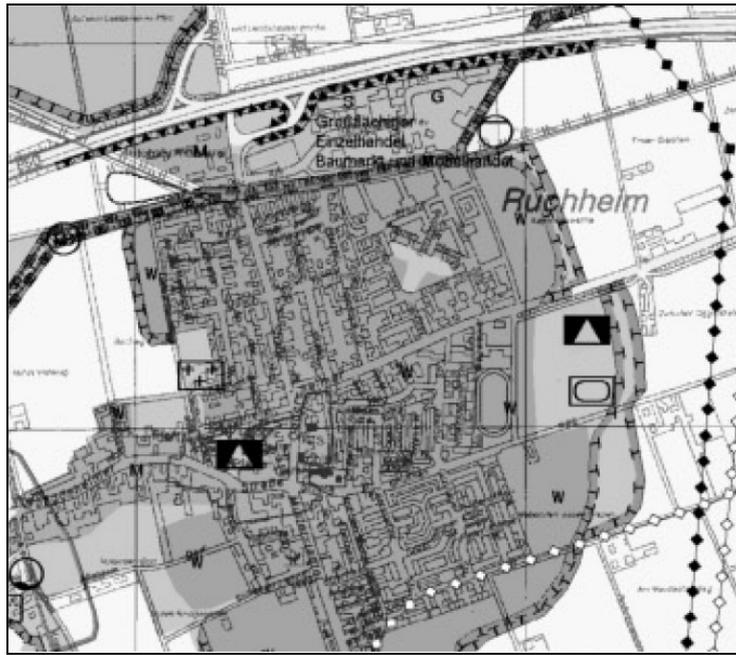


Sitz der Gesellschaft: Haßloch  
Amtsgericht Ludwigshafen, HRB 64052  
USI-IdNr. DE231732738  
Geschäftsführer: Thomas Schumann

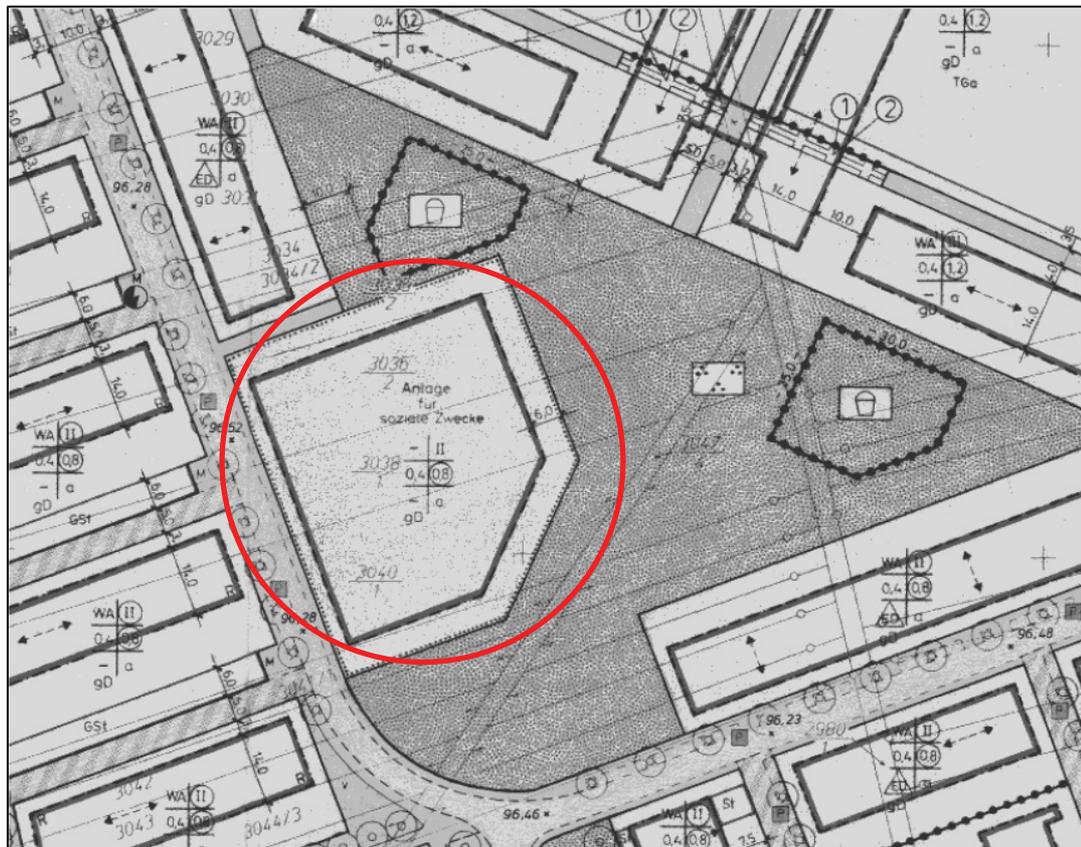
Volksbank Kur- und Rheinpfalz  
IBAN: DE91 5479 0000 0051 0093 04  
BIC: GENODE61SPE

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan `99 der Stadt Ludwigshafen/Rh.

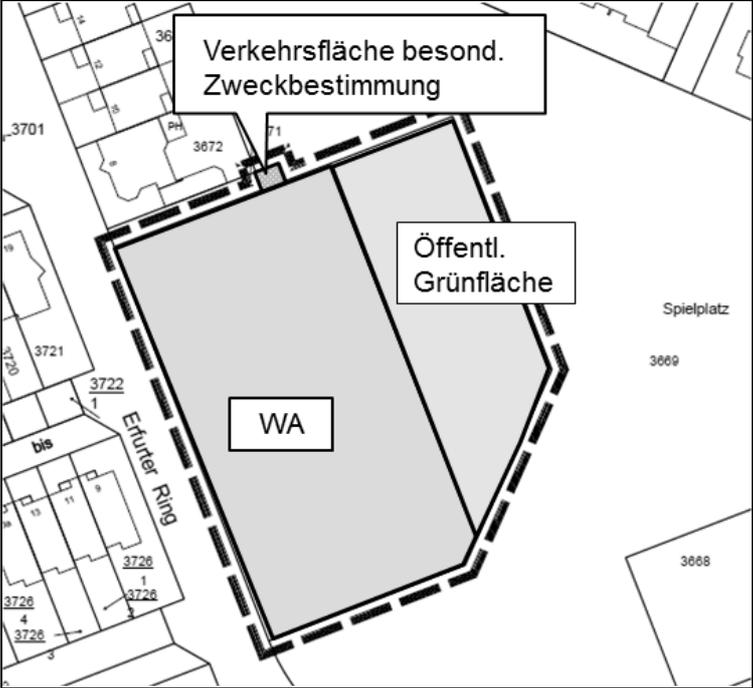




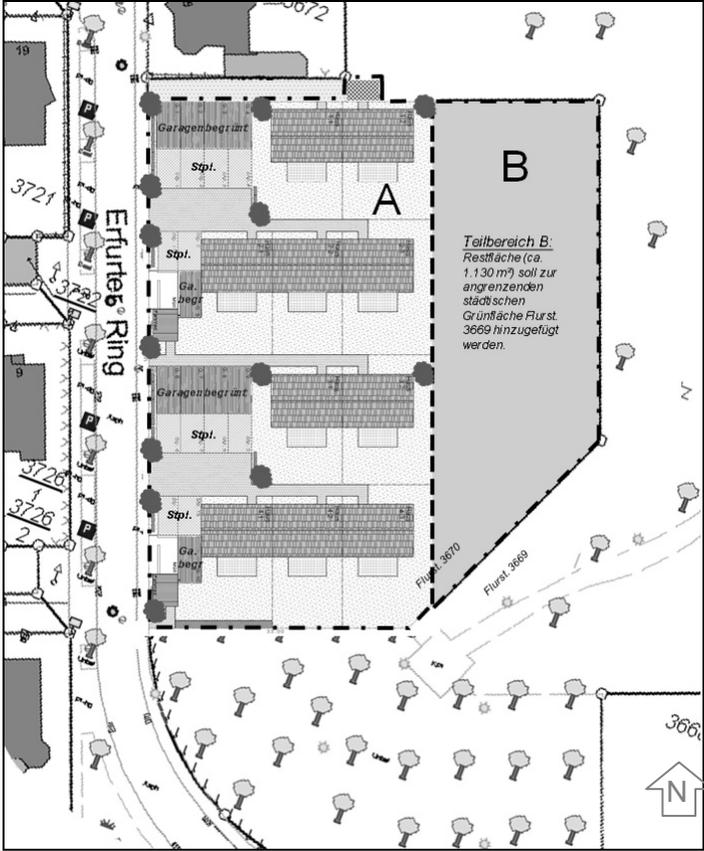
Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 348 „Ruchheim Nordost“



Darstellung der künftigen Art der baulichen Nutzungen

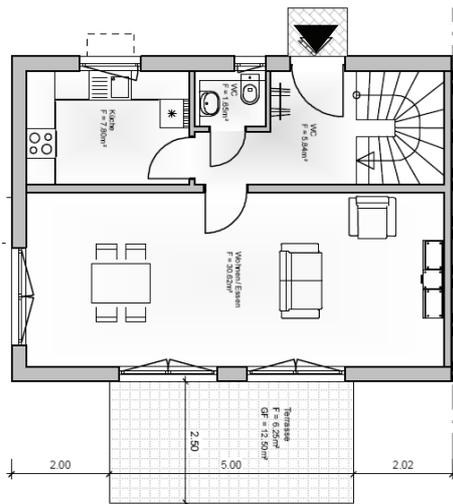


Bebauungskonzept der Fa. WS Systembau GmbH

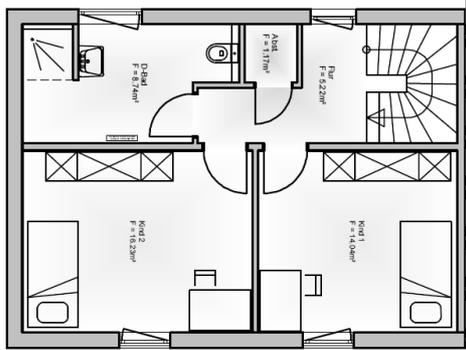


Lageplan

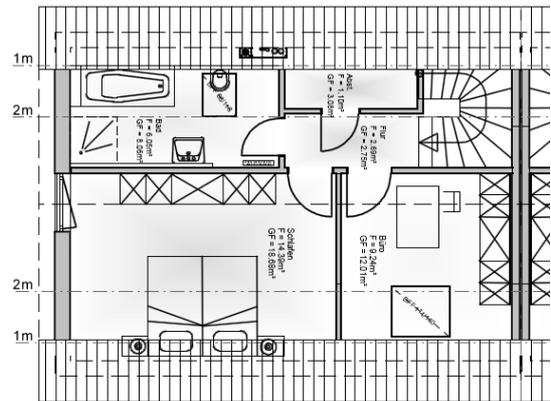
# Grundrisse / Schnitt



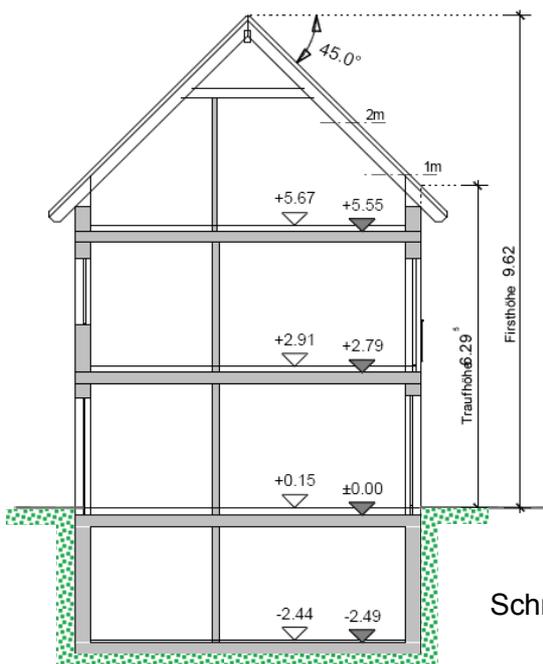
Erdgeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Schnitt Nord-Süd

## 3D-Ansichten



## Eingangsbereiche auf der Nordseite



## Gartenbereiche im Süden



