
Bebauungsplan Nr. 192a "Am Friedhof Oggersheim - Teiländerung"
Ablehnung des Antrags auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
gem. § 12 BauGB und Aufstellungsbeschluss gem. § 2 ff BauGB

KSD 20151537

A N T R A G

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß der Planungskonzeption vom Oktober 2014 wird abgelehnt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 192a "Am Friedhof Oggersheim - Teiländerung" wird gemäß § 2 ff. BauGB aufgestellt. Hierdurch wird der davon betroffene Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 192 "Friedhofserweiterung Oggersheim" geändert.

Die in der Sitzungsvorlage dargestellten Ziele und Grundsätze der Planung sind Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Begründung:

Die dem Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugrunde liegende Planung wird von der Verwaltung kritisch beurteilt. Verschiedene Änderungsempfehlungen wurden vom Vorhabenträger nur in geringem Umfang aufgenommen. Mit Beschluss vom 17.11.2014 beauftragte der Bau- und Grundstücksausschuss die Verwaltung, einen Konsens mit dem Antragsteller herbeizuführen. Andernfalls sollte die Vorlage neu verhandelt werden. Dementsprechend wurde der Vorhabenträger von der Verwaltung über die Bedenken informiert und eine Umplanung angeregt. Seither wurde keine neue Planung vorgelegt. Stattdessen wurden bestimmte Planinhalte (Stellplätze) bereits realisiert und nun deren nachträgliche Genehmigung beantragt. Die Verwaltung empfiehlt demnach, den vorliegenden Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes abzulehnen.

Da der bisher vorhandene Bebauungsplan weder geeignet ist, eine sinnvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen, noch eine ausreichende Rechtsgrundlage bietet, um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen sicher abzuwehren, hält die Verwaltung die Aufstellung eindeutiger Regelungen sowie eine angepasste Darstellung von Baufenstern aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll. Sie empfiehlt daher den unter Punkt 2 genannten Aufstellungsbeschluss.

ZU 1) SACHDARSTELLUNG

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 192 wurde 1967 für die Erweiterung des Friedhofes Oggersheim aufgestellt. In den Übergangsbereichen zur Wohnnutzung wurden damals Nutzungen vorgesehen, die einen Zusammenhang zur Friedhofsnutzung hatten und gleichzeitig wohngebietsverträglich sind. Für die vorliegenden Grundstücke ist daher ein Mischgebiet für einen Gartenbaubetrieb festgesetzt.

Die Nutzung des Gartenbaubetriebes ist schon lange aufgegeben; die alten Gewächshäuser und Nebenanlagen waren bis vor zwei Jahren in den Grundmauern und teilweise Außenmauern noch vorhanden, aber schon einige Zeit überwuchert und bewachsen. Im vorderen Grundstücksteil ist seit Jahren ein Bestattungsunternehmen ansässig.

Neben der Nutzungsart setzt der Bebauungsplan ein Baufenster für eine zweigeschossige Bebauung fest, die zwischenzeitlich abgebrochen wurde. Das bestehende Bürogebäude an der Straße ist dagegen von diesem Baufenster nicht erfasst und das Baurecht daher auf den Bestandsschutz reduziert. Im rückwärtigen Grundstücksteil sind nur eingeschossige – der Hauptnutzung dienende – Nebenanlagen und -gebäude zulässig. Höhenfestsetzungen sind nicht definiert.

Auf Grundlage einer bereits genehmigten Bauvoranfrage wurde im Mai 2014 eine Baugenehmigung für die Errichtung eines Garagengebäudes (zur Unterbringung von Betriebsfahrzeugen) und einer Werkstatt mit Lager (beides 1-geschossig) im rückwärtigen Grundstücksbereich erteilt. Gegenüber der Garagenanlage waren drei Stellplätze vorgesehen, die nicht Gegenstand dieser Genehmigung waren.

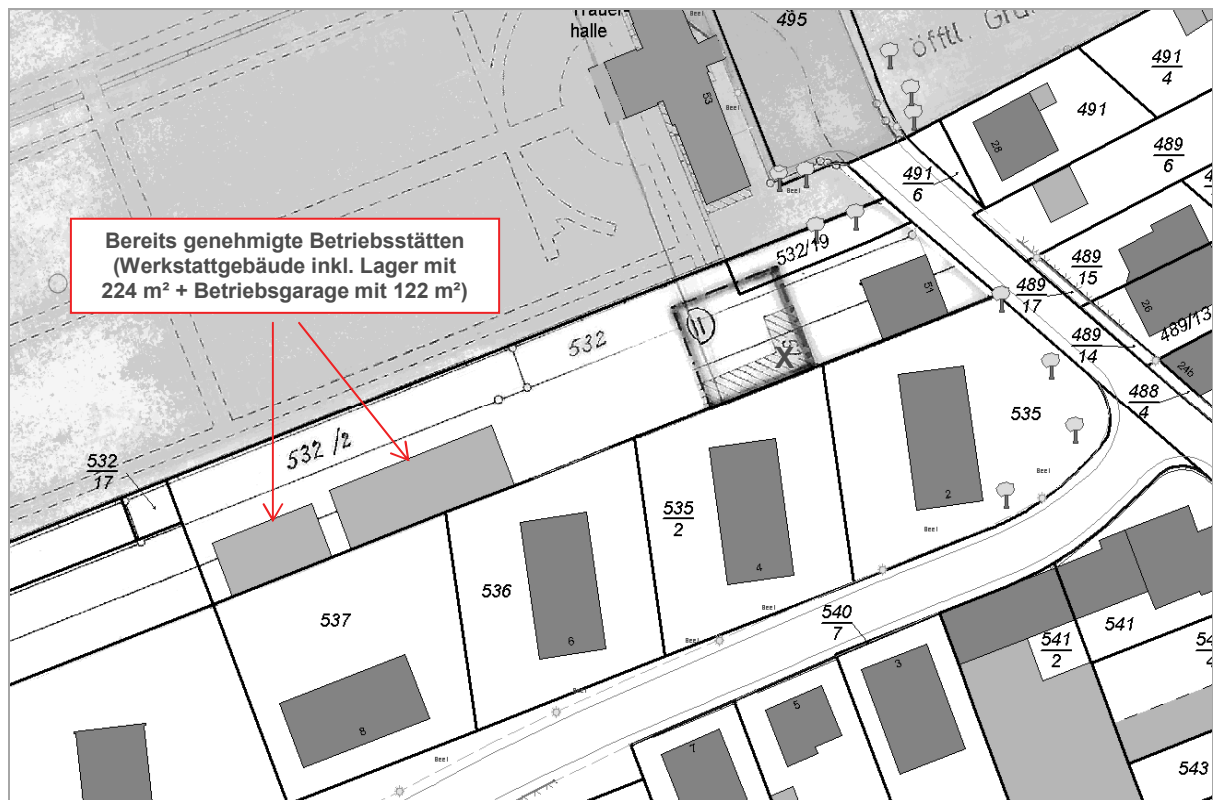


Abb. 1: Derzeitiger Bebauungsplan Nr. 192.

Mit Schreiben vom 17.06.2014 wurde bei der Verwaltung eine Planung und ein Antrag auf Änderung des bestehenden Bebauungsplanes eingereicht (vgl. Anlage 1 und 2; durch entsprechende Mailkorrespondenz geklärt, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB beabsichtigt ist). Hierdurch sollte die erhebliche Erweiterung des Betriebes über das bereits Genehmigte hinaus ermöglicht werden.

Da die vorgelegte Erweiterungsplanung seitens der Stadtplanung von Anfang an kritisch gewertet wurde (hohe Bebauungsdichte bzw. Gesamtversiegelung des Grundstücks, Höhenentwicklung im rückwärtigen Grundstücksteil, zu erwartende Verkehrsproblematik durch publikumsintensive Nutzungen), reichte der Vorhabenträger im Oktober 2014 einen geänderten Bebauungsentwurf ein (vgl. Anlage 3). Dieser lässt die formulierten Kritikpunkte jedoch überwiegend unbearbeitet bzw. ungelöst. Vielmehr zeichnet sich ab, dass durch die veränderte Planung zusätzliche Verschärfungen eintreten.

So wurde zwar die Anzahl der Stellplätze zwischen geplantem Trauercafé und künftigem Bürogebäude von drei auf sieben Stellplätze erhöht. Dies hat jedoch zur Folge, dass der zweigeschossige Neubau mit Büronutzung und Abschiedsraum im Erdgeschoss sowie Wohntage im Obergeschoss weiter nach Westen rückt (siehe Abbildung 2, vgl. Anlage 2 und 3). Des Weiteren sind die dem Bürotrakt gegenüberliegenden Stellplätze aufgrund der geringen Durchfahrtsbreite nicht mehr anfahrbar.



Abb. 2: Beantragtes Bebauungskonzept vom Oktober 2014 für das Grundstück.

Im Einzelnen wird das eingereichte Bebauungskonzept vom 13.10.2014 wie folgt durch den Bereich Stadtplanung beurteilt:

- Hohe Gesamtversiegelung von min. 76-80 % der Grundstücksfläche.
- Fünf Stellplätze sind in der vorliegenden Planung nicht benutzbar. Um deren Anfahrbarkeit gewährleisten zu können, müsste der in Richtung Friedhof vorgesehene Grünstreifen verringert werden.
- Für die beantragten Nutzungen (zwei Wohneinheiten, Trauercafé sowie Bestattungsunternehmen mit Werkstatt, Lager und Büro, ohne Versammlungsraum) ergibt sich ein Bedarf von ca. 20-30 Stellplätzen. Für den im Erdgeschoss des neuen Bürogebäudes vorgesehenen Versammlungsraum mit Sitzplätzen für 70-80 Personen wären zusätzliche Stellplätze erforderlich. Diese können nicht auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.
- Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist bei Beerdigungen bereits heute sehr angespannt, was auch im Hinblick auf die hier verkehrende Buslinie immer wieder zu schwierigen Situationen führt. Die zusätzlichen Verkehre, welche durch den vorgesehenen Abschiedsraum und das Trauercafé erzeugt werden, lassen bei parallelen Trauerveranstaltungen in der städtischen Trauerhalle Konflikte für den ruhenden Verkehr erwarten, die insbesondere auch den öffentlichen Personennahverkehr (Buslinie) in einer ohnehin recht engen Situation tangieren dürften.
- Aufgrund der hohen Grundstücksausnutzung gibt es keine Möglichkeit, zu einem späteren Zeitpunkt mehr Stellplätze auf dem Grundstück anbieten zu können.
- Die an einer Grundstücksgrenze aufgereihte Bebauung (teilweise in zweigeschossiger Bauweise) in einer Tiefe bis zu ca. 110 m ist städtebaulich unbefriedigend. So würde ein zweigeschossiges Gebäude im hinteren Grundstücksbereich durch die lückenhafte Eingrünung optisch unmittelbar in den Friedhof hineinwirken.

Aus den zuvor genannten Gründen empfiehlt die Verwaltung, den vorliegenden Antrag auf Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB abzulehnen.

Nach dem derzeit bestehenden Planungsrecht kann innerhalb des vorhandenen Baufensters (siehe Abbildung 1) noch ein zweigeschossiges Gebäude mit einer Grundfläche von ca. 150 m² realisiert werden, das als Büro oder zum Wohnen genutzt werden kann. Darüber hinaus ermöglicht der Bebauungsplan weitere dem Betrieb dienende Anlagen bis zu einer Gesamtgrundfläche von 40 % des Grundstückes. Aussagen zu einer Eingrünung bzw. einer maximalen Versiegelung des Grundstückes sind im Bebauungsplan allerdings nicht vorhanden. Des Weiteren fehlen Vorgaben hinsichtlich der Höhenentwicklung oder der Errichtung von Werbeanlagen. Demnach ist der vorhandene Bebauungsplan weder geeignet eine sinnvolle Weiterentwicklung zu ermöglichen, noch bietet er eine ausreichende Rechtsgrundlage um städtebaulich unerwünschte Entwicklungen sicher abzuwehren.

Vor diesem Hintergrund hält die Verwaltung die Aufstellung eindeutiger Regelungen sowie eine angepasste Darstellung von Baufenstern aus städtebaulicher Sicht für sinnvoll. Sie empfiehlt daher den unter Punkt 2 genannten Aufstellungsbeschluss.

ZU 2) AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Die Verwaltung schlägt vor, einen Bebauungsplan aufzustellen, der in Teilen den Erweiterungswünschen des Antragstellers entgegenkommt, in Teilen aber auch der besonderen städtebaulichen Situation (wie der beengten Verkehrssituation und der sensiblen Nachbarschaft zum Friedhof) Rechnung trägt.

Geltungsbereich

Dieser entspricht den Grundstücken mit den Flurstücknummern 532/19 und 533/15. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich mit einer Gesamtfläche von ca. 2.150 m² aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

Im Norden: durch den Friedhof Oggersheim,
im Osten: durch den Alten Frankenthaler Weg,
im Süden: durch die Flurstücke Nr. 535, 535/2, 536 und 537,
im Westen: durch die Flurstücke Nr. 532/17 und 533/14.

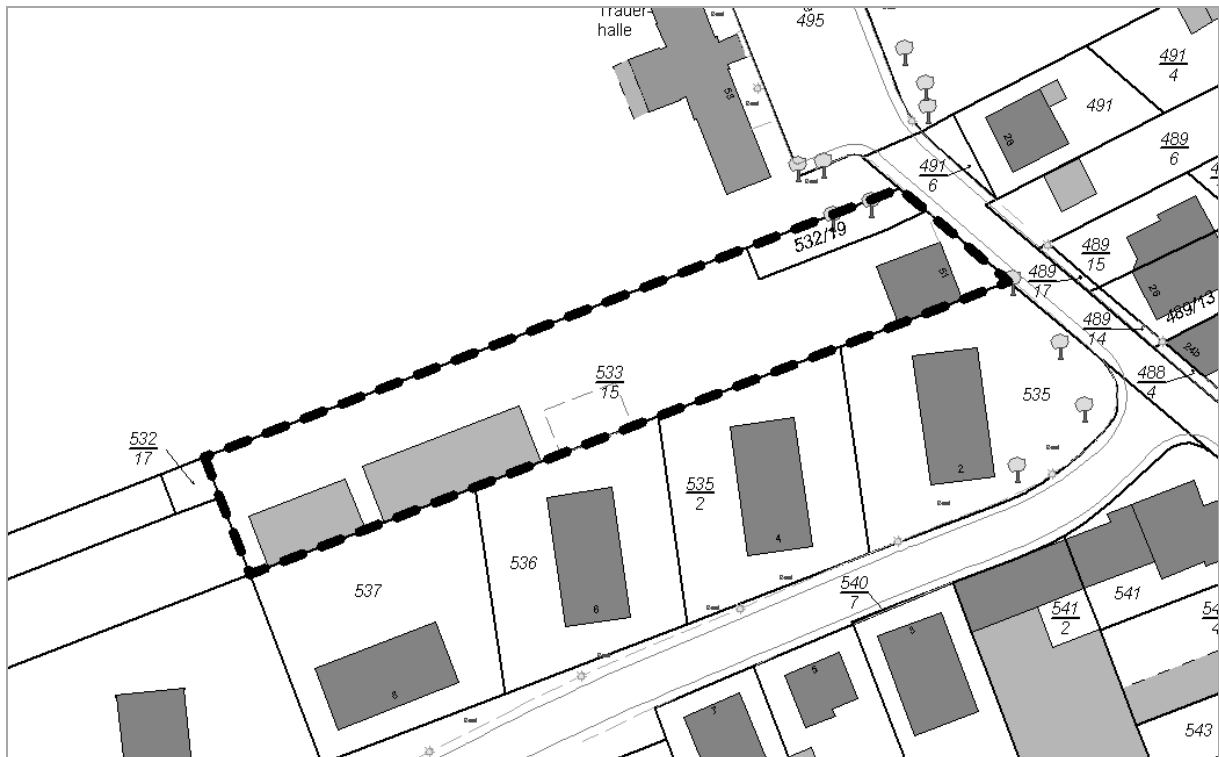


Abb. 3: Geltungsbereich Aufstellungsbeschluss.

Planungsziele und Inhalte

Durch die Planung soll eine Nutzung ermöglicht werden, die der besonderen Situation zwischen der südlich angrenzenden reinen Wohnnutzung und der nördlichen Friedhofsnutzung Rechnung trägt. Dies soll insbesondere unter dem Aspekt geschehen, dass potentielle Störungen, die vom Planbereich ausgehen können (z. B. durch Lärm, Licht, unmittelbarer Einsichtnahme in den Friedhof), eingeschränkt werden und die angespannte Park- und Verkehrssituation im öffentlichen Straßenraum nicht zusätzlich belastet wird. Weiterhin soll eine Rechtsgrundlage für die sinnvolle bauliche Weiterentwicklung der betroffenen Grundstücke geschaffen werden.

Allgemeine Festsetzungen

- Ausweisung als Mischgebiet wie bislang (Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe). Die bisherige Begrenzung auf Gartenbaubetriebe entfällt.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten und Gastronomiebetriebe werden ausgeschlossen, da diese durch ihre publikumsintensive Ausrichtung in der vorliegenden Situation zu Konflikten führen.
- Deckung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs auf dem Grundstück.
- Versiegelung max. 60 %, mit Kompensationsauflagen max. 70 % der Grundstücksfläche.
- Regelungen zu Werbeanlagen (nur in Straßennähe – nicht mit Wirkung in Richtung Friedhof).

Festsetzungen mit Flächengliederung im Bebauungsplan

Gelbe Fläche:

- Hauptanlage für die betriebliche Nutzung (Publikumsverkehr) auf einer Tiefe bis 40 m,
- zweigeschossige Bebauung,
- Baurecht für das an der Straße bestehende Gebäude (bislang ohne Baufenster),
- optional Bewirtungsraum (Trauercafé) in diesem Bereich,
- Baufenster für einen Neubau (Büro und Wohnung) mit max. 2 Wohneinheiten,
- zwei Stellplätze je Wohneinheit.

Grüne Fläche:

- Parallel zur Friedhofsmauer Festsetzung eines Grünstreifens von 3,00 m bzw. 5,00 m Tiefe (Anpflanzung von Bäumen).

Hellgrüne Fläche:

- im mittleren Grundstücksteil Eingrünung zu den südlichen Nachbarn,
- auf dem hinteren Grundstücksanteil nur 1-geschossige Bauweise,
- Baurecht für bestehende bauliche Anlagen, die dem Hauptbetrieb (gelbe Fläche) dienen.
- Höhenbegrenzungen, die sich am genehmigten Bestand orientieren zur Vermeidung von Gebäuden, die unmittelbar in den Friedhof hineinwirken.
- Bündelung des ruhenden Verkehrs im vorderen und teilweise im mittleren Bereich.



Abb. 4: Gliederung des Grundstücks.

Anlage 1: Schriftlicher Antrag auf B-Planänderung

Bereich Stadtplanung			
Eing.: 20. Juni 2014			
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123
	4-124	4-125	4-126

Ludwigshafen, den 17.06.2014

Alexander Bork
Albert-Haueisen-Ring 65
67071 Ludwigshafen
Tel.: 0163 8864886

**Stadt Ludwigshafen
Stadtplanung
Postfach 211225
67012 Ludwigshafen**

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes

Sehr geehrte Damen und Herren,
gemäß unserer letzten Besprechung bzgl. meines Bauvorhabens Alter Frankenthaler Weg 51 in 67071 Ludwigshafen Oggersheim stelle ich hiermit den Antrag zur Änderung des Bebauungsplanes. Weiter Einzelheiten entnehmen Sie bitte den 3- Fach beigefügten Plänen des Architekten Herrn Klee. Für eine zügige und wohlwollende Bearbeitung wäre ich ihnen sehr dankbar.
Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung!

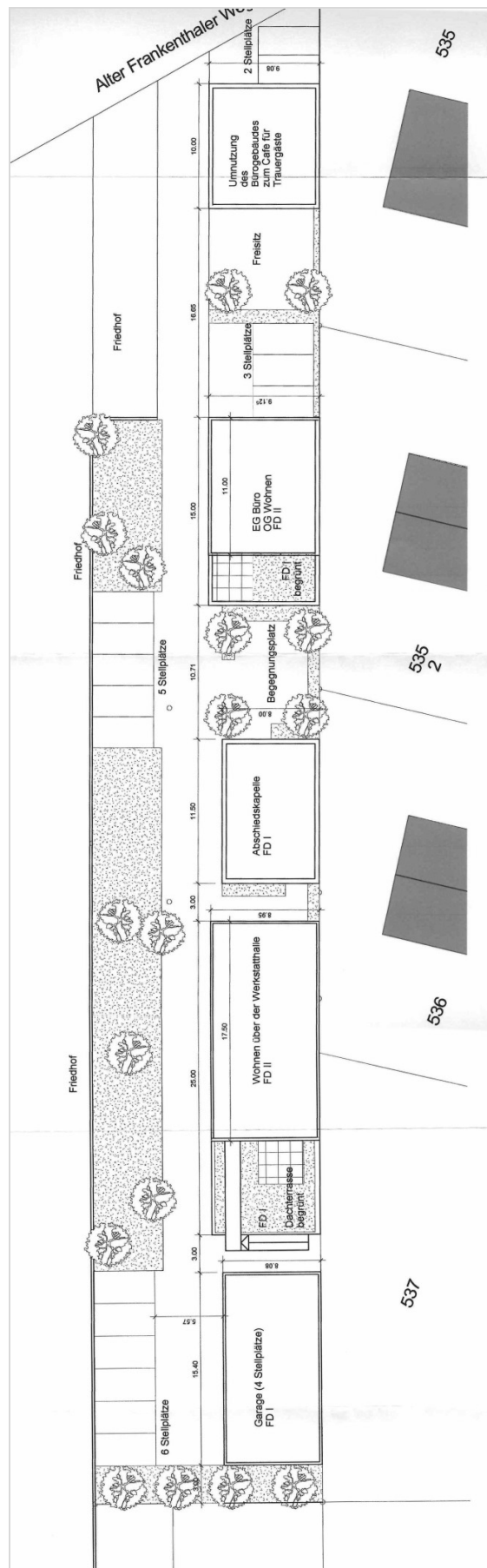
Mit freundlichen Grüßen



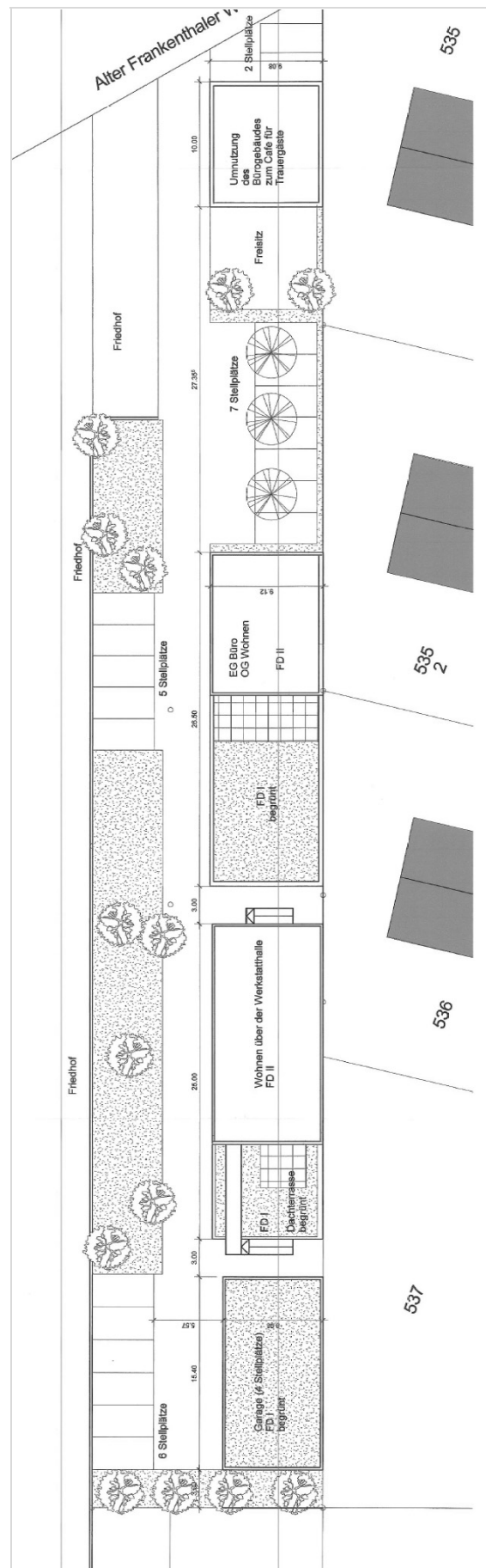
Alexander Bork

Anlagen: 3 Pläne Bauvorhaben Alter Frankenthaler Weg 51 67071 Ludwigshafen

Anlage 2: Lageplan vom 17.06.2014



Anlage 3: Lageplan vom 13.10.2014



Anlage 4: BGA-Beschluss vom 17.11.2014

Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses am 17.11.2014,
nichtöffentlich

Nr. 1.1

Bebauungsplan Nr. 192a "Am Friedhof Oggersheim- Teiländerung"

KSD 20140353

ANTRAG

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

1. Der Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß der Planungskonzeption vom Oktober 2014 wird abgelehnt.
2. Der Bebauungsplan Nr. 192a "Am Friedhof Oggersheim - Teiländerung" wird gem. § 2 ff. BauGB aufgestellt. Hierdurch wird der davon betroffene Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 192 "Friedhofserweiterung Oggersheim" geändert.

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

Beschluss

Die Verwaltung führt einen Konsens mit dem Eigentümer herbei. Sollte bis zum nächsten Bau- und Grundstücksausschuss am 08.12.2014 kein Konsens herbeigeführt werden, wird die Vorlage dort neu verhandelt. -----



Für richtigen Auszug:
Ludwigshafen am Rhein, den

05. MRZ. 2015

Stadtverwaltung