

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES.....	6
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand 01.02.2016).....	6
2.2	Geltungsbereich	7
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und –grundsätze	8
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG.....	9
4.1	Regional- und Landesplanung.....	9
4.2	Flächennutzungsplanung	9
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	10
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	10
5.2	Örtliche Bauvorschriften.....	13
5.3	Hinweise	14
6	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	16
6.1	Wohnungsmarkt.....	16
6.2	Landespflege	16
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	17
7	UMWELTBERICHT	17
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	17
8.1	Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB	17
8.2	Öffentliche Auslegung	18
8.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	18
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	20
9.1	Bodenordnung	20
9.2	Flächen und Kosten	20
10	ANLAGEN.....	21
10.1	Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB.....	21

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	16.09.10
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	13.09.10
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 69/2010 am	22.09.10
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	14.03.13
Aufstellungsbeschluss - Zielkonkretisierung - (gem. § 2 (1) BauGB) am	29.04.13
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses - Zielkonkretisierung - im Amtsblatt 34/2013 am	22.05.13
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	12.11.15
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	03.02.16
Offenlagebeschluss am	25.01.16
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 06/2016 am	03.02.16
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	11.02.16 bis 11.03.16
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Zur Steuerung der städtebaulichen Entwicklung hat der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen am Rhein in seiner Sitzung am 13.09.2010 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 554 „Melm - Anpassung“ für das Baugebiet Melm aufzustellen und somit den Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ zu ändern. Damit setzt die Stadt sukzessive ein Strukturkonzept um, das auf geänderte Anforderungen und städtebauliche Entwicklungen im Neubaugebiet reagiert. Ziel ist u.a. eine allgemeine Entdichtung, die Entflechtung von ungleichen Baustrukturen sowie die Reduzierung des hohen Parkdrucks des sich stetig füllenden Baugebietes.

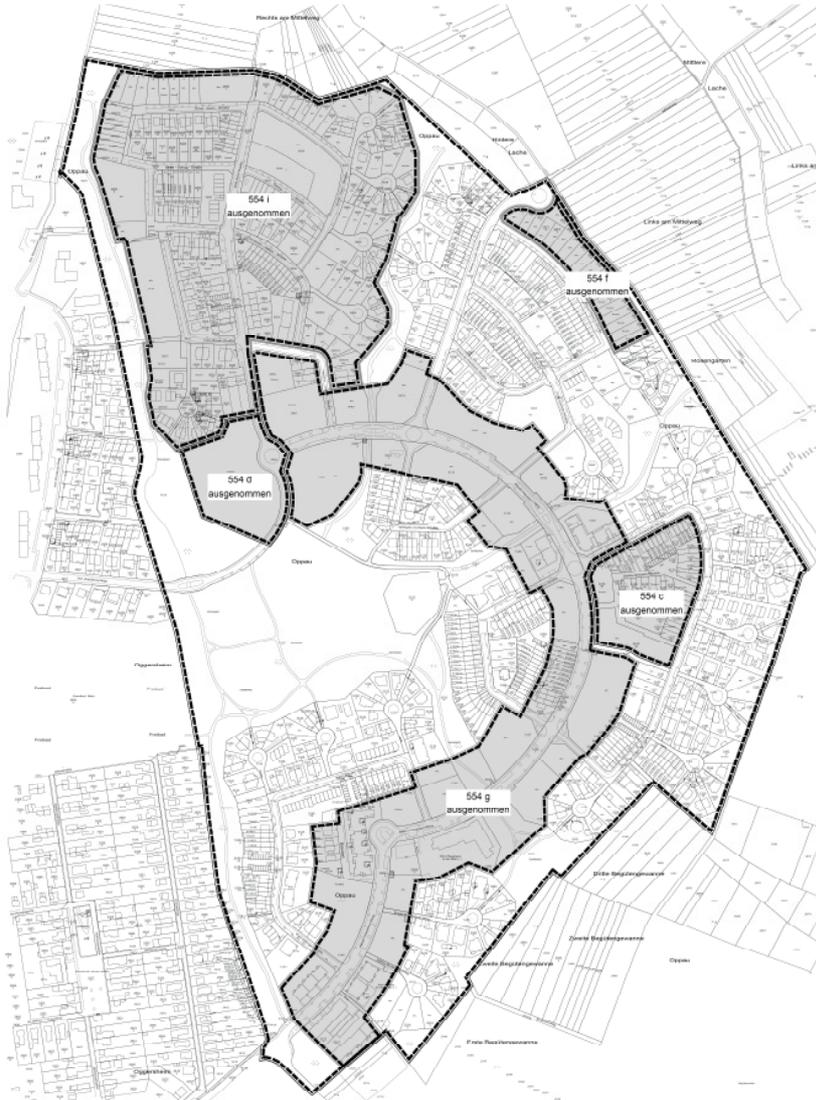
Für die Gebietsmitte rund um den Albert-Haueisen-Ring ist mit dem Bebauungsplan Nr.554g „Melm-Albert-Haueisen-Ring“ bereits ein Teilbereich rechtskräftig geändert worden. Gleiches gilt für den Bebauungsplan Nr.554f „Melm/ Georg-Heieck-Straße“.

Aufgrund der starken Nachfrage im Baugebiet und der guten Baukonjunktur wurden die städtebaulichen Ziele gegenüber dem Beschluss 2010 nochmals konkretisiert und verfeinert und vom Stadtrat am 29.04.13 beschlossen. Daraufhin wurde aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm – Anpassung“ die Grundstücke östlich und westlich der Will-Sohl-Straße im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 554i „Melm Nord“ bereits herausgenommen, den neuen Zielen angepasst und der Teilbereich mit dem Bebauungsplan 554i „Melm Nord“ bereits rechtskräftig geändert.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 554 h "Melm Nord - Ost"

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren soll nun der letzte Teilbereich zwischen Robert-Lauth-, Fritz-Lederle- und Georg Heieck-Straße überplant werden.

Übersichtsplan – Baugebiet Melm



Das Bebauungsplanverfahren 554h „Melm Nord - Ost“ dient der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB durchgeführt.

Zwar überschreitet die Grundfläche des Bebauungsplanes mit ca. 6,3 ha die definierte Schwelle des § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB, die im Bebauungsplan „Melm“ festgesetzte Grundfläche wird jedoch nicht verändert oder erhöht. Auf die allgemeine Vorprüfung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB wird somit verzichtet.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung und der frühzeitigen Erörterung wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB abgesehen; auch auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 554 h "Melm Nord - Ost"

Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens für den Bebauungsplan 554h „Melm Nord - Ost“ wird gem. § 13a (3) BauGB mit Bekanntmachung der Offenlage gem. § 3 (2) BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 01.02.2016)

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. 101 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.
1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom
31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
(BGBl. I S. 1722)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320
der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirt- schaftung von Abfällen

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 1a
des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

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

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§§ 67 und 94 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015
(GVBl. S. 472), §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Art.
1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015
(GVBl. S. 471)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015
(GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015
(GVBl. S. 383)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan mit Datum vom 15.10.15, der Bestandteil dieses Beschlusses ist. Das Plangebiet mit ca. 6,3 ha wird begrenzt:

im Nordosten: durch die angrenzenden Bebauungspläne 554 f „Melm, Georg-Heieck-Straße“, 554 „Melm“ und die freie Landschaft

im Nordwesten: durch den öffentlichen Grünzug

im Südosten: durch den öffentlichen Grünzug und den Bebauungsplan 554 „Melm“

im Südwesten: durch die angrenzenden Bebauungspläne 554 g „Melm, Albert-Hau Eisen-Ring“, 554 i „Melm Nord“ und den öffentlichen Grünzug



Geltungsbereich

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Auf Grundlage eines Strukturkonzeptes wurde der Bebauungsplan Nr. 554 „Melm-Anpassung“ aufgestellt, der einerseits Änderungen des Planungsrechts entlang des Albert-Hau Eisen-Rings vorsieht, andererseits aber auch dem Überplanungsbedarf in anderen Teilbereichen nachkommen soll. Für den Bereich entlang des Albert-Hau Eisen-Rings und für die Teilbereiche entlang der Georg-Heieck-Straße sowie östlich und westlich der Will-Sohl-Straße wurden bereits rechtskräftige Bebauungspläne beschlossen und neue städtebauliche Ziele und Grundsätze,

vor allem im Hinblick auf die Stellplatzproblematik und die Reduzierung der hohen Bebauungsdichte umgesetzt.

Da mit einer weiteren guten Baukonjunktur und starken Nachfrage im Baugebiet zu rechnen ist, wird auch für den letzten, noch nicht geänderten Teilbereich zwischen Robert-Lauth-, Fritz-Lederle- und Georg Heieck-Straße, die Aufstellung eines separaten, eigenständigen Bebauungsplan Nr. 554 h „Melm Nord - Ost“ notwendig mit dem Ziel, die städtebauliche Entwicklung zu steuern.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

- Städtebauliche Konzeption

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine der gegenwärtigen Wohnungsnachfrage angepassten städtebaulichen Entwicklung bilden. Dabei sollen die im Stadtrat-Beschluss vom 29.04.13 konkretisierten Ziele umgesetzt werden:

Bebauungsdichte

- Mindesthausbreite Doppel- und Reihenhäuser 6m, Einzelhäuser 7m
- Grundstücksgrößen für Doppelhaushälften in der Regel ab ca. 250 m² (z.B. 10mx25m), bei separater Garage oder innerer Erschließungsanlage nicht unter 220m² + die Nebengrundstücksanteile
- Grundstücksgrößen für Reihemittelhäuser in der Regel ab ca. 200m² (6mx33m) bei separater Garage oder innerer Erschließungsanlage nicht unter 180m² + Nebengrundstücksanteile
- Reihenhausergruppen mit maximal 4-5 Einheiten

Gestaltung

- Mindestens 30% des Vorgartens unversiegelt + kleinkroniger Baum oder Großstrauch

Stellplätze

- Zwei Stellplätze je Wohneinheit, nach Möglichkeit nicht gefangen
- Bewahrung von Stellplatzmöglichkeiten im Öffentlichen Raum durch gebündelte Grundstückszufahrten

Die Regelungen zum Bebauungsplan 554 h „Melm Nord - Ost“ werden überwiegend aus dem Bebauungsplan 554 i „Melm Nord“ und 554 „Melm“ übernommen und somit einheitliche Festsetzungen für die Teilbereiche getroffen. Bei dieser Gelegenheit sollen aber auch die Größe und Anordnung der Baufenster dem Bestand sowie städtebaulichen Planungskonzepten angepasst werden.

- Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung ist über die bereits hergestellten öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt.

- Ver- und Entsorgung

Versorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie gegebenenfalls Gas erfolgt über die vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Straßen. Ausbauforderungen an den bestehenden Netzen sind nicht zu erwarten.

Nach derzeitigem Stand ist das highspeed-Netz noch nicht vollständig ausgebaut; Internetzugänge können jedoch individuell beim jeweiligen Leitungsträger beantragt werden.

Entsorgung Schmutzwasser

Der Anschluss an die Schmutzwasserkanalisation erfolgt an die vorhandene Kanalleitung in den öffentlichen Straßen.

Niederschlagswasserbewirtschaftung

Gemäß Landeswassergesetz soll Niederschlagswasser, soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, bei demjenigen, bei dem es anfällt, grundsätzlich verwertet oder versickert werden. Im Plangebiet steht eine entsprechende Regenwasserkanalisation zur Verfügung.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom 15.12.14 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.

4.2 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.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Bislang gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 554 „Melm“ i.V.m. dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 554 „Melm-Anpassung“. Der Bebauungsplan 554 h „Melm Nord - Ost“ ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan 554 „Melm“.



Auszug aus der Planzeichnung des zur Änderung vorgesehenen Bebauungsplanes 554 „Melm“

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen beruhen auf den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 554 „Melm“ i.V.m. dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan 554 „Melm-Anpassung“ sowie des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 554 i „Melm Nord“. Es wurden die maßgeblichen und relevanten Allgemeinen Festsetzungen, die örtlichen Bauvorschriften sowie die vom 29.04.13 beschlossenen Zielkonkretisierungen übernommen und modifiziert. Einige der gegenüber dem BP Nr.554 „Melm“ geänderten Festsetzungen bleiben hinter den Möglichkeiten des alten Bebauungsplanes zurück, schränken die Baufreiheit also stärker ein. Dies betrifft insbesondere Festsetzungen mit Auswirkungen auf die Kubatur und die städtebauliche Dichte. Einige zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits errichtete Gebäude widersprechen dadurch den neuen Regelungen und werden somit auf „Bestandsschutz“ gesetzt. Dies bedeutet einen Eingriff in den Vertrauensschutz, der sich nur durch besondere Gründe rechtfertigt.

Diese Gründe werden in den einzelnen Kapiteln genauer dargelegt, im Kern geht es allerdings um die Notwendigkeit Dichten zu begrenzen und die Entwicklung geordneter und gedeihlicher Wohnnachbarschaften zu fördern.

Während der Planaufstellungsphase gab es erhebliche Baufortschritte. Dass diese ausnahmslos auf der Grundlage der mit der Aufstellung verbundenen Zielformulierungen (gem. Aufstellungsbeschluss – Zielkonkretisierung vom 29.04.13) in Einklang standen, belegt dass die vorgenommenen Einschränkungen mit den Interessen der Bauherren und Baugrundstückseigentümer gut vereinbar sind und sich tatsächlich eignen die gewünschten Ziele zu erreichen.

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird weiterhin ein Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, da diese planungsrechtliche Eingruppierung der vorhandenen Nutzung im Plangebiet gerecht wird und dieser entspricht. Gartenbaubetriebe und sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe sind nicht zulässig, da sich diese Nutzungen nicht in die Umgebung einfügen. Tankstellen werden aufgrund ihres Störpotentials ausgeschlossen. Im gesamten Stadtgebiet Ludwigshafen ist eine zunehmende Nachfrage nach Beherbergungsbetrieben bzw. Monteurswohnungen, einhergehend mit nachbarschaftlichen Konflikten (wie wechselhafte Nachbarschaften, erhöhter Stellplatzbedarf) auf das Wohnumfeld festzustellen. Um das ruhige Wohnumfeld im Baugebiet Melm vor diesen Konflikten zu bewahren sowie eine zunehmende Verdichtung in Form von Verkehr und Bebauung (steigende Anzahl von Wohneinheiten) zu vermeiden, sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Gemäß Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ galt bisher eine GRZ von 0,3. Ausnahmen bilden Grundstücke mit einer GRZ von 0,4, die für eine dichtere Bebauung in Form von Reihen- oder Kettenhäusern vorgesehen waren. Diese Regelfestsetzungen bleiben wie im Bebauungsplan 554 „Melm“ erhalten. Somit bleibt das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) unverändert bestehen und tastet die Maßnahmen zur Verringerung der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht an.

In den vergangenen Jahren hat sich eine Baustruktur mit zwei oder drei Geschossen sowie unterschiedlichen Gebäudehöhen auf Grundlage des Bebauungsplanes 554 „Melm“ entwickelt. Die Trauf- und Firsthöhen konnten in Teilbereichen bis maximal 7,80 m und 12,50 m ausgenutzt werden; in den Wendehammerbereichen, angrenzend zur öffentlichen Parkanlage, wurden geringere Gebäudehöhen festgesetzt. Auch im Geltungsbereich haben vereinzelt einige Mehrfamilienhäuser von dieser Höhenfestsetzung Gebrauch gemacht. Die im Umfeld solcher Objekte entstehende Vorprägung belastet die angrenzenden Grundstücke und verringert ihre Attraktivität für Einfamilienhausbebauung. Im Hinblick auf die im Kern gewollte Baustruktur (Einfamilienhäuser) und die unharmonischen Brüche in der Gebäudekubatur, die durch kleinere, höhere

Mehrfamilienhäuser entstehen, wird die Geschossigkeit auf maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt und die Höhe der baulichen Anlagen gegenüber den bisher geltenden Festsetzungen des B-Plan 554 „Melm“ geringfügig reduziert. Es wird eine einheitliche Höhenfestsetzung für das gesamte Plangebiet definiert, so dass eine umfeldverträgliche Höhenentwicklung der Gebäude zukünftig garantiert wird. Zugleich wurde der Typus Mehrfamilienhaus am Albert-Hauelsen-Ring (Bebauungsplan Nr.554g) expliziert zugelassen, so dass die Nachfrage an anderer Stelle gedeckt werden kann. Lediglich in der Erich-Rockenbach-Straße ist noch ein Grundstück, das durch die unmittelbar angrenzenden Mehrfamilienhäuser vorgeprägt ist, für den Typus Mehrfamilienhaus zugelassen.

Die Baugenehmigung der bereits vorhandenen Gebäude genießt auch weiterhin Bestandskraft. Insoweit keine zusätzlichen Konflikte mit den Festsetzungen des neuen Bebauungsplans 554 h „Melm Nord - Ost“ entstehen (z.B. durch Erhöhung der Anzahl der Wohneinheiten) sollte diese auch kleinere Umbauten in Dachräumen (Dachausbau, Dachaufbauten, Dacheinschnitte) erlauben.

5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Die festgesetzte offene Bauweise beruht weiterhin auf den vorgegebenen Baufuchten und Abständen zur Verkehrsfläche.

Gemäß dem Zielkonkretisierungs-Beschluss vom 29.04.13 wird das Plangebiet nach Haustypen (Einzelhäuser, Doppel- und Reihenhäuser) gegliedert. Danach sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser nur noch dort zulässig, wo es die nachbarschaftliche Bebauung (bestehende Baustruktur), Grundstücksgröße oder die Lage des Grundstückes städtebaulich zulässt.

Im Plangebiet können nun vorwiegend Baufelder für Einfamilien- und Doppelhausbebauungen entstehen und somit auf die steigende Nachfrage nach EH und DH mit größeren Grundstücken reagieren.

Um bei der Errichtung von einzelnen Teilgebäuden (Reihenmittelhaus und Doppelhaushälfte) die Anbauung sicherzustellen, wird eine Anbaubaulast nach Landesbauordnung eingefordert.

Es erfolgt eine zeichnerische Anpassung der Lage und Größe von Baufenstern, indem auf den genehmigten Bestand sowie auf die städtebaulichen Planungskonzepte Rücksicht genommen wird. Teilweise werden die vormals zusammenhängenden Baufenster aufgelockert. Dies wirkt sich unmittelbar auf die Bebaubarkeit aus und unterstützt die Zielsetzung nach mehr Einzel- und Doppelhäusern.

Allgemeine Baufenstertiefe

Die allgemeine Baufenstertiefe beträgt regelmäßig 17 Meter. Hiervon ausgenommen sind Baufenster bei denen auf die besondere Grundstücksform reagiert werden muss, z.B. aufgrund von räumlicher Enge oder anderen ungünstigen Zuschnitten, die eine wirtschaftliche Bebauung ansonsten erschweren würden.

Bebauungsabstand zu Straße und Nachbargrundstücken

Grundsätzlich beträgt der Mindestabstand zwischen Bebauung und Straßenbegrenzungslinie an der Längsseite des Straßenverlaufs 5 Meter. Dieses Maß ergibt sich auch aus der Erforderlichkeit heraus, im Zusammenhang mit der Bebauung eine ausreichende Vorgartentiefe für den Nachweis von zwei Stellplätzen zu sichern.

Abweichungen gibt es dort, wo auf den genehmigten Bestand reagiert werden muss oder wo der besondere Grundstückszuschnitt eine Abweichung rechtfertigt.

Der Abstand an der Schmalseite der Baufenster beträgt zur Grundstücksgrenze in der Regel beidseitig 3 Meter (Mindestabstand) bei aneinander angrenzenden Grundstücken. Bei Angrenzung an Fußwege genügen ebenfalls 3 Meter.

Abstand zu öffentlichen Grünflächen

Entlang der öffentlichen Grünflächen und des Gebietsrandes ist wie bislang auch auf den privaten Grundstücken ein 3 Meter breiter Grünstreifen anzulegen. Dies stellt einen sanften Übergang zwischen Privatgrundstücken und öffentlichen Freibereichen sicher. Mit der Bebauung ist ein Mindestabstand von weiteren 2 Metern zum grundstückseigenen Grünstreifen einzuhalten. Daraus ergibt sich ein Mindestabstand zur Grundstücksgrenze von 5 Metern.

5.1.4 Grundstücksgrößen; Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Da in der Vergangenheit vor allem Wohngebäude in Form von Doppel- und Reihenhäusern mit kleinen Grundstücken sowie kleinere Mehrfamilienhäuser entstanden sind, hätte dies bei kontinuierlicher Fortschreibung zu einer problematischen Bebauungsdichte im Plangebiet geführt.

Neben der Einschränkung der Bauweise verfolgt der Bebauungsplan darum auch das Ziel Grundstücksmindestgrößen und Begrenzungen in der Anzahl der Wohneinheiten vorzugeben.

Seit dem Zielkonkretisierungsbeschluss vom 29.4.13 sind diese neuen Planungsziele bereits umgesetzt worden und neue Wohngebäude im Einklang mit den Planungszielen entstanden. Am Ende werden es im Plangebiet ca. 172 Wohngebäude insgesamt sein, von denen dann ca. 19% (Altfälle) die Mindestgrundstücksgröße unterschreiten.

Da bei diesen Grundstücken das Maß der baulichen Nutzung (GRZ) ohnehin schon regelmäßig voll ausgeschöpft wurde, wird die neue Festsetzung für die Eigentümer keine wesentliche Einschränkung ihrer baulichen Entwicklungsspielräume bewirken.

Von der Beschränkung der Anzahl der Wohneinheiten werden im Verhältnis zum gesamten Plangebiet nur ca. 8 % (Altfälle) betroffen sein. Diese Wohngebäude genießen auch weiterhin Bestandsschutz, der eine Nutzung in dem Rahmen ermöglicht, was bisher baurechtlich genehmigt war. Dies kann auch bauliche Änderungen / Maßnahmen (wie Umnutzung des Dachraumes, Dachaufbauten, Dacheinschnitte) umfassen, soweit dadurch nicht erstmalig Widersprüche zum neuen Baurecht entstehen.

Grundstücksgrößen

Die Festsetzung von Mindestmaßen verfolgt also das städtebauliche Ziel, die mit einer zu hohen Bebauungsdichte einhergehenden beengten Wohnverhältnisse zu vermeiden. Ziel ist es auch hier, die potentielle Wohndichte zu entzerren, die Wohnqualität zu verbessern und zusätzliche Gestaltungsspielräume für die Grundrissbildung offen zu halten. Außerdem ist bei einer Mindestgrundstücksbreite von 6 m sichergestellt, dass im Bedarfsfalle zwei Stellplätze in der Vorgartenzone nachgewiesen werden können.

Sofern die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans bereits entstandenen Grundstücke die Mindestgröße unterschreiten, genießen diese auch weiterhin Bestandsschutz.

Für Doppelhaushälften und Reihenhäuser wird die Mindestgröße für Baugrundstücke auf 250 m², für Reihemittelhäuser auf 200 m² festgesetzt. Um eine Benachteiligung von Grundstücken zu vermeiden, die eine innere Erschließung benötigen, bzw. deren Stellplätze in Sammelanlagen nachgewiesen werden, bietet der Bebauungsplan die Möglichkeit einen Teil der Erschließung oder externen Stellplatzfläche anzurechnen.

Anzahl der Wohnungen

Auf Grundlage der bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplanes 554 „Melm“ sind in der Vergangenheit einige Mehrfamilienhäuser in den Nebenstraßen entstanden. Diese kleineren Mehrfamilienhäuser in Doppelhäusern mit mehr als 3 Wohneinheiten je Doppelhaushälfte haben die Einzelhausbebauung im Umfeld zunehmend verdrängt und durch unharmonische Brüche in der Gebäudekubatur und eine zunehmende städtebauliche Dichte Nachbarschaftskonflikte ausgelöst. Darüber hinaus sind Baulücken entstanden, die durch diese Bebauung vorgeprägt und damit für die gewünschten Ein- oder Zweifamilienhausbebauung unattraktiv geworden sind. Zur Sicherung der Wohn- und Freiraumqualität und zur Vermeidung einer zu starken Verdich-

tung mit dem daraus resultierenden Konflikt hinsichtlich Verkehr und Parkraumbedarf wird somit die zulässige Zahl der Wohnungen begrenzt.

Ferner soll die Bildung von Einzelhäusern mit mehreren, neben einander liegenden Wohneinheiten auf nicht real geteilten Grundstücken verhindert werden. Um dieser nachteiligen städtebaulichen Entwicklung entgegenzuwirken, sollen nur noch Einzel- und Doppelhäuser mit max. 1 Wohneinheit zulässig sein. Eine zusätzliche 2. Wohneinheit kann als Einliegerwohnung z.B. im Kellergeschoss (u.a. zur Betreuung älterer Menschen...) entstehen, sofern die 2. Wohneinheit nicht mehr als 1/3 der Gesamtwohnfläche einnimmt. Somit soll die Mehrfamilienhausbebauung gemäß Bebauungsplan 554 g „Melm, Albert-Haueisen-Ring“ an die Erschließungsachse „Albert-Haueisen-Ring“ gelenkt und das „Innere“ des Baugebietes für eine Bebauung mit geringerer Dichte und Höhe freigehalten werden.

Eine Ausnahme hiervon stellt das Grundstück 5097 in der Erich-Rockenbach-Straße dar. Hier ist die Mehrfamilienhausbebauung bereits im Bestand so prägend und die Grundstücke bebaut, dass für das verbleibende Grundstück teilweise drei Wohneinheiten zulässig bleiben.

5.1.5 Flächen für Stellplätze und Garagen

Garagen sind prinzipiell in einem Abstand von weniger als 5 m zur öffentlichen Verkehrsfläche und Gebäudeflucht nicht zulässig. Diese Regelung erwies sich in der Genehmigungspraxis bei einigen Eckgrundstücken, die an zwei Grundstücksseiten an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, als unverhältnismäßig. Es wurden deshalb in bestimmten Einzelfällen Befreiungen ausgesprochen, wenn sichergestellt werden konnte, dass die Garagenwand zum öffentlichen Raum hin angemessen begrünt wird. Dem trägt ein Mindestabstand von 1 m Rechnung. Um künftig auf solche Befreiungen verzichten zu können, wird eine Ausnahmeregelung in den Festsetzungen aufgenommen.

Auch bei Neuanlagen von Grundstückszufahrten auf private Einzelgrundstücke dürfen öffentliche Stellplätze oder Bäume im Straßenraum nicht wegfallen. Ausnahmen dafür gibt es nur bei notwendigen Grundstückszufahrten, weil ansonsten kein Stellplatznachweis auf dem Grundstück möglich wäre.

5.1.6 Flächen zur Herstellung des Straßenkörpers

Diese Flächenregelungen werden aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Für weitere, noch nicht abgeschlossene Baumaßnahmen im Straßenraum, benötigt das Tiefbauamt eventuell noch zu beanspruchende private Grundstücksflächen.

5.1.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die für das Plangebiet maßgeblichen Festsetzungen zur Begrünung und Freiflächengestaltung aus dem Bebauungsplan Nr. 554 „Melm“ wurden vollständig übernommen und gewährleisten weiterhin eine starke Durchgrünung des Gebietes als wesentlich prägendes Merkmal der Siedlungsstruktur. Es sind darüber hinaus keine weiteren Maßnahmen oder Flächenfestsetzungen erforderlich.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

Dach und Gebäude

Die Regelungen zu Dachflächen und Dachneigungen werden überwiegend aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen.

Bezüglich der Dachformen sind keine Festsetzungen getroffen worden, um einen gestalterischen Spielraum für Bauherren und Architekten zu ermöglichen. Lediglich Regelungen zur Dachneigung sowie zur Harmonisierung von Doppel- und Reihenhäusern werden festgesetzt, dass eine homogene Baustruktur und in ihren wesentlichen Elementen wiederkehrende Dachlandschaft gewährleistet wird.

Um städtebaulich einheitliche Straßenbilder zu erreichen, werden für noch unbebaute Grundstücke Firstrichtungen festgesetzt.

Gauben sind zulässig, werden aber in gewissem Umfang reguliert, um Auswüchsen entgegenzuwirken. Die Beschränkung von Dachaufbauten, Dacheinschnitten und Nebengiebeln soll somit ein zu starkes Zergliedern der Dachlandschaft sowie übermäßige Dachausbauten (Verdichtungen im Dachraum) verhindern.

Gestaltung der Stellplätze und der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Diese Gestaltungsregelungen werden überwiegend aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Durch die Festsetzung zur Gestaltung von PKW-Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit wasserdurchlässigen Belägen soll sichergestellt werden, dass das hier anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert und so dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt wird.

Die Begrünung der Flachdächer von Garagen und der nicht befestigten Grundstücksflächen dient neben gestalterischen Zwecken der Wasserrückhaltung und Verdunstung, wodurch das Klima verbessert und der Eingriff in den Wasserhaushalt minimiert wird.

Die getroffene Festsetzung und Definition zu Vorgartenbereichen soll einerseits eine einheitliche Gestaltung und Bepflanzung der Vorgartenflächen gewährleisten, andererseits eine übermäßige Versiegelung verhindern.

Strauchpflanzungen oder intensiv begrünte Einfriedungen von Nebenanlagen sollen das Gebiet durchgrünen und für Sichtschutz sorgen.

Einfriedungen

Einfriedungen in den Vorgartenbereichen sind bis zu einer Höhe von 1 m bzw. zum öffentlichen Raum hin bis 1,8 m beschränkt. In der Vergangenheit hat sich erwiesen, dass es ein Bedürfnis nach Einfriedung des Vorgartenbereiches gibt. Die neue Festsetzung soll diesem Bedürfnis entgegen kommen. Darüber hinaus sind nun alle Arten von Einfriedungen erlaubt. Lediglich zum öffentlichen Raum hin, sind Einfriedungen mit mehr als 1 m Höhe wirksam einzugrünen.

Zahl der notwendigen Stellplätze

Der Motorisierungsgrad im Baugebiet ist relativ hoch. Dem steht ein begrenztes öffentliches Parkraumangebot gegenüber. Somit herrscht in einzelnen Straßenzügen schon heute ein erhöhter Parkraumdruck im öffentlichen Verkehrsraum. Bei Einzelhausbebauungen ist es daher sinnvoll, zwingend mindestens zwei Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen. Entsteht zusätzlich eine Einliegerwohnung (s. Pkt. 4.4.1), genügt für diese Wohneinheit der Nachweis von nur einem Stellplatz, da die Größe der Wohnung der Haupteinheit deutlich untergeordnet sein muss und daher eine geringere Wohndichte zu erwarten ist.

Fahrradabstellplätze

Die Regelungen zu Fahrradabstellplätzen werden zum Teil aus dem Bebauungsplan 554 „Melm“ übernommen. Um die Voraussetzungen für den komfortablen Gebrauch von Fahrrädern sicherzustellen, ist je Wohnung mindestens 1 Fahrradabstellmöglichkeit frei zugänglich anzulegen.

5.3 Hinweise

Zur Sicherstellung der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie zur Information der künftigen Bauherren werden ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes folgende Hinweise gegeben:

Bodenschutz

Für die Flächen des Bebauungsplangebiets sind keine altlastverdächtige Flächen bekannt. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass bei allen Maßnahmen, die einen Eingriff in den Bo-

den erfordern, auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist. Werden solche Auffälligkeiten des Untergrundes festgestellt, die auf das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen hinweisen, ist umgehend die zuständige Bodenschutzbehörde (Bereich Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen) zu informieren.

Telekommunikationsanlagen

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Bei Baumaßnahmen, die ggfs. eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig (in der Regel 3 Monate) vor Baubeginn bei den Unternehmen zu beauftragen.

Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr / Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

Hochwasserschutz

Der Hochwasserschutz entlang des Rheines ist auf ein bestimmtes maximales Ereignis definiert. Es ist nicht auszuschließen, dass es bei einem sehr seltenen Ereignis oder bei dem Versagen der Hochwasserschutzanlagen trotz aller Vorkehrungen zu einem Hochwasserereignis kommt. Aus der Darstellung dieser Tatsachen lassen sich keine Schadensersatzansprüche oder auch kein Anspruch auf zusätzliche Sicherungseinrichtungen ableiten. Auf eine Minderung der Schadensrisiken bei extremen Hochwasserereignissen ist durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

Grundwasser

Bei starken Regenfällen sind grundstücksbezogen zeitweise erhöhte Grundwasserstände oder stauendes Oberflächenwasser nicht auszuschließen. Um Nässeschäden vorzubeugen, werden deshalb vor der Durchführung von Baumaßnahmen sorgfältige Untersuchungen der Grundwasserstände und der Bodenbeschaffenheit auf dem Baugrundstück empfohlen.

Die Versickerung von Oberflächenwasser liegt in privater Verantwortung.

Rückstauenebene ist Oberkante Straße (Hinterkante Gehweg).

Wasserrechtliche Belange

Das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser ist ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit wasserrechtliche, öffentlich-rechtliche Vorschriften oder wasserwirtschaftliche Belange nicht entgegenstehen. Im Plangebiet steht eine entsprechende Regenwasserkanalisation zur Verfügung. Punktuelle Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der zuständigen Wasserbehörde.

Natürliches Radonpotenzial

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Ver- und Entsorgung

Verbindungswege zwischen Straßen sowie zwischen Straßen und Grünflächen sind keine mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestatteten Erschließungsstraßen.

Denkmalschutz

Sollten im Zuge von Bauausführungsarbeiten archäologische Objekte gefunden werden, gelten die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes vom 23.03.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159ff). Danach ist der archäologischen Denkmalpflege - Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer - ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchgeführt werden können. Die Fundstelle ist soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sind gegen Verlust zu sichern.

Verdacht auf Kampfmittel

Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Ludwigshafen im Zweiten Weltkrieg bombardiert wurde, so dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Zuge von baulichen Eingriffen Kampfmittel aufgefunden werden. Abbruch-, Sondierungs-, und Räumungsmaßnahmen, Baumaßnahmen sowie sonstige Erdarbeiten sind mit entsprechender Sorgfalt durchzuführen. Für grundstücksbezogene, historische Recherchen, Bewertungen und Überprüfungen des Unterbodens sowie fachtechnische Begleitung der Maßnahmen können entsprechende Fachfirmen auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes Rheinland-Pfalz abgefragt werden. Kampfmittelfunde sind unverzüglich der Ordnungsbehörde der Stadt Ludwigshafen bzw. bei Gefahr im Verzug der örtlichen Polizeibehörde zu melden.

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Wohnungsmarkt

Durch den Bebauungsplan wird nach wie vor ein vielfältiges Angebot an Einzel-, Doppel- und Reihenhausbebauung geschaffen. Es findet lediglich eine Strukturierung des Angebotes statt, d.h. es wird eine Bebauungstypologie bzw. bestimmte Standorte / Grundstücke für den Haustypen – Einzel-, Doppel-, oder Reihenhaus – festgelegt und somit die Wohnungsnachfrage auf bestimmte Grundstücke gelenkt. Ansonsten sind keine Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt zu erwarten.

6.2 Landespflege

Gemäß § 1a Baugesetzbuch ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft wäre gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 nicht erforderlich; ist aber bereits in den vorangegangenen Bebauungsplanverfahren voll umgänglich erfolgt.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes 554 „Melm“ ist ein erweiterter landespflegerischer Beitrag aufgestellt und erarbeitet worden. Da die GRZ beibehalten wird und nicht mehr Flächen für eine Bebauung und Versiegelung in Anspruch genommen werden, führt dies zu keinem geänderten Zulässigkeitsmaßstab bezogen auf den Freiflächenanteil, so dass auf den bestehenden landespflegerischen Beitrag des damals zugrundlegenden Bebauungsplanes 554 „Melm“ verwiesen werden kann.

6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Der klimatische Ausgleich durch Bepflanzung und Begrünung ist weiterhin gegeben; geringe Versiegelung und geringe Baudichten vermeiden Wärmeinseln. Durch die Festsetzung maximaler Gebäudehöhen werden Strömungsbehinderungen vermieden.

7 UMWELTBERICHT

Da das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB angewendet wird, ist ein Umweltbericht gemäß §13 BauGB nicht erforderlich.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

8.1 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 03.02.16. Anhand des Planentwurfs mit Begründung wurden die Planungsziele dargelegt. Die Beteiligten wurden aufgefordert innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben.

- Der Leitungsträger Technische Werke Ludwigshafen AG (Schreiben vom 11.02.16 und 10.02.16) weist auf die im Bereich des Plangebiets vorhandene Leitungsinfrastruktur hin, die im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen und zu sichern ist. Beim Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind entsprechende DIN-Normen zu beachten. Darüber hinaus macht er darauf aufmerksam, dass eine Trafostation der TWL auf dem Flurstück 5087/2 zeichnerisch ausgewiesen werden muss, um somit die Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG zu sichern.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und auf Anfrage dem Bauherren mitgeteilt. Die der Stellungnahme beigefügten Leitungsbestandsplan der TWL Ludwigshafen wird ebenfalls den Bauherren bzw. Vorhabenträgern auf Anfrage mitgeteilt bzw. zur Beachtung in der Bauphase weitergegeben.

Die TWL-Trafostationen war bereits in der Planzeichnung als solche dargestellt; das Symbol dazu war jedoch dem Grundstück nicht eindeutig zugeordnet. Eine zeichnerische Anpassung/Korrektur ist erfolgt.

- Der Leitungsträger Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 11.02.16) weist auf die im Bereich des Plangebiets vorhandene Leitungsinfrastruktur hin, die im Zuge der Baumaßnahmen entsprechend zu berücksichtigen und zu sichern ist und bittet um frühzeitige Abstimmung der Baumaßnahmen. Hinsichtlich der Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ zu beachten. Darüber hinaus wird darum gebeten, die nicht als öffentliche Verkehrswege gewidmeten Verkehrsflächen mit Leitungsrechten zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH zur Sicherung der Telekommunikationsversorgung festzusetzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Stellungnahme beigefügten Lageplan der Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom Technik GmbH wird den Bauherren bzw. Vorhabenträgern auf Anfrage mitgeteilt bzw. zur Beachtung in der Bauphase weitergegeben. Entsprechende Hinweise sind bereits in die Begründung übernommen worden. Auf einen Hinweis bezüglich des Merkblattes wird verzichtet, da es sich um allgemeingültige Vorschriften des Trägers bzw. Behörde handelt.

Im Plangebiet sind bereits alle Erschließungsstraßen angelegt bzw. hergestellt und als öffentliche Verkehrsflächen im Bebauungsplan festgesetzt. Der Träger der Straßenbaulast ist

die Stadt Ludwigshafen. Private Erschließungsstraßen sind nicht vorhanden und auch nicht als solche ausgewiesen bzw. festgesetzt.

8.2 Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 11.02.2016 bis einschließlich 11.03.2016 fand die Offenlage des Bebauungsplans Nr. 554 h „Melm Nord - Ost“ statt. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht.

8.3 Zusammenfassung der Abwägung

Belange die für die Planung sprechen

- **Anpassung der Baufenster**
Es erfolgt eine zeichnerische Anpassung der Lage und Größe von Baufenstern im Sinne transparenter und durchgängiger Regelungen. Auf den genehmigten Bestand wird Rücksicht genommen. Auf Grundlage städtebaulicher Konzeptionen werden die letzten noch unbebauten Grundstücke sinnvoller bebaubar.
- **Schutz öffentlicher Stellplätze**
Der Motorisierungsgrad im Baugebiet ist relativ hoch, dem Gegenüber steht ein begrenztes öffentliches Parkraumangebot. Somit herrscht schon heute ein erhöhter Parkraumdruck im öffentlichen Verkehrsraum. Um diesen zukünftig zu entlasten, werden Baustrukturen so angeordnet, dass möglichst keine weiteren öffentlichen Stellplätze mehr wegfallen. Mit einer festgesetzten Mindestbreite der Grundstücke auf 6 m können darüber hinaus die zwei notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück bzw. im Vorgartenbereich nachgewiesen und hergestellt werden.
- **Entdichtung des Baugebiets Melm**
Mit zunehmender Befüllung des Baugebietes geht jedoch nicht nur eine verstärkte Parkplatzproblematik, sondern auch eine übermäßig städtebauliche Verdichtung einher. Dies ist vor allem auf zu kleine und schmale Grundstücke, vor allem bei Reihenhausbebauungen und Mehrfamilienhäuser mit mehreren Wohneinheiten in Nebenstraßen und Wendehammerbereichen zurück zu führen. Um die Wohnqualität zu verbessern, mehr Freiräume zu schaffen und den zunehmend beengten Wohnverhältnissen entgegenzuwirken, werden somit Mindestgrößen und -breiten für Baugrundstücke festgesetzt; zugleich wird die Anzahl der Wohneinheiten begrenzt. Darüber hinaus kann auf die vermehrte Nachfrage nach größeren Baugrundstücken für Einzel- oder Doppelhäuser am Wohnungsmarkt reagiert werden.
- **Harmonische Nachbarschaften**
Das Wohngebiet ist geprägt durch eine stark differenzierte Bebauungsstruktur. Unterschiedliche Gebäudehöhen, Gebäudekubaturen und Haustypen (Einzel-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser) haben teilweise nachbarschaftliche Konflikte ausgelöst sowie eine Bebauung noch einzelner freistehender Grundstücke erschwert. Durch eine gegliederte Bebauungsstruktur (einzelne Haustypen sind nur noch an bestimmten Standorten zulässig), eine einheitliche Höhenregulierung sowie eine Begrenzung der zulässigen Wohneinheiten soll die Voraussetzung für harmonische Nachbarschaften sowie eine städtebaulich geordnete Wohnstruktur geschaffen werden. Auch das Schaffen von größeren Gartenzonen (durch großzügigere Grundstückszuschnitte) im Hinblick auf mehr Freiraumqualitäten sowie gärtnerisch gestalteten Vorgartenflächen können dazu beitragen.

Belange die gegen die Planung sprechen

- **eingeschränkte Baufreiheit**
Eigentümer werden z.T. in ihrer Baufreiheit (z.B. durch das Herabzonen der Vollgeschossigkeit, der Höhe baulicher Anlagen und der Anzahl der Wohneinheiten) weiter eingeschränkt oder sogar auf Bestandsschutz gesetzt.

- finanzieller Mehraufwand
Der erhöhte Nachweis an Stellplätzen pro Wohneinheit bringt einen finanziellen Mehraufwand für Bauträger/Investoren und Grundstückseigentümer mit sich.

Abwägung der Belange

Durch den Bebauungsplan erfolgt ein Eingriff in bestehendes Planungsrecht, das gegenüber Dritten Vertrauensschutz entfaltet hat. Dies wiegt insbesondere dort schwer, wo bereits Wohngebäude entstanden sind, die nun mit einzelnen Aspekten nicht mehr in Einklang mit dem neuen Baurecht stehen. Ein Planungsschaden entsteht nicht, da die Überplanung die gesetzliche „7-Jahresfrist“ (Zeitraum, in dem Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können) einhält.

Dieser Eingriff ist erforderlich, da eine Fortentwicklung der zulässigen Bebauungsdichte nach altem Baurecht zu einer Reihe städtebaulicher Konflikte geführt hätte und er bereits flankiert worden ist durch steuernde Eingriffe in andere Gebietsteile (insbesondere am Albert-Hauelsen-Ring, im nördlichen Teilbereich).

Die „Altbestände“, die dem neuen Baurecht in einzelnen Aspekten widersprechen unterliegen eindeutig dem angestrebten Gesamtgebietscharakter. Die Möglichkeit diese „Altbestände“ aus der Überplanung herauszunehmen oder durch Ausnahmeregelungen einzufangen bestand nicht, da sie nach Gießkannenart über das Plangebiet verteilt liegen. Gleichwohl behalten diese „Altbestände“ ihre formale Bestandskraft. Wie in den Kapiteln zur Begründung der Festsetzungen ausgeführt, kann dies neben den Erhaltungsmaßnahmen mithin auch Änderungen umfassen, soweit diese keine neuen Konflikte erzeugen. Sollte sich einem besonderen Fall herausstellen, dass sich durch die Überplanung eine ungewollte Härte ergibt, so besteht nach §31 BauGB immer die Möglichkeit der Befreiung von der betreffenden Festsetzung. Die verbleibenden Nutzungsmöglichkeiten dieser „Altbestände“ sind darüber hinaus in einem Allgemeinen Wohngebiet absolut angemessen.

Für die unbebauten Grundstücke erweist sich die Nachsteuerung als unproblematisch. Bereits während der Planungsphase wurde deutlich, dass der Markt die neuen Regelungen problemlos aufnimmt. Der Bodenrichtwert zeigt weiterhin steigende Tendenzen auf. Die Eingriffe schmälern also weder den Wert der Grundstücke, noch erschweren sie die Vermarktbarkeit. Teilweise wirken sie sich sogar förderlich aus, da durch die homogeneren Regelungen keine Maßstabsbrüche in der Nachbarschaft mehr möglich sind und Bauherren eine verlässlichere Vorstellung davon haben, was in ihrer Nachbarschaft entstehen kann.

Eine Überplanung des Plangebietes bzw. der Eingriff in bestehendes Planungsrecht ist somit nicht nur für eine Nachsteuerung unbebauter und bebauter Grundstücke notwendig, sondern auch für das Gegensteuern einer fortschreitenden Bebauungsdichte erforderlich. Durch kleine und schmale Grundstückszuschnitte, mehrere Wohneinheiten in engen Nebenstraßen und teilweise stark differenzierte Gebäudehöhen werden beengte Wohnverhältnisse geschaffen und Wohn- und Freiraumqualitäten stark eingeschränkt. Zugleich lösen die Mehrfamilienhäuser einen verstärkten Parkraumbedarf aus und Anwohner, die auf den zu schmalen Grundstücken keine ausreichenden Stellplätze herstellen können und ihre eigenen vorhandenen Privatstellplätze und –garagen nicht voll auslasten, benutzen zunehmend die öffentlichen Flächen im Straßenraum. Durch Grundstücksmindstgrößen, Begrenzungen in der Anzahl der Wohneinheiten und umfeldverträgliche Höhenentwicklungen werden diese städtebaulichen Konflikte gelöst. Darüber hinaus werden Bautypologien (wie Einzel-, Doppel-, Reihenhäuser) bestimmten Grundstücken zugeordnet, wo Grundstücksgrößen und nachbarliche Bebauungen es städtebaulich zulassen. Kompakte Mehrfamilienhäuser sollen wegen ihrer baulichen Dichte künftig am Albert-Hauelsen-Ring gebündelt werden. Außerdem wird der Stellplatzschlüssel auf zwei Stellplätze je Wohneinheit erhöht, um den zunehmenden Parkraumdruck zu verringern und das öffentliche Parkraumangebot zu entzerren, da im Straßenraum keine zusätzlichen öffentlichen Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können (Straßenräume sind zum Großteil fertiggestellt und lassen keinen Raum für neue Parkstände zu).

Durch die getroffenen Festsetzungen (u.a. Reduzierung der Höhe baulicher Anlagen, Grundstücksmindestgrößen) wird zwar die Baufreiheit im Plangebiet eingeschränkt, eine wirtschaftliche Ausnutzung ist dennoch gewährleistet.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (7) BauGB kommt der Stadtrat zu dem Ergebnis, dass die Vorteile der Planung überwiegen und diese mit Datum vom 14.03.16 weitergeführt und als Satzung beschlossen wird.

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

9.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

10.1 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB

10.1.1 Technische Werke Ludwigshafen AG



2. Grundstücksverwaltung

TAG Rt 2663

Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 554h liegenden Grundstücke bestehen folgende Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG:

Fl.St.Nr. 5087/2, TWL-Eigentum, Trafo Oh 65

Diese Trafostation bitte zeichnerisch im Bebauungsplan ausweisen.

Innerhalb der vorhandenen Straßengrundstücke befinden sich Versorgungseinrichtungen der TWL, gesichert über Konzessionsvertrag.

Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden. Für die sich eventuell dort befindlichen Fahrleinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.

Freundliche Grüße

Technische Werke Ludwigshafen AG


Oliver Scharffenberger
Leiter Grundsatz- u. IH Planung


Gunther Schmitt
Bereich Asset Management

Anlage

1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 1000 DIN A2

