

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Quellenverzeichnis	5
3.	PLANUNGSANLASS, - ZIELE UND – GRUNDSÄTZE	5
3.1.	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
3.2.	Planungsziele und – grundsätze.....	5
4.	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN und sonstigen PLaUNG	7
4.1	Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung	7
5	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
6	ANLAGEN	8
6.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	8

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Südl. Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 89/2011 am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	
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 am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Information des Ortsbeirates	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan überplant ein bereits vollständig erschlossenes, bebautes Gebiet, das zum Zeitpunkt der Planaufstellung als unbepannter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Der sich im Gebiet aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab wird durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert. Es werden mit dem Bebauungsplan weder Nutzungen oder Vorhaben ermöglicht, die nicht schon im Rahmen § 34 BauGB möglich wären oder die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Zudem wird der Schwellenwert für die Grundfläche gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB nicht erreicht, weshalb das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB durchgeführt werden kann. Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichts sind somit nicht erforderlich.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

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
20.11.2015 (BGBl. I S. 2053)

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 Be- wirtschaftung 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 Geset-
zes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 98 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.11.2015 (GVBl.
S. 393)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 6, 7, 17 und 19 geändert durch § 46 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 294)

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 (vgl. Anhang) und wird begrenzt:

im Norden: durch die Silcherstraße,

im Osten: durch die Sebastian-Bach-Straße,

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstücke Nr. 3225/2, durch die nördliche und östliche Grenze des Flurstücke Nr. 3217/68, die südliche Grenze der Flurstücke Nr. 3217/22 und 3217/12

im Westen: durch die Bayernstraße

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 3,78 ha.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999

3. PLANUNGSANLASS, - ZIELE UND – GRUNDSÄTZE

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

Das Planungsgebiet grenzt nördlich an das „Musikerviertel“ (B-Plan 577) und schließt somit an ein Wohngebiet mit überwiegend großzügigen Ein- und Zweifamilienhäusern an und greift dessen Villencharakter auf, führt ihn aber mit urbanen Strukturen in mehrgeschossiger, gründerzeitlicher Wohn- und Bürobauweise fort. Es besitzt einen wertvollen, alten Baumbestand entlang der Straßen. Inmitten dieses Gebietes befinden sich, historisch gewachsen, in gleicher Bauweise die Pfalzwerke AG und das Finanzamt, jeweils mit denkmalgeschützten Gebäudeteilen. Des Weiteren die denkmalgeschützte Lukaskirche, eine Kindertagesstätte, Wohnbebauung und unbebaute Flächen, welche teilweise als Stellplatz genutzt werden.

Derzeit befinden sich die im Plangebiet befindlichen Unternehmen bzw. Behörden in einem Umstrukturierungsprozess und es kann nicht ausgeschlossen werden, dass zukünftig Teilflächen aufgegeben und einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen.

Da das bestehende Baurecht nach § 34 BauGB nicht ausreicht, um vor diesem Hintergrund die hohe Wohn- und Lebensqualität in diesem innerstädtisch hochwertigem, urbanem Gebiet aufrechtzuerhalten und somit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten zu können, soll der Bebauungsplan Nr. 659 "Westlich Bayernstraße" aufgestellt werden.

3.2. Planungsziele und – grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Mit dem Bebauungsplan soll das Ziel verfolgt werden, die durch den oben dargestellten Veränderungsdruck gefährdeten Qualitätsmerkmale zu sichern. Im Einzelnen ergeben sich daraus folgende Bebauungsplanziele:

Es soll in Anlehnung an die umgebenden Nutzungsstrukturen ein allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden.

Es sollen Baulinien auf die zukünftig bebaut werden muss und Baugrenzen, die nicht überbaut werden dürfen, festgesetzt werden, welche sich an den vorhandenen vorderen und rückwärtigen Gebäudefluchten der bestehenden Häuser orientieren.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung soll beschränkt und insbesondere Regelungen zur Gebäudehöhe (First- und Trauflinien), zur Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse und zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen werden, welche sich an der in der Umgebung vorhandenen Wohnbebauung orientieren.

Es sollen auch Regelungen zur Beschränkung der Zahl der zulässigen Wohneinheiten pro Gebäude getroffen werden. Darüber hinaus sollen Regelungen gemäß § 88 LBauO (Örtliche Bauvorschriften) insbesondere zur Anzahl der notwendigen Stellplätze getroffen werden.

Im Teilgebiet südlich der Lachnerstraße sollen dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet entsprechend großzügige freistehende Stadtvillen (Einzelhäuser) mit Vorgärten und maximal 3 Wohneinheiten vorgesehen werden, bei denen Stellplätze und Garagen lediglich im Bereich der seitlichen Abstandsflächen und im Bereich der Grundstückszufahrten, so wie als Tiefgarage zulässig sein sollen.

Weiterhin soll im Bebauungsplanverfahren geprüft werden, ob im Plangebiet eine Kindertagesstätte realisiert werden kann.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Umweltverträglichkeit

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bestehendes Baugebiet bezieht. Es werden über die ohnehin zulässigen baulichen Möglichkeiten nach § 34 BauGB hinaus keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht. Somit greift die Regelung des § 1a (3) Satz 6 BauGB, wonach kein Ausgleich erforderlich ist.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen [1] ist der gesamte Bebauungsplanbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die vorgesehenen Nutzungen widersprechen dieser Darstellung nicht. Somit ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht auch den Zielen und Grundsätzen der Regional- und Landesplanung.

5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Durch den Bebauungsplan Nr. 659 entstehen keine öffentlichen Aufwendungen. Es ist keine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB notwendig und es fallen keine weiteren Kosten an.

Ludwigshafen, Stadt am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

6 ANLAGEN

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

