

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	4
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand 03.05.2016)	4
2.2	Geltungsbereich	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB	5
3.2	Planungsziele / Beschreibung des Vorhabens	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
4.1	Regional- und Landesplanung	8
4.2	Flächennutzungsplanung	8
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne	8
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	8
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften	10
5.3	Hinweise	11
6	UMWELTBERICHT	12
7	SONSTIGE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	12
7.1	Landespflege / Klimaschutz	12
7.2	Immissionen / Verkehr	13
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	13
8.1	Beteiligung des Ortsbeirats	13
8.2	Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13a, Abs. 3, Nr. 2 BauGB	13
8.3	Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB	13
8.4	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB	14
8.5	Zusammenfassung der Abwägung	14
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	14
9.1	Bodenordnung	14
9.2	Durchführungsvertrag	15
9.3	Flächen und Kosten	15
10	ANLAGEN	16
10.1	Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan `99 mit Plangebiet	16
10.2	Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 365 „Im Neubuch“	16
10.3	Planausschnitte aus dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 561 k .Fehler! Textmarke nicht definiert.	
10.4	Bebauungskonzept	17

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gem. § 75 Abs.2 GemO am	11.09.2015
Aufstellungsbeschluss des Stadtrats (gem. § 2 Abs. 1 BauGB) am	28.09.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 64/2015 am	07.10.2015
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13a, Abs. 3, Nr. 2 BauGB (nach Bekanntgabe im Amtsblatt 64/2015 am 07.10.2015) im Zeitraum vom	15.10.2015 bis 29.10.2015
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom 04.04.2016 im Zeitraum vom	11.04.2016 bis 11.05.2016
Offenlagebeschluss am	28.09.2015
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 19/2016 am	01.04.2016
Offenlage (gem. § 3 Abs. 2 BauGB) im Zeitraum vom	11.04.2016 bis 11.05.2016
Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 365 „Im Neubruch“ sowie der im Aufstellungsverfahren befindliche, jedoch nur bis zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung betriebene Bebauungsplan Nr. 561 „Im Neubruch Nord-West Änderung 1“ sollen innerhalb des Geltungsbereichs des neu aufzustellenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 561 k „Annette-Kolb-Straße Süd“ geändert werden. Grundlage dafür bildet eine Vorhabenplanung der Fa. Haun Bauträger GmbH. Sie bezieht sich auf die Flurstücke Nr. 5286 mit einer Gesamtgröße von 1.477 m² und auf das ca. 9 m² große Flurstück Nr. 5285.

Mit Schreiben vom 07.07.2015 hat die Fa. Haun die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß §12 Abs. 2 BauGB für ihr Vorhaben beantragt.

Gemäß §13a BauGB i.V.m. § 13 BauGB kann für diesen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ das beschleunigte Verfahren angewendet werden.

Das Plangebiet liegt aktuell im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 365 „Im Neubruch“, der dort Wohnbaufläche festsetzt. Die zulässige überbaubare Grundfläche wird aufgrund der geringen Größe des Plangebietes deutlich unterhalb der für das beschleunigte Verfahren maßgeblichen Schwelle von 20.000 m² liegen. Und weil es sich zudem nicht um ein Vorhaben handelt, für das eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 b bestehen, sind die Voraussetzungen des §13a BauGB erfüllt.

In Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die Fa. Haun Bauträger GmbH zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller Planungs- und Durchführungskosten.

Dem Ortsbeirat Rheingönheim wurde gem. § 75 Abs. 2 GemO in seiner Sitzung am 28.09.2015 die Konzeption vorgestellt. Dieser befürwortet die Aufstellung des Bebauungsplans. Die Öffentlichkeit erhielt nach dem Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat und dessen Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 64/2015 die Möglichkeit, sich in der Zeit vom 15.10.2015 bis 29.10.2015 über das Vorhaben informieren zu lassen.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 03.05.2016)

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. 1 des Gesetzes vom 11.04.2016 (BGBl. I S. 745)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.04.2016
(BGBl. I S. 569)

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)

Weil sich das Vorhaben jedoch gut in den Bestand einfügt, soll die erforderliche Bebauungsplanänderung das benötigte Baurecht schaffen.

Daher wurde auf Grundlage des Konzeptes der Fa. Haun Bauträger ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag gem. § 12 BauGB erarbeitet.

3.2 Planungsziele / Beschreibung des Vorhabens

3.2.1 Städtebauliche Zielsetzung

Ziel ist es, mit dem Bauvorhaben die bestehende Baulücke städtebaulich in bestmöglicher Weise zu schließen.

In Bezug auf die Höhenentwicklung des neuen Gebäudes und seiner Kubatur ist es die Absicht, dass der Neubau einerseits zwischen dem mehrgeschossigen Gebäudebestand (nördlich der Baufläche ist es das Haus Christopherus, 3-geschossig; westlich der Baufläche ist es das Seniorenwohnhaus Heinrich Wälker, 7-gesch. und die GAG-Wohnanlage Hoher Weg 55-57, 6-gesch.; südöstlich der Baufläche sind es zwei private Mehrfamilienhäuser 3- gesch.) und andererseits zwischen der 2-geschossigen Einfamilienhausbebauung auf der östlichen Straßenseite der Annette-Kolb-Str. vermittelt.

Darüber hinaus wird mit einem zusätzlichen Mehrfamilienhaus an dieser Stelle das Spektrum des Wohnungsangebotes im Neubuch sinnvoll ergänzt und auf die vorhandene Nachfrage reagiert.

3.2.2 Beschreibung des Vorhabens

Geplant ist ein dreigeschossiges, ca. 34 m x 14 m großes Wohngebäude mit einem zu Wohnzwecken ausgebauten Satteldach von ca. 35° und einer max. Firsthöhe von 14,50 m. Das Haus wird in Nord-Süd-Richtung westlich der Annette-Kolb-Straße und Marie-Juchacz-Allee stehen und von dort aus auch erschlossen und angefahren werden. Die Hauseingänge, das Treppenhaus und der Fahrstuhl liegen auf der Ostseite des Hauses. Von diesem Erschließungstrakt aus gelangt man in zwei Wohnungen pro Etage, insgesamt 8 Wohneinheiten, sechs mit Wohnflächen von ca. 160 m² und zwei im Dachgeschoss mit ca. 140 m². Das Haus wird nicht unterkellert. Die Erdgeschosswohnungen besitzen Terrassen und Gartenanteile, die darüber liegenden Wohnungen je einen Balkon.

Der ca. 80 m² große begrünte Spielplatz liegt an am nordwestliche Rand der Baufläche.

Wie bereits erwähnt besitzt das Gesamtbaugrundstück eine Größe von 1.486 m². Davon maximal mit Wohngebäuden bebaut werden dürfen 594 m², was 40 % der gesamten Baugrundstücksfläche entspricht. Der maximale Grad der Gesamtversiegelung (Wohngebäude, Nebengebäude, Garagen, Zufahrten, etc.) beträgt 891 m², d.h. 60 %.

Die Gesamtgeschosßflächenzahl liegt bei 1, was 1.486 m² entspricht.

Die Festsetzungen für dieses Vorhaben sind unter Beibehaltung der wesentlichen städtebaulichen und gestalterischen Grundzüge des Baugebietes Neubuch eng auf das Projekt zugeschnitten.

Hauptsächlich sind Festsetzungsänderungen im Hinblick auf die überbaubare Grundstücksfläche, die zulässige Gebäudehöhen und Geschossigkeit sowie die zulässigen Wohneinheiten erforderlich.

Analog den für den östlichen Teil des Neubuch üblichen Festsetzungen des Nachbarbebauungsplan Nr. 564 „Im Neubuch, Änderung 3“ sind Änderungen u.a. bzgl. der Anzahl der Stell-

plätze, der Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft notwendig.

3.2.3 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist von Osten her über die Annette-Kolb-Str. und Marie-Juchacz-Allee und von Norden über den öffentlichen Zufahrtsweg Flurstück 5032 zum Haus Christopherus erschlossen.

Für den ruhenden Kfz-Verkehr müssen auf dem Grundstück zwei Stellplätze je Wohnung hergestellt werden. Die 8 privaten Garagen und 8 privaten Stellplätze sind direkt von der Straße bzw. vom nördlich angrenzenden Zufahrtsweg Flurst. 5032 aus anfahrbar. Auch wird die Vorhabenträgerin zwei rollstuhlgerechten Stellplätze herstellen.

Die beiden Nebengebäude, in denen die Fahrräder abgestellt werden sollen, befinden sich beidseits der östlichen Garagenzufahrt.

Der Spielplatzzugang liegt am nördlichen Zufahrtsweg Flurst. 5032.

3.2.4 Ver- und Entsorgung

Die Versorgungsleitungen für Strom, Wasser und Telekommunikation sind unterirdisch in der Annette-Kolb-Str./Marie-Juchacz-Allee und dem Zufahrtsweg Flurst. 5032 vorhanden. Sie werden durch die Vorhabenträgerin in enger Abstimmung mit den Versorgungsträgern zum und auf dem Baugrundstück weitergeführt.

Die Heizenergie kann durch das im Neubruch vorhandene Nahwärmenetz sichergestellt werden. Eine Versorgung mit Erdgas erfolgt nicht.

Das anfallende Schmutzwasser wird über das bestehende öffentliche Abwassertrennsystem unterirdisch abgeführt.

Nicht behandlungsbedürftige Oberflächenwässer sind entweder über die belebte Bodenschichten zu versickert oder für Brauchwasserzwecke zu sammeln und zu verwenden. Da im Neubruch jedoch ein Abwassertrennsystem verlegt ist, kann das Niederschlagswasser direkt über diese Rohrleitungen in die bestehenden Entwässerungsgräben und weiter in die Regenwasseranlage Rheingönheim östlich der K 7 (südlich des Wertstoffhofs Süd) geleitet werden. In enger Abstimmung mit den Fachdienststellen der Stadt Ludwigshafen und der SGD Süd hat die Vorhabenträgerin die entsprechende Entwässerungsplanung vorlegen und wird sie so umsetzen. (vgl. Durchführungsvertrag).

Von der Vorhabenträgerin ist beabsichtigt, die Flurstücke Nr. 5285 und 5286 sowie die baulichen Anlagen nicht in Realteilung aufzuteilen, sondern gem. Wohneigentumsgesetz in notariellen Teilungsverträgen in WEG-Anteile. Somit werden keine öffentlichen Dienstbarkeiten / Geh-, Fahr- oder Leitungsrechte notwendig. Dieses Vorgehen ist im Durchführungsvertrag festgehalten.

Die Abfallentsorgung erfolgt durch die Stadt Ludwigshafen über die Annette-Kolb-Str. bzw. Marie-Juchacz-Allee. Eine Einfahrt von Müllfahrzeugen in den nördlich gelegenen Zufahrtsweg oder auf das Baugrundstück ist nicht möglich und auch nicht nötig, weil ein Müllsammelplatz für die gesamte Wohnanlage direkt an der Marie-Juchacz-Allee errichtet wird.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist die Fläche als „Siedlungsfläche Wohnen, Bestand“ dargestellt. Als Maßnahme der Innenentwicklung in Form einer Nachverdichtung entspricht die Planung den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan ´99 der Stadt Ludwigshafen stellt die Fläche dieses Bebauungsplanes als Wohnbaufläche dar. Die Planung entspricht dieser Darstellung und kann daher aus dem Flächennutzungsplan ´99 entwickelt werden.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Das Plangebiet liegt innerhalb des seit 01.06.1995 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 365 „Im Neubruch“. Für diesen Bereich ist u.a. „Allgemeines Wohnen mit der Zweckbestimmung Kindergarten“ mit maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt.

Die Änderung des Nr. 365 durch den in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 561 „Im Neubruch Nord-West Änderung 1“ mit Aufstellungsbeschluss vom 02.04.2001 wurde nur bis zur frühzeitigen Bürgerbeteiligung betrieben. Sein Ziel war es u.a., nach den sich ab 1995 geänderten Rahmenbedingungen situationsbedingt für das Baugebiet reagieren und in kleinen Schritten Baurecht für den westlichen Teil des Neubruchs schaffen zu können.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan 561 k „Annette-Kolb-Straße Süd“ wird für seinen Geltungsbereich den bestehenden Bebauungsplan Nr. 365 in Verbindung mit dem Nr. 561 ändern und ersetzen.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird allgemeines Wohngebiet WA gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Zum Schutz der geplanten und im Umfeld bereits bestehenden Wohnbebauung vor Beeinträchtigungen durch Immissionen wird von den Differenzierungsmöglichkeiten des § 1 Abs. 9 BauNVO Gebrauch gemacht. Ausgeschlossen werden daher nachfolgende Nutzungen, da hier von erhöhtem Verkehrsaufkommen durch Mitarbeiter und Kunden der Betriebe und Einrichtungen auszugehen ist:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Nutzungsmaß ergibt sich aus der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Sie liegt – wie im Neubuch üblich - bei GRZ 0,4 und Neben-GRZ 0,6 sowie bei GFZ 1,0 (für ein drei geschossiges Gebäude).

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf max. drei festgesetzt. Die zulässige Traufhöhe TH der baulichen Anlagen liegt bei max. 9,80 m, die zulässige Firsthöhe FH beträgt max. 14,50 m. Damit wird garantiert, dass sich der Neubau in die bestehende Nachbarbebauung im Norden in der Gabriele-Münter-Str. 1 (Haus Christopherus, ca. TH 9,00m / ca. FH 15,30 m) und Südosten in der Marie-Juchacz-Allee 221 und 223 (ca. TH 9,50 m / ca. FH 14,10 m) einfügt. Außerdem vermittelt der Neubau zwischen der westlichen (6- bis 7-geschossig) und östlichen Bebauung (2-geschossig).

Und durch die Art der Gebäude- und Erschließungsstruktur wird auch künftig gewährleistet, dass das vorgegebene Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten wird.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die offene Bauweise bleibt unverändert, um die im Neubuch üblichen lockeren Baustrukturen mit seitlichem Grenzabstand und einer gem. BauNVO festgesetzten max. Länge der Baukörper der offenen Bauweise von 50 m fortzuführen.

Die mögliche überbaubare Grundstücksfläche wird als Baufenster mit Baugrenzen abgegrenzt. In diesem Rahmen kann das Bauvorhaben positioniert werden. Minimale Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile (s. Textliche Festsetzungen) sind möglich.

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur dann zulässig, wenn nachbarliche Belange nicht beeinträchtigt werden. Insgesamt darf die Neben-GRZ nicht überschritten werden. Dies gilt insbesondere auch für Tier- und Kleintierhaltungen. Hintergrund dieser Festsetzung ist die Wahrung der Verträglichkeit nachbarlicher Interessen und der räumlichen Nähe der Bewohner untereinander.

5.1.4 Grundstücksaufteilung, Anzahl der Gesamtwohneinheiten

Von der Vorhabenträgerin ist geplant, die Flurstücke 5285 und 5286 nicht in Realteilung aufzuteilen, sondern gem. Wohneigentumsgesetz in notariellen Teilungsverträgen in WEG-Anteile. Um die Dichte auf ein verträgliches Maß zu begrenzen, wird die Anzahl der Wohnungen auf insgesamt 8 Wohnungen beschränkt. Hintergrund sind auch die somit unterbleibenden negativen Auswirkungen wie zusätzlicher Parkdruck oder Verkehrslärm.

5.1.5 Flächen für Garagen und Stellplätze

Alle Flächen für den ruhenden Verkehr werden als Garagen- und Stellplatzflächen in den zeichnerischen Festsetzungen explizit dargestellt. Wegen der räumlichen Enge in den Garagen/ Stellplatzbereichen können zusätzliche bauliche Anlagen wie Carports nicht zugelassen werden.

5.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die bisherigen grünordnerischen und landespflegerischen Regelungen des Bebauungsplans Nr. 365 „Im Neubuch“ werden übernommen und ergänzt. Die Festsetzungen dienen der Vermeidung und Verminderung von nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Naturhaushalt.

Daher sind die nicht überbauten Flächen der Grundstücke zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Mindestens 60% der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. Flachdächer, auch von Garagen und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen und ebenfalls bei Verlust zu ersetzen.

Um den Versiegelungsgrad und die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt und das Klima so gering wie möglich zu halten sind Stellplätze, Zufahrten und Wege mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Entlang der Annette-Kolb-Str./Marie-Juchaz-Allee wird zur Fassung des Straßenraums und Eingrünung der Garagenwände ein ca. 1,0 m breiter privater Pflanzstreifen hergestellt.

Weitere Einzelheiten werden im Durchführungsvertrag geregelt.

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.2.1 Anzahl der Stellplätze

Ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 365 werden hier für ein Mehrfamilienhaus zwei Stellplätze pro Wohneinheit festgesetzt. Die Vorhabenträgerin stellt davon zwei rollstuhlgerecht her.

Auf die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 365, dass im Geschosswohnungsbau Stellplätze ausschließlich in Tiefgaragen untergebracht werden müssen, wird verzichtet. Der Nutzungsgrad des Baugrundstücks durch acht Wohnungen ist so gering, dass die geforderte Anzahl der Stellplätze oberirdisch, noch innerhalb der zulässigen Gesamtversiegelung, hergestellt werden kann.

5.2.2 Dachgestaltung

Regelungen zur Dachform, zur Dachneigung und Dachfarbe dienen der Sicherung des städtebaulich gleichartigen Gesamtbildes des Neubruchs. In Anlehnung an die bestehende Baustruktur im Umfeld des Plangebiets wird die geneigte Dachform mit 27° bis 35° analog festgesetzt.

Für Garagen und Nebengebäude sowie untergeordnete Bauteile sind auch geringere Dachneigungen sowie ausnahmsweise Flachdächer zulässig, da diese Anlagen in der Regel weniger auf das Stadtbild einwirken. Aus ökologischen und gestalterischen Gründen werden die Festsetzung des Bebauungsplans Nr. 365 beibehalten und insofern ergänzt, dass Flachdächer (<10° Neigung) ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie extensiv begrünt, die Begrünung dauerhaft unterhalten und bei Verlust erneuert wird.

Durch Regelungen zu Dachaufbauten und Dacheinschnitten wird sichergestellt, dass die Dachflächen nicht übermäßig zergliedert werden können.

5.2.3 Fassaden- und Gebäudegestaltung

Die Festsetzungen werden aus dem Bebauungsplan Nr. 365 „Im Neubruch“ übernommen. Die Außenwände von Gebäuden sind in Weiß oder hellen Erdfarben auszuführen. So sollen ortsuntypische Farbgestaltungen vermieden werden.

5.2.4 Einfriedungen, Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche

Durch die Festsetzungen zur Gestaltung von Einfriedungen der Vorgartenbereiche und entlang öffentlicher Flächen/Bereiche sowie der nicht überbauten Grundstücksflächen soll der Charakter einer durchgrünten Wohnbaufläche gesichert werden.

5.3 Hinweise

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu beachtende sonstige, vom Baurecht unabhängige, gesetzliche Vorschriften und Voraussetzungen sowie entsprechende Anmerkungen von Behörden wurden als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen.

An dieser Stelle besonders erwähnt werden müssen die Begründungen zu nachfolgenden Hinweisen (vgl. Textteil des Bebauungsplanes):

A Hinweis auf barrierefreies Bauen

Zur Klarstellung, dass die Regelungen/Festsetzungen zum barrierefreien Bauen zu beachten sind, wird ein entsprechender Hinweis aufgeschrieben.

B Wasserrechtliche Belange

Auf die vom Bauherrn unabhängig vom Bauplanungsrecht zu beachtenden wasserrechtlichen Vorgaben wird mit dem Hinweis ausdrücklich verwiesen.

C Hochwasserschutz

Durch den Hinweis wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz entlang des Rheins und entlang seiner Zuläufe eine Überflutung des Plangebietes nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

D Grundwasser

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Bebauungsplanbereich zu höher anstehendem Grundwasser kommen kann, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, damit die Bauherren bereits frühzeitig durch entsprechende Planungen/ Maßnahmen (z.B. Verzicht auf Keller, wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse, erhöhte Sockelgeschosse) auf die potentielle Gefährdung reagieren können.

E Hinweise auf Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes von Rheinland-Pfalz

Zur Klarstellung, dass die Regelungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten sind, wird dies in einem ausführlichen Hinweis festgehalten.

F Verdacht auf Kampfmittel

Die Auswertungen der Luftbilder, auch aus den vergangenen Jahrzehnten, ergaben, dass es nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich infolge von Kriegseinwirkungen im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden. Dies wird mit einem Hinweis bekräftigt.

I Natürliches Radonpotenzial

Radon ist ein in der Erdkruste natürlich vorkommendes radioaktives Edelgas. Es entweicht aus Gesteinen und Böden und breitet sich über die Bodenluft aus. Die Höhe der Radonkonzentration in der Bodenluft wird von der geologischen Beschaffenheit und der Durchlässigkeit des Untergrundes bestimmt.

Das Landesamt für Geologie und Bergbau Rheinland-Pfalz weist auf ein möglicherweise erhöhtes Radonpotenzial im Plangebiet hin. Grundlage hierfür bildet die bisher nur auf wenigen Messungen beruhende Radonprognose-Karte für Rheinland-Pfalz. Die Karte gibt bisher lediglich Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Kleinräu-

mig, also im Geltungsbereich oder auf dem konkreten Bauplatz können davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund,...) deutliche Abweichungen zu höheren, aber auch niedrigeren Radonwerten auftreten.

Für den Bereich des Oberrheingrabens, in dem auch das Plangebiet liegt, weist die zur groben Orientierung geeignete Radonprognose-Karte ein erhöhtes Radonpotenzial (40-100 kBq/m³) auf. Hier ist es in der Regel ausreichend neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Es wird in dem entsprechenden Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ vermerkt.

Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/m³ können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Wohn- und Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.

Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Es ist auf Anfrage per E-Mail unter http://www.bfs.de/DE/themen/ion/umwelt/radon/gebaeude/gebaeude_node.html zu erhalten. Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt Rheinland-Pfalz (www.lfu.rlp.de/Service/Radon-Informationen/) und das Landesamt für Geologie und Bergbau (www.lgb-rlp.de).

J Boden und Baugrund

Zur Klarstellung, dass die Regelungen und Festsetzungen der einschlägigen Regelwerke zu beachten sind, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

K Altlasten und Bodenschutz

Aus den Informationen, die den Fachbehörden zur Verfügung stehen, lassen sich keine konkreten Verdachtsmomente für das Vorliegen von Bodenverunreinigungen ableiten. Die Erfahrungen aus den Baumaßnahmen auf den benachbarten Flächen unterstützen diese These. Daher wird auf die zu beachtenden Belange und Vorgehensweisen in den Hinweisen der textlichen Festsetzungen des Planes hingewiesen.

6 UMWELTBERICHT

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ erstellt. Danach kann von der Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes abgesehen werden. (s. Kap. 1.2)

7 SONSTIGE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Landespflge / Klimaschutz

Eingriffe in stadtklimatisch bedeutsame Flächen ergeben sich in Folge der Neuplanung im Vergleich zu den aktuell bereits zulässigen nicht. Für das Plangebiet Nr. 561 k besteht bereits heute Baurecht nach den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 365. Gemäß dessen Vorschriften darf auf der insgesamt 1.486 m² große Baufläche ein Gebäude oder Gebäudekomplex mit der zulässigen Grundfläche von bis zu 594 m² errichtet werden. Die zulässige Gesamtversiegelungsfläche darf mit allen Nebenflächen bis max. 891 m² betragen. Diese Bedingungen werden auch von der vorliegenden Neuplanung eingehalten.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt jedoch eine Nutzung dieser sowie sonstiger baulicher Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus sondern unterstützt sie, wie z.B. durch die Festsetzung der Dachform und Dachneigung. Auch ist der Anschluss der Wohnungen an das vorhandene Nahwärmenetz möglich und vom Vorhabenträger vorgesehen.

7.2 Immissionen / Verkehr

Durch den Wegfall der im Bebauungsplan Nr. 365 festgesetzten Nutzungsart Kindergarten und des damit zwangsläufig entstandenen täglichen An- und Abfahrverkehrs werden die Belastungen im Geltungsbereich Nr. 561 k und dessen Nachbarschaft gegenüber dem bisher Möglichen eher reduziert. Es ist somit tendenziell mit einer geringeren Verkehrsbelastung durch den neu hinzukommenden Anwohnerverkehr zu rechnen.

8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

8.1 Beteiligung des Ortsbeirats

In seiner Sitzung am 11.09.2015 wurde dem Ortsbeirat Rheingönheim der städtebauliche Entwurf zum Bebauungsplan erstmals vorgestellt. Der Ortsbeirat befürwortete die vorhabenbezogene Bebauungsplanung Nr. 561 k „Annette-Kolb-Str. Süd“.

Es erfolgte im Juni 2016 eine weitere schriftliche Information zum aktuellen Stand.

8.2 Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung gem. § 13a, Abs. 3, Nr. 2 BauGB

Im Verfahren zur Erstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung kann auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden.

Gleichwohl konnte sich die Öffentlichkeit kurz nach Bebauungsplanaufstellungsbeschluss des Stadtrates am 28.09.2015 in der Zeit vom 15.10. bis 29.10.2015 (gem. Veröffentlichung im Amtsblatt Nr. 64/2015 am 07.10.2015) beim Bereich Stadtplanung der Stadt Ludwigshafen am Rhein über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten lassen und sich zur Planung äußern. Es wurden keine Anregungen eingebracht.

8.3 Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden könnten, wurden mit Schreiben vom 04.04.2016 gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Ihnen wurde die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben. Parallel dazu wurden auch die städtischen Fachdienststellen beteiligt.

Die beteiligten Behörden und Träger äußerten keine Einwände.

Teilweise wurden jedoch Anregungen und Vorschläge gegeben, die in den Bebauungsplan und die vorliegende Begründung eingearbeitet wurden, wie z.B. die Namensänderung des Landesamtes für Umwelt, die Aufnahme einer Flurstücksnummer in den Planteil, der Hinweis auf den Standort eines Verzweigerkastens der Telekom unmittelbar an der Flurstücksgrenze zum Baugrundstück und die Bitte um Weitergabe dieser Information an die Vorhabenträgerin, die Information, wie man Auskünfte zum Thema „Radonschutz von Neubauten“ erhält, etc.

8.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB, die in der Zeit vom 11.04.2016 bis 11.05.2016 stattfand, gingen keine Stellungnahmen ein.

8.5 Zusammenfassung der Abwägung

Belange, die gegen die Planung sprechen sind:

- ... der Verlust eines Baugrundstücks für eine im Bebauungsplan festgesetzte Kindertagesstätte, das jedoch flächenmäßig nur für eine kleine Kindertagesstätte geeignet ist;
- ...die Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse von zwei auf drei und damit einhergehend die Erhöhung des Gebäudes um rund 3 m. Dies hat u.a. eine stärkere Verschattung der Umgebung zur Folge. Auch kann dadurch das Grundstück/Gebäude mit zwei weiteren Wohneinheiten intensiver genutzt werden.

Belange, die für die Planung sprechen sind:

- ... die Förderung der baulichen Innenentwicklung durch Nutzung innerörtlichen Flächenpotenzials zur Schaffung einer Wohnbaufläche innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes (Innen- vor Außenentwicklung) / hier: Herstellung von 8 Wohnungen;
- ...das Schließen einer seit 20 Jahren bestehenden Baulücke;
- ... die Mittlerfunktion zwischen den unterschiedlich hohen Gebäuden des Bestands;
- ...die geänderte Gebäudestellung, durch die zu den bestehenden westlichen und östlichen Bauten ein größerer Abstand entsteht und somit auch der größere Gebäudeschatten kompensiert wird.

Zusammenfassung der Abwägung

Der Erhalt des hier vorliegenden Standortes für eine Kindertagesstätte ist nachweislich nicht erforderlich, da an anderer, besser geeigneter Stelle ein Grundstück frei gehalten wird. Durch die vorliegende Planung wird im Wesentlichen ein seit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 365 im Jahr 1995 brachliegendes Baugrundstück innerhalb eines Allgemeinen Wohngebietes für eine die bestehende Struktur ergänzende Wohnnutzung entwickelt.

Im Sinne des u.a. im BauGB vorgeschriebenen Umgangs mit Grund und Boden werden innerörtliche Potenziale genutzt, bevor neue Außenbereichsflächen in Anspruch genommen werden.

Der Grad der lt. Bebauungsplan Nr. 365 zulässigen Überbauung des Gesamtgrundstücks wird durch die hier vorliegende Neuplanung nicht überschritten.

Im Vergleich zu der aktuell zulässigen Planung nach Bebauungsplan Nr. 365 hält die Neuplanung mit der geänderten Gebäudestellung einen größeren Abstand zum westlichen und östlichen Bestand. Dadurch wird auch der vergrößerte Gebäudeschatten, bedingt durch die Erhöhung des Gebäudes auf drei Vollgeschosse, ausgeglichen.

Zusammenfassend ist die Planung unter Würdigung der genannten öffentlichen und privaten Belange eine insgesamt gute städtebauliche Lösung. Das Neubauvorhaben fügt sich ein.

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Es ist keine Bodenordnung nach §§ 45 ff. BauGB (Umlegung) notwendig. Eine ggf. erforderliche Neuordnung des Grundstücks erfolgt durch die Vorhabenträgerin.

9.2 Durchführungsvertrag

Neben dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin, der Fa. Haun Bauträger GmbH, Ludwigshafen ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin werden im Wesentlichen folgende Punkte geregelt:

- Beschreibung des Vorhabens und Umfang der Erschließung
- Durchführungsverpflichtung und Durchführungsfristen
- Grundstücksentwässerung
- Erschließung
- Anpflanzungen
- Kostentragung
- Haftungsfragen

9.3 Flächen und Kosten

Die Flächen der Flurstücke Nr. 5286 und 5285 betragen zusammen 1.486 m².

Davon dürfen von Hauptgebäuden max. 594 m² überbaut werden (40 % der Grundstückfläche). Die Gesamtbebauung durch Hauptgebäude, Garagen/Stellplätze, Zugänge und Zufahrten, Terrassen, Fahrradabstellräume, Müllsammelplätze, sonstige Nebengebäude beträgt max. 891 m² (60% der Grundstücksfläche).

Die zu bepflanzenden Flächen ergeben mindestens 594 m² (40 % der Grundstücksfläche).

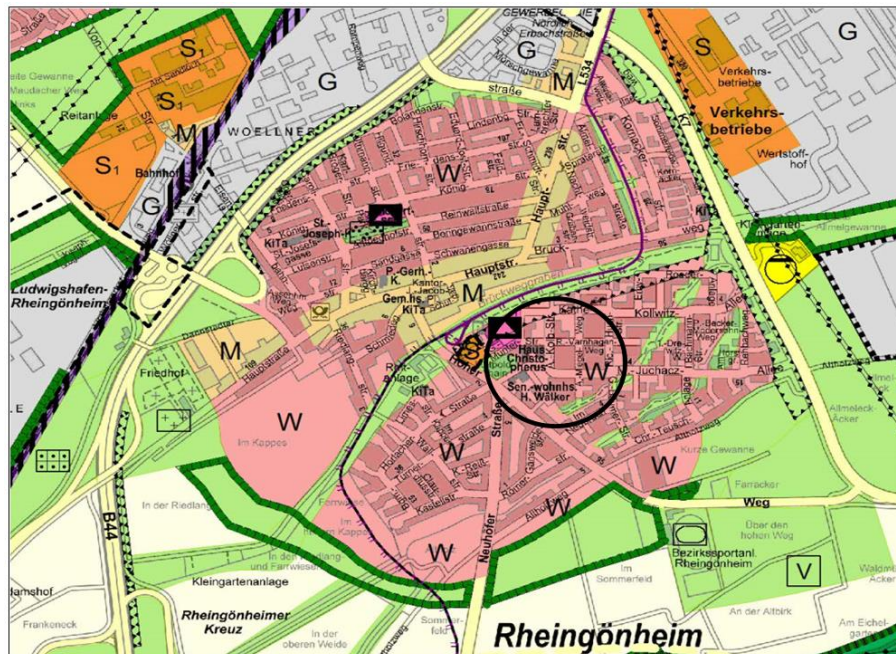
Die Kosten für Planung und Umsetzung des Vorhabens werden von der Vorhabenträgerin getragen. Der Stadt Ludwigshafen entstehen keine Kosten.

Ludwigshafen/Rh., den _____

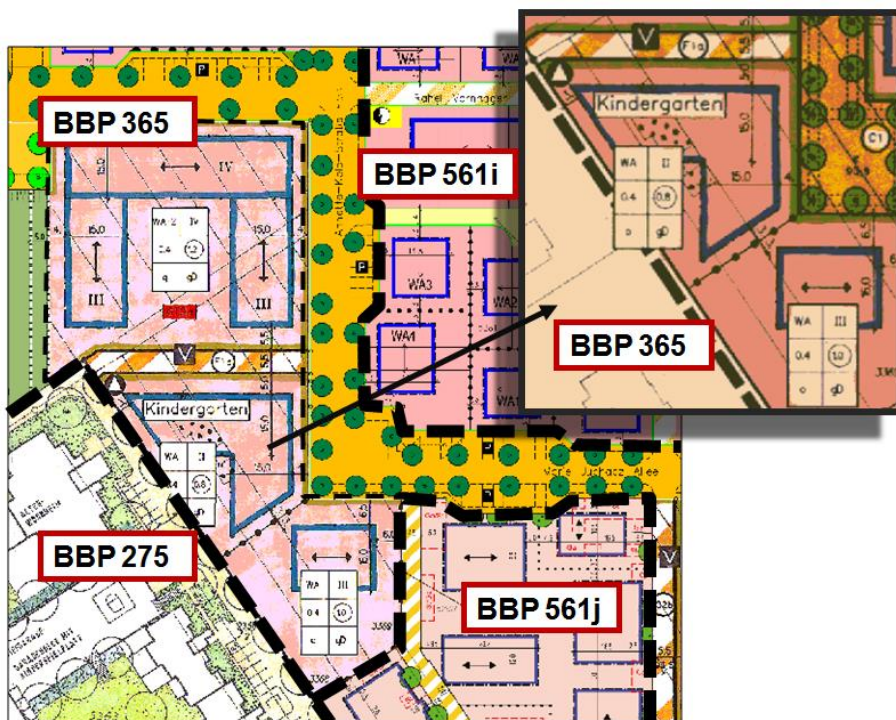
Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

10.1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan '99 mit Plangebiet

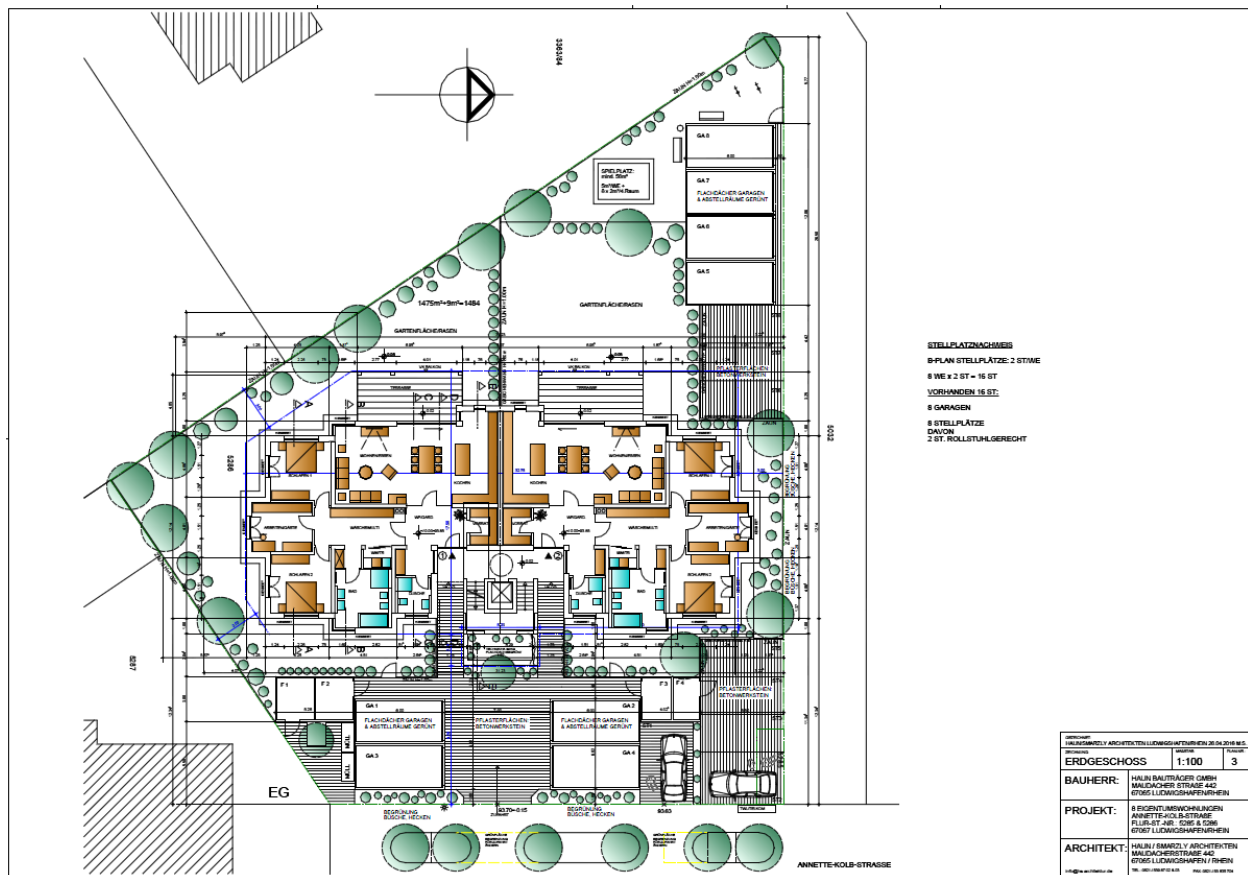


10.2 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 365 „Im Neubuch“

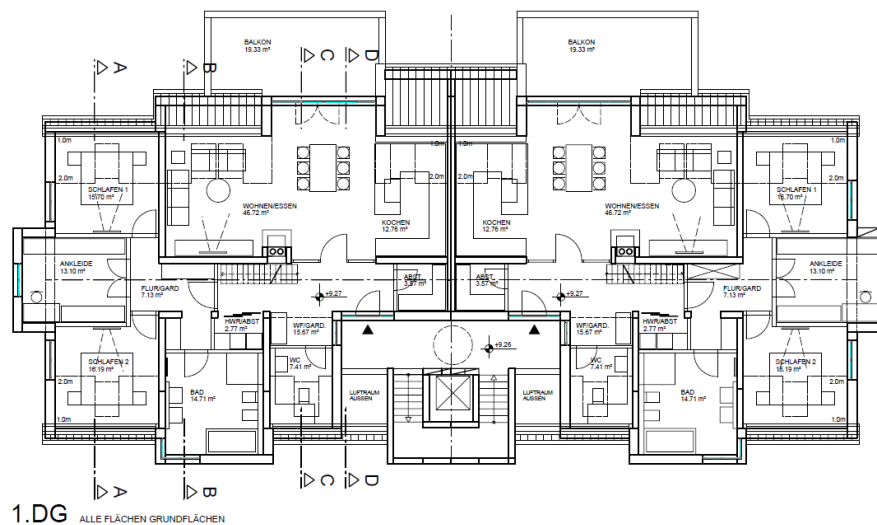


10.3 Bebauungskonzept

Lageplan mit Erdgeschossgrundriss



Grundriss Dachgeschoss



Ansichten

