

Begründung:

1 VERFAHREN

Verfahrensschritte	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	VORGESEHEN AM 16. 09. 2016
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB)	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ??? am	
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	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

Der neu aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ wird auf der Grundlage eines mit der Stadt abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes beruhen. In Ergänzung zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 12 BauGB mit der Vorhabenträgerin GAG Ludwigshafen am Rhein ein Durchführungsvertrag abgeschlossen. Darin verpflichtet sich die GAG zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Übernahme aller Planungs- und Durchführungskosten.

Es wird das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 BauGB für einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich überwiegend im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB, ein kleiner Teilbereich liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 628 „Ärztelhaus Leininger Straße“. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2.735 m². Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird sich die zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaufläche) ebenfalls weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m² bewegen. Da es sich bei dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus 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 BauGB bestehen, sind die Voraussetzungen des § 13a BauGB erfüllt.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 sowie den Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie die frühzeitigen Beteiligungsschritte nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB kann verzichtet werden. Davon unabhängig werden die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens sowie mögliche andere Auswirkungen auf relevante Umweltbelange (z.B. Artenschutz) überprüft.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen Stand: 07.06.2016

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. 12 des Gesetzes vom 24.05.2016 (BGBl. I S. 1217)

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

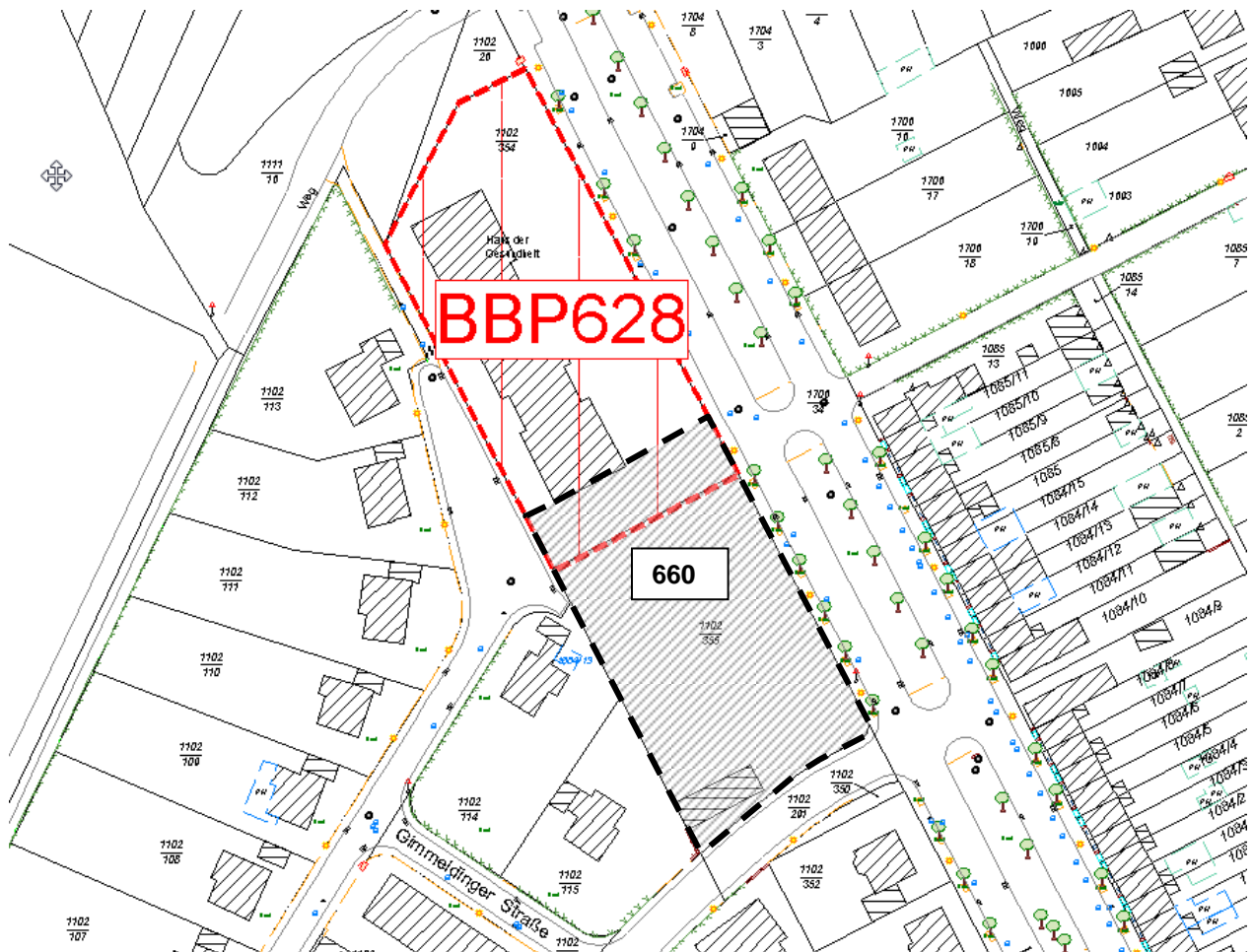
(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegt im Stadtteil Gartenstadt und erstreckt sich auf eine Fläche von rund 2.735 m². Er umfasst das Flurstück Nr. 1102/355 und einen Teilbereich des Flurstücks Nr. 1102/354 der Gemarkung Mundenheim.



Das Plangebiet wird begrenzt:

im Norden:	durch das Flurstück Nr. 1102/354 der Gemarkung Mundenheim
im Osten:	durch die Straßenbegrenzungslinie der Leininger Straße
im Süden:	durch die Straßenbegrenzungslinie der Friedelsheimer Straße
im Westen:	durch die Flurstücke Nr. 1102/114 und 1102/115 der Gemarkung Mundenheim und den Wendehammer Freinsheimer Straße

Der Geltungsbereich überschneidet sich zum Teil mit dem des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 628. Dies begründet sich wie folgt: In diesem Überschneidungsbereich ist die Zusammenführung der bestehenden Stellplatzanlage des „Haus der Gesundheit“ mit der des Neubauprojekts an der Leininger Straße angedacht. Außerdem soll auf Anregung des Ortsbeirats geprüft werden, ob z.B. in diesem Bereich eine Fußwegeverbindung zwischen Leininger Straße und Freinsheimer Straße eingerichtet werden kann (s. 3.2)

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Die GAG hat die Absicht, die südlich des Ärztehauses an der Leiningener Straße gelegene Baulücke zu schließen und dort neben Wohnungen weitere, das Ärztehaus ergänzende Nutzungen unterzubringen. Die notwendigen Stellplätze sollen auf einer Stellplatzanlage mit Ein- und Ausfahrt über die Leiningener Straße nachgewiesen werden. Lediglich 5 Stellplätze – derzeit befinden sich an der hierfür vorgesehenen Stelle noch Garagen - müssten über die Friedelsheimer Straße angefahren werden. Die Gestaltung des Neubaus greift die Architektur des bestehenden Ärztehauses auf: Es ist ein II-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss angedacht.

Derzeit ist der Bereich des Plangebiets aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur gemäß § 34 Abs. 2 BauGB als Wohngebiet einzustufen. Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist – mit Ausnahme des Ärztehauses in Norden - durch eine bis zu zweigeschossige Einfamilienhausbebauung geprägt. Der geplante Neubau würde sich aufgrund der Stellplatzanlage, aber auch aufgrund seiner Gebäudekubatur, die sich stark an das Ärztehaus anlehnt, von der übrigen Umgebungsbebauung aber deutlich abweicht, bisher planungsrechtlich nicht ohne weiteres in die nähere Umgebung einfügen. Daher muss Baurecht geschaffen werden.

Die GAG Ludwigshafen am Rhein Aktiengesellschaft hat einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 Abs. 2 BauGB gestellt. Basis des Bebauungsplans ist ein mit der Stadt abzustimmender Vorhaben- und Erschließungsplan. Ergänzend ist ein Durchführungsvertrag zwischen Stadt und GAG abzuschließen, der sich auf das konkrete Bauvorhaben bezieht und dessen Realisierung binnen einer gewissen Frist regelt.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Im Einzelnen wurden zunächst folgende allgemeinen Ziele formuliert:

- Als Art der baulichen Nutzung wird – konkret auf das geplante Vorhaben bezogen – „Wohn- und Geschäftshaus“, ohne Festsetzung einer Gebietsart nach BauNVO festgesetzt. Zulässig sollen sein: Wohnungen, sowie das bestehende Ärztehaus ergänzende Nutzungen wie Arztpraxis sowie andere gesundheitlichen Zwecken dienende Nutzungen (DL, aber auch kleine Ladeneinheiten mit entsprechendem Sortiment)
- Angemessene städtebauliche und gestalterische Einbindung der Bebauung (max. 3 Geschosse) in die Umgebungsbebauung durch Übertragung der Architektursprache des Ärztehauses auf den Neubau
- Haupterschließung (Zu- und Abfahrt) der Kunden-/Anwohnerparkplätze über die Leiningener Straße; dabei soll die vorhandene Ausfahrt (Haus der Gesundheit) auch als Ausfahrt für den neu anzulegenden Parkplatz (Wohn- und Geschäftshaus) mitgenutzt werden. (s. Anlage) -> daher wird ein Teil des Geltungsbereichs Nr. 628 in den neuen Geltungsbereich Nr. 660 mit aufgenommen (s. 2.2)
- Auf Wunsch des Ortsbeirats Prüfung der Herstellung einer Fußwegebeziehung zwischen Freinsheimer Straße und Leiningener Straße

3.3 Beschreibung des Vorhabens

Es soll ein II-geschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss errichtet werden. Konkret vorgesehen ist

- im EG: Zwei kleine Ladeneinheiten (jeweils ca. 200 m²) mit integrierter gesundheitlicher Dienstleistung
- im 1.OG: 1 medizinische Praxis (rd. 200 m²) und 2 rollstuhlgerechte Wohnungen (je ca. 90 m²)
- im 2.OG: 4 Wohnungen (je ca. 60 m²).



geplanter Neubau - Konzeptentwurf

Die neu anzulegenden 36 Stellplätze sollen mit der Stellplatzanlage des Ärztehauses verbunden werden (s. Anlage). Die bisher schon bestehende Ausfahrt soll als gemeinsame Ausfahrt genutzt, eine weitere, neue Zufahrt an der Leininger Straße angelegt werden. Lediglich 5 der neuen Stellplätze, die an der Stelle bisher bereits vorhandener Garagen hergestellt werden sollen, sollen über die Friedelsheimer Straße angefahren werden.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Das geplante Wohn- und Geschäftshaus wäre aufgrund der Ladengröße, die auf eine zumindest in Teilen gebietsversorgende Funktion schließen lässt sowohl in Wohngebieten, als auch in Mischgebieten zulässig. Sowohl ein Wohngebiet, als auch ein Mischgebiet von solch untergeordneter Größenordnung, welches zudem auf der Maßstabsebene eines Flächennutzungsplanes kaum darstellbar ist, wäre stets aus einer im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche zu entwickeln. Daher kann der Bebauungsplan Nr. 660 „Wohn- und Geschäftshaus Leininger Straße“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

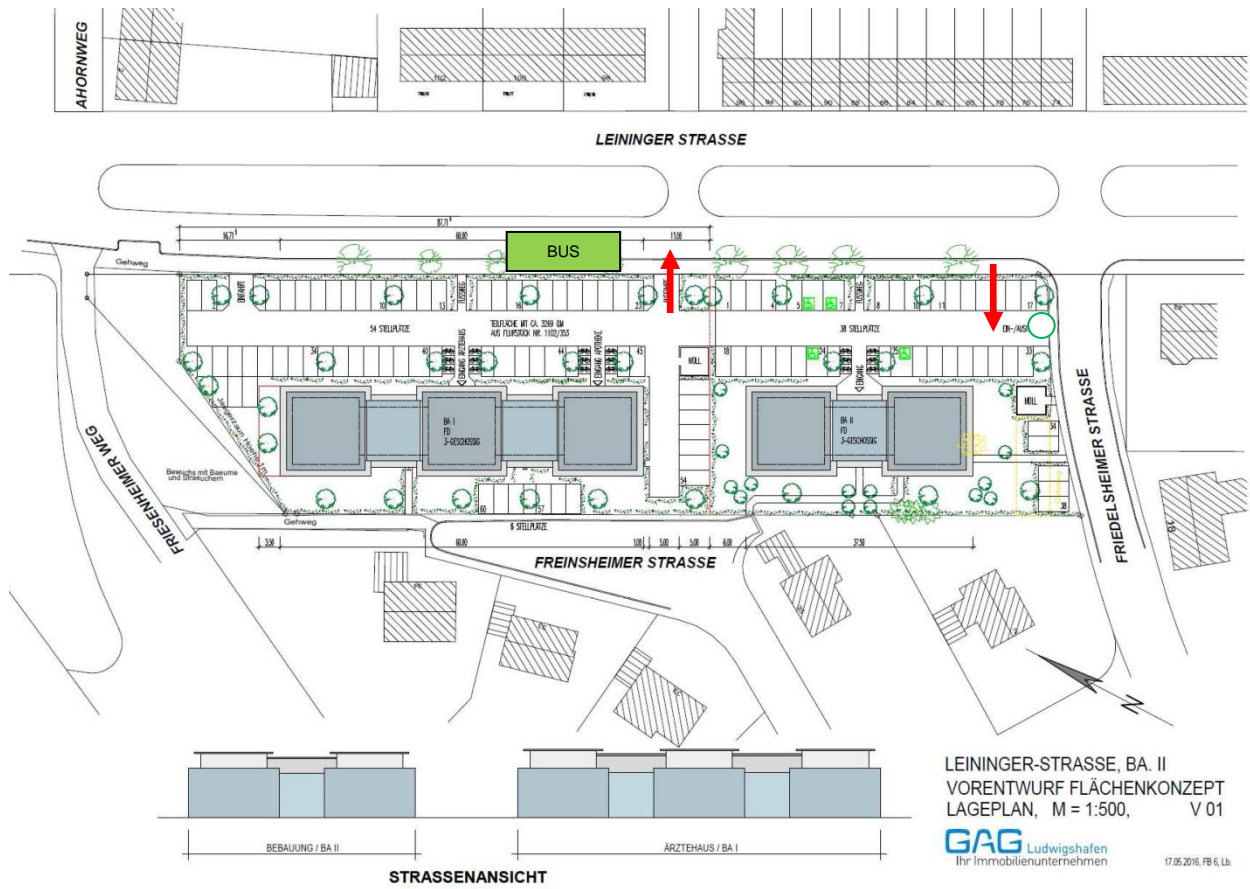
4.3 Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept steht dem Vorhaben nicht entgegen.

4.4 Rechtskräftiger Bebauungsplan

Ein Teilbereich des Geltungsbereichs Nr. 660 überschneidet sich mit dem des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 628 „Ärztehaus Leininger Straße“. Da eine Änderung der bestehenden Stellplatzanlage in diesem Überschneidungsbereich notwendig ist, wird der relevante Teilbereich in den Geltungsbereich 660 mit aufgenommen.

Anlage - Lageplan



Vorhandene Bushaltestelle



Ein- und Ausfahrten (vorhanden/geplant)