

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 (Stand 08.01.2018).....	4
2.2	Geltungsbereich	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 PLANUNG	6
4.1	Regional- und Landesplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplanung	6
4.3	Informelle Planungen	6
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
5	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
5.1	Bodenordnung.....	7
5.2	Städtebaulicher Vertrag.....	7
6	ANLAGEN	8
6.1	Geltungsbereich des Bebauungsplans	8
6.2	Entwicklungssachse West Rahmenplan 2003.....	9
6.3	Entwicklungssachse West Rahmenplan 2018.....	10

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim und Ortsbeirat Nördliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	05.02.2018
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr.	
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

Für den Bereich der sogenannten *Entwicklungssachse West* besteht bereits seit 2003 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 586 „Südlich der Mannheimer-/ Frankenthaler Straße“ mit der Zielsetzung gewerbliche Bauflächen zu entwickeln. Teilbereich Nr. 586a „Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße“ ist als rechtskräftiger Bebauungsplan bereits umgesetzt.

Das Heinrich-Pesch-Haus will nun zusammen mit der katholischen Gesamtkirchengemeinde Ludwigshafen auf der Fläche des Heinrich-Pesch-Hauses sowie dem westlich angrenzenden Bereich ein Wohnkonzept in Verbindung mit ergänzender sozialer Infrastruktur und nutzungsverträglichen gewerblichen und sonstigen Nutzungen entwickeln.

Zur Sicherung und Umsetzung dieser städtebaulichen Entwicklung wird für einen Teilbereich des bisherigen Aufstellungsbeschlusses (Geltungsbereich siehe Anlage) der Bebauungsplan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan wird im Vollverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Dies umfasst neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auch die Pflicht zur Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

Da der Flächennutzungsplan die Fläche des Geltungsbereichs als „Gewerbliche Baufläche“ darstellt, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans durchgeführt werden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 08.01.2018)

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

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. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))

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),
§§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

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),
§ 119 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)

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),
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 6.1) und wird begrenzt:

im Norden: durch die Mannheimer Straße und durch die Frankenthaler Straße,

im Osten: durch die Bayreuther Straße,

im Süden: durch die nördliche Grenze Flurstücke Nr. 3497/6, 3511/3, 2095/5, 2829/7 und 2810/10,

im Westen: durch die östliche Grenze Flurstücke Nr. 2829/5 und 2829/1.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 15 ha.

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Das Heinrich-Pesch-Haus möchte zusammen mit der katholischen Gesamtkirchengemeinde Ludwigshafen ein Wohnkonzept in Verbindung mit ergänzender sozialer Infrastruktur und nutzungsverträglichen gewerblichen und sonstigen Nutzungen entwickeln und realisieren. Hierbei soll gewährleistet werden, dass die Nutzungen innerhalb des Plangebiets (vgl. Geltungsbereich) verträglich zueinander sind und dass die gewerbliche Weiterentwicklung der Entwicklungsachse West entsprechend der bisherigen Zielsetzung nicht eingeschränkt wird. Zur Sicherung und Umsetzung dieser städtebaulichen Entwicklung ist planungsrechtlich ein Bebauungsplan erforderlich.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Die Grundidee ist, auf den Flächen westlich des Heinrich-Pesch-Hauses ein gemischtes Nutzungskonzept insbesondere mit Wohnraum zu realisieren.

Es ist die Entstehung einer wohnsoziologischen Vielfalt geplant, in der eine große Bandbreite an Eigentumsformen ermöglicht werden soll. Um die soziale Integration zu erreichen, werden neben Wohnraum auch Begegnungs-, Lern- und Kulturrorte benötigt, an denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Bevölkerung aus den umliegenden Quartieren treffen und austauschen können. Hierfür sollen langfristig z.B. Spiel-, Sport- und Freizeitflächen, private und gemeinschaftliche Gärten, Cafés/ Einrichtungen für gemeinsame Aktivitäten, eine Kindertagesstätte oder Angebote für frühkindliche Bildung und Elternarbeit entstehen.

Außer den Räumlichkeiten braucht es für eine nachhaltige Integration auch eine fachliche Begleitung der dort lebenden Menschen. Das Heinrich-Pesch-Haus kann hier durch die direkte Nachbarschaft das entsprechende pädagogische und psychologische Betreuungsangebot anbieten und mit Fachkräften betreuen.

Die Idee eines „Sozialen Wohnzentrums“ muss am Bedarf orientiert konkretisiert werden und in der weiteren Planung zusammen mit städtischen und kirchlichen Stellen weiterentwickelt werden. Im Bebauungsplanverfahren müssen ausgehend von einer städtebaulichen Konzeption geeignete Festsetzungen getroffen werden, die die Realisierung dieser Idee baurechtlich ermöglichen.

Das geplante Vorhaben sieht insbesondere Wohnnutzung vor. Es sollen aber auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund soll im Bebauungsplan gemäß § 6a BauNVO ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt werden.

Hierbei soll gewährleistet werden, dass die Nutzungen innerhalb des Plangebiets verträglich zueinander sind und dass die Weiterentwicklung der Entwicklungsachse West als gewerbliche Baufläche entsprechend der bisherigen Zielsetzung nicht eingeschränkt wird.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet liegt südlich der Mannheimer- und Frankenthaler Straße und ist über diese erschlossen. Ausgehend von einem städtebaulichen Konzept werden weitere Erschließungsanlagen notwendig. Dies ist im weiteren Verfahren zu klären.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist teilweise noch nicht an die entsprechende Infrastruktur angebunden. Ausgehend von einem städtebaulichen Konzept werden weitere Erschließungsanlagen notwendig.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen mögliche Immissionen, besonders des Schienen- und Straßenverkehrs nördlich des Geltungsbereichs als auch der Straßenbahnlinie südlich angrenzend, berücksichtigt werden. Gutachterliche Untersuchungen sind erforderlich. Die Verträglichkeit mit vorhandenen und geplanten gewerblichen sowie sonstigen Nutzungen muss nachgewiesen werden.

Altablagerungen

Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es Altablagerungen, die im Verfahren bodenschutzrechtlich untersucht, bewertet und ggf. entsorgt werden müssen.

Umweltverträglichkeit

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen werden im Verfahren festgelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der Planung und Abwägung berücksichtigt.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Im Laufe des weiteren Verfahrens wird sicherzustellen sein, dass der Bebauungsplan mit den Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar ist. Entsprechend einer informellen Abstimmung mit dem Verband Region Rhein-Neckar wird bisher kein Widerspruch zu regionalplanerischen Zielen gesehen. Verbindlich wird die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen des Einheitlichen Regionalplans mit einem Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme bei der oberen Landesplanungsbehörde im Rahmen des Verfahrens zur Teiländerung des gültigen Flächennutzungsplans geklärt.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen stellt die Flächen des Geltungsbereichs als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Die geplante Zielsetzung widerspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan wäre nicht gemäß § 8 (2) BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Teiländerung ist somit erforderlich. Diese erfolgt im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB.

4.3 Informelle Planungen

Die Rahmenplanung für den Bereich der Entwicklungsachse West (vgl. Anlage) wurde vom Stadtrat am 31.03.2003 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Zielsetzung des Konzepts war es, diese Flächen für eine gewerbliche Entwicklung vorzuhalten, da die Stadt Ludwigshafen nur noch über geringe gewerbliche Flächenreserven verfügt. Es sollten sowohl die Verlagerung von bestehenden ortsansässigen Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben als auch die Neuansiedlung von Betrieben ermöglicht werden. Der Großteil der Fläche sollte daher als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Mit Rücksicht auf bestehende (Wohn-)Nutzungen waren kleinere Teilflächen als Mischgebiet oder als eingeschränktes Gewerbegebiet vorgesehen. Für die Flächen westlich direkt an das Heinrich-Pesch-Haus angrenzend, war im Konzept berücksichtigt, dass im Zusammenhang mit der bestehenden sozialen Einrichtung Heinrich-Pesch-Haus weitere Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke ermöglicht werden sollten.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 586 „Südlich der Mannheimer-/ Frankenthaler Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Die aktuelle Entwicklung mit dem Ziel in diesem Bereich eine gemischte Nutzung mit Wohnbebauung, ergänzender sozialer Infrastruktur und nutzungsverträglichen gewerblichen und sonstigen Nutzungen zu realisieren, ist nicht mit dem bisherigen Rahmenplan vereinbar. Eine Fortschreibung des Rahmenplans wurde nötig. Diese erfolgt auf der Grundlage einer konkretisierten Planung und eines daraus entwickelten städtebaulichen Konzepts, im Vorlauf zu den Bauleitplanverfahren mit Beschluss des Stadtrates vom2018 (Datum wird ergänzt). Auf der Fläche des Heinrich-Pesch-Hauses sowie dem westlich angrenzenden Bereich ist im Rahmenplan `18 eine gemischte Baufläche dargestellt.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Geltungsbereich nicht vor. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB beziehungsweise des § 35 BauGB i.V.m. dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 586 „Südlich der Mannheimer-/ Frankenthaler Straße.“

5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Es wird keine formelle Bodenordnung notwendig.

5.2 Städtebaulicher Vertrag

Zur Absicherung und Konkretisierung der Planung sowie zur Regelung von Finanzierungsfragen soll ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Ludwigshafen und den Grundstückseigentümern (Heinrich-Pesch-Haus und katholische Gesamtkirchengemeinde Ludwigshafen) geschlossen werden.

Ludwigshafen, Stadt am Rhein, den

Bereich Stadtplanung

6 ANLAGEN

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans



6.3 Entwicklungssachse West Rahmenplan '18



