

# **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand 08.01.2018).....	4
2.2	Geltungsbereich .....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>5</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	5
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>6</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplanung .....	6
4.3	Informelle Planungen .....	6
<b>5</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>8</b>
5.1	Geltungsbereich der FNP Teiländerung Nr. 29.....	8
5.2	Gültiger Flächennutzungsplan Stand September 2013.....	9
5.3	FNP Teiländerung Nr. 29.....	10
5.4	Entwicklungssachse West Rahmenplan 2003 .....	11
5.5	Entwicklungssachse West Rahmenplan 2018.....	12

## 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	
Feststellungsbeschluss am	

### 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Die Teiländerung Nr. 29 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ des Flächennutzungsplans `99 wird im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB durchgeführt. Gemäß § 2 (4) BauGB besteht die Pflicht einer Umweltprüfung.

## 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 der Teiländerung Nr. 29 ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 5.1) und wird begrenzt:

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

im Osten: durch die Kopernikusstraße

im Süden: durch die bisherige Grünfläche im Flächennutzungsplan und durch die Kopernikusstraße

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

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 16 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 verträglich zueinander sind und dass die gewerbliche Weiterentwicklung der Entwicklungachse West entsprechend der bisherigen Zielsetzung nicht eingeschränkt wird.

Zur Sicherung und Umsetzung der gesamten städtebaulichen Entwicklung um das Heinrich-Pesch-Haus herum ist planungsrechtlich ein Bebauungsplan erforderlich.

Im Flächennutzungsplan `99 der Stadt Ludwigshafen sind in diesem Bereich eine Fläche für Gewerbe und eine Gemeinbedarfsfläche mit kultureller Zweckbestimmung dargestellt. Da der erforderliche Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Der Änderungsbereich stellt die 29. Teiländerung des Flächennutzungsplans dar.

Östlich des Heinrich-Pesch-Hauses zwischen Bayreuther Straße und Kopernikusstraße befindet sich eine unbebaute Freifläche, das sogenannte „Verkehrsohr“. Diese Fläche ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 568a, der dort ein Gewerbegebiet festsetzt. Die Fläche des „Verkehrsohrs“ soll in die genannte Nutzungsmischung integriert werden. Das „Verkehrsohr“ als Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 586a wird somit durch den Bebauungsplan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ ersetzt.

### **3.2 Planungsziele und -grundsätze**

Ziel der Teiländerung des Flächennutzungsplans ist es, das geplante gemischte Nutzungskonzept und damit die bauleitplanerische Umsetzung des Projekts zu ermöglichen. Das Projekt sieht zwar insbesondere Wohnnutzung vor. Es sollen aber auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund kann in einem folgenden Bebauungsplan gemäß § 6a BauNVO ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt werden. Entsprechend der Systematik der BauNVO soll das „Urbane Gebiet“ aus einer gemischten Baufläche entwickelt werden. Daher soll im Flächennutzungsplan für den abgegrenzten Geltungsbereich eine gemischtgenutzte Baufläche dargestellt werden (vgl. Anlage 5.3).

## **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 Flächennutzungsplan 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“ und „Gemeinbedarfsfläche mit kultureller Zweckbestimmung“ dar. Die Planungen des Heinrich-Pesch-Hauses widersprechen damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans und ein folgender Bebauungsplan wäre nicht gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Teiländerung wird somit erforderlich. Diese kann im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB erfolgen. Auf der gesamten Fläche des Geltungsbereichs soll im Flächennutzungsplan eine „Gemischte Baufläche“ dargestellt werden (vgl. Anlage 5.3).

### **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 Konzeptes 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 im Vorlauf zu den Bauleitplanverfahren mit Beschluss des Stadtrates vom .....2018 (Datum wird ergänzt) ist erfolgt. Auf der Fläche des Heinrich-Pesch-Hauses sowie den angrenzenden Bereichen sind im Rahmenplan `18 gemischte Bauflächen dargestellt (vgl. Anlage 5.5).

Ludwigshafen, Stadt am Rhein, den

---

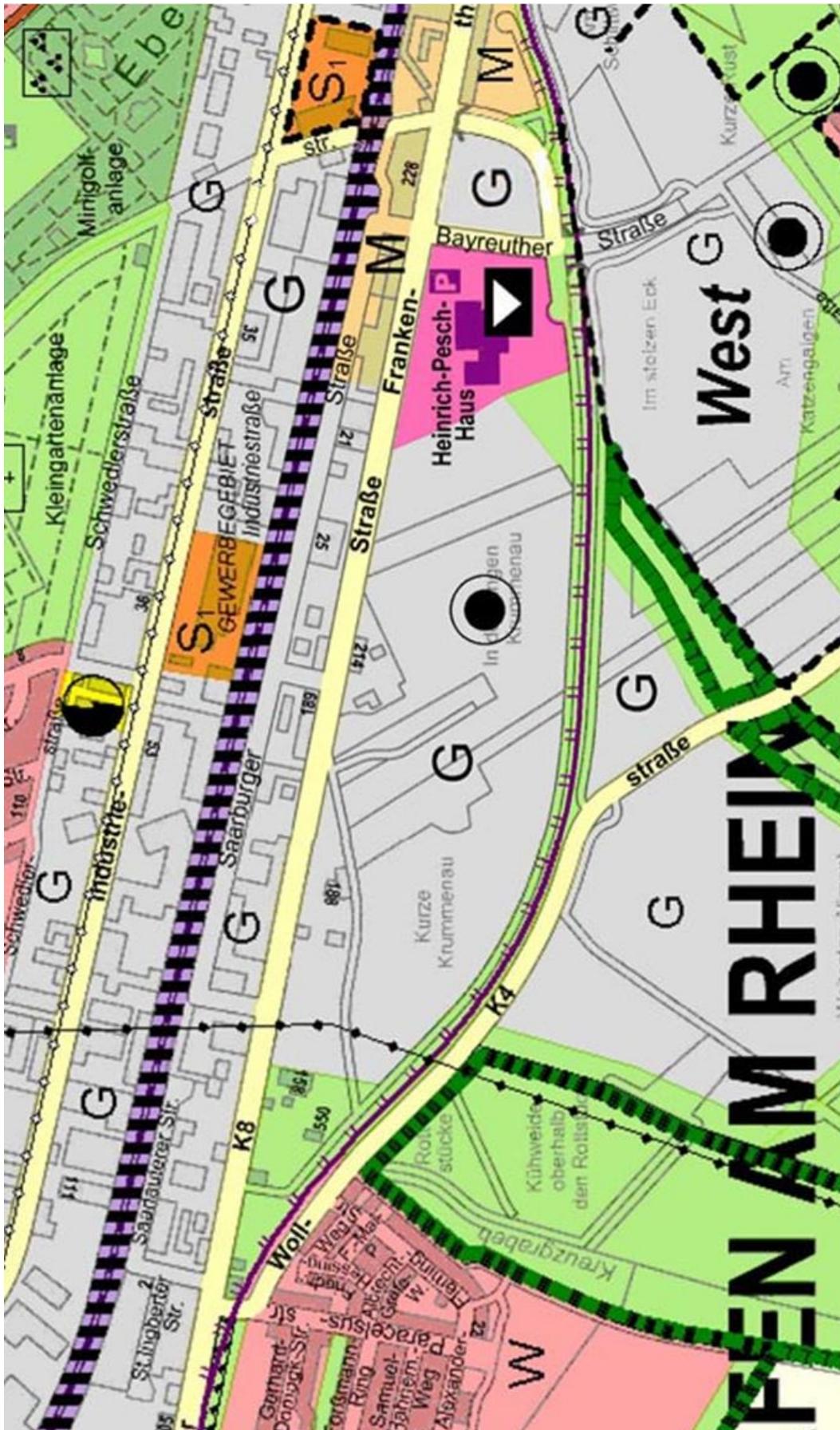
Bereich Stadtplanung

## 5 ANLAGEN

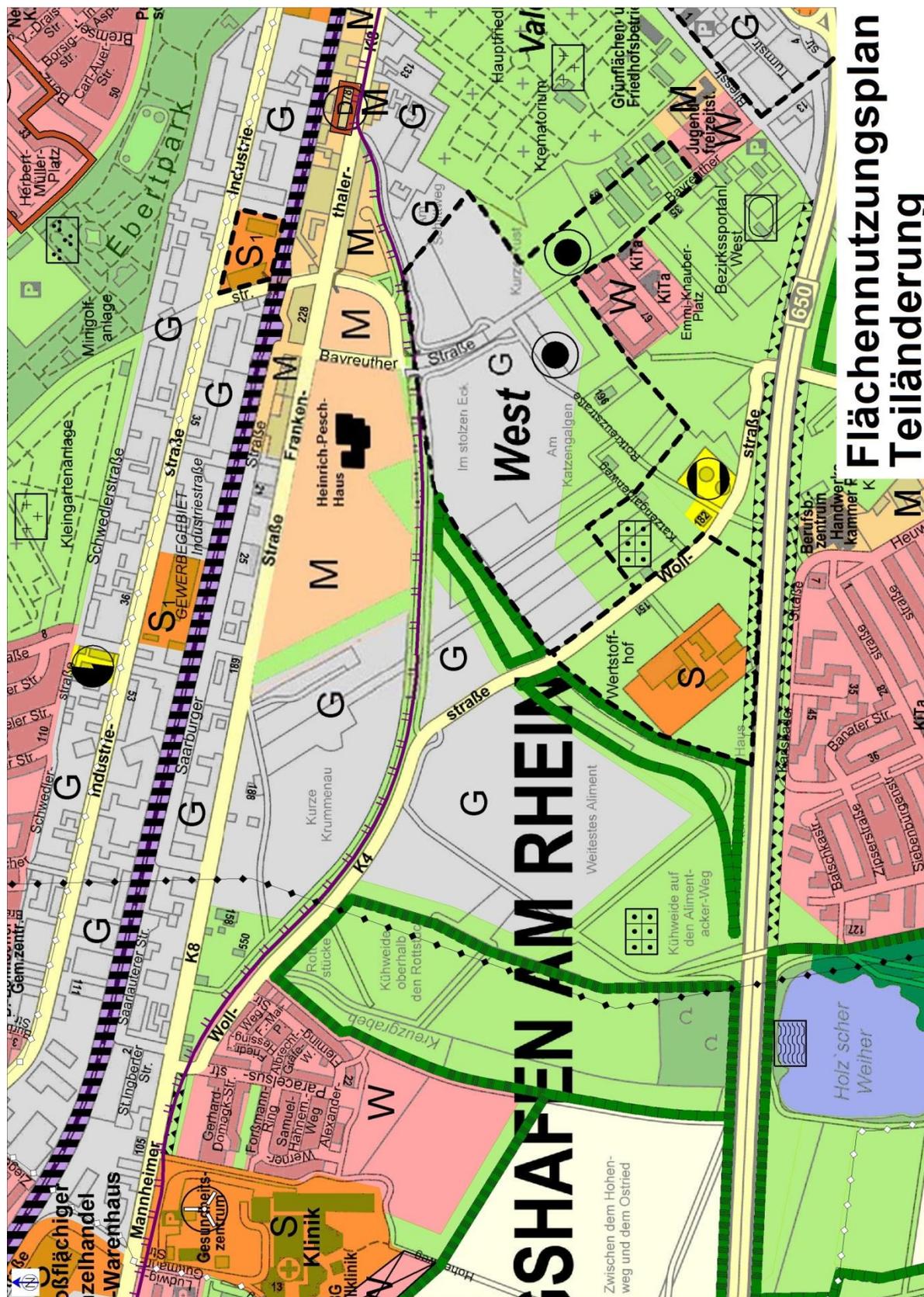
### 5.1 Geltungsbereich der FNP Teiländerung Nr. 29



5.2 Gültiger Flächennutzungsplan Stand September 2013



### 5.3 FNP Teiländerung Nr. 29



Flächennutzungsplan  
Teiländerung



5.5 Entwicklungssachse West Rahmenplan '18



