

## **BEGRÜNDUNG**

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/Flächennutzungsplanung .....           | 6        |
| 4.2      | Rechtskräftige Bebauungspläne.....                                 | 6        |
| <b>5</b> | <b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....                         | <b>7</b> |
| 5.1      | Bodenordnung.....  | 7        |
| <b>6</b> | <b>ANLAGEN</b> .....   | <b>8</b> |
| 6.1      | Geltungsbereich des Bebauungsplans .....                           | 8        |

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

| Verfahrensschritt   | Datum |
|---|-------|
| Information/Anhörung Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am  |       |
| Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am   |       |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr.   |       |
| Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit (gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB) im Zeitraum vom                                    |       |
| Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange (gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB) im Zeitraum 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 das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich richtet.

Das Gebiet zwischen Bahnhofsstraße und Dörrhorststraße wird derzeit nach § 34 BauGB als Gemengelage klassifiziert, da es aufgrund der vorhandenen gemischten Strukturen nicht möglich ist, eine Gebietsart nach BauNVO zugrunde zu legen. § 34 BauGB als Rechtsgrundlage ist im Einzelfall jedoch nicht ausreichend, um weitere Fehlentwicklung durch sich gegenseitig störende Nutzungen zu verhindern.

### Vereinfachtes Verfahren nach § 13 (1) BauGB

Der Bebauungsplan Nr. 665 „Westlich Westendstraße“ überplant ein bereits vollständig erschlossenes und bebautes Gebiet, das zum Zeitpunkt der Planaufstellung als unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu beurteilen ist. Der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab soll durch den Bebauungsplan nicht wesentlich verändert werden. Es sollen mit dem Bebauungsplan weder Nutzungen oder Vorhaben ermöglicht werden, die nicht schon im Rahmen des § 34 BauGB möglich wären oder die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen, noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das Bebauungsplanverfahren kann somit im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden. Die Durchführung der Umweltprüfung ist nicht erforderlich, ein Umweltbericht wird nicht erstellt.

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen stellt die Flächen des Geltungsbereichs als „gemischte Baufläche“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 665 lässt sich gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Eine Teiländerung ist nicht erforderlich.

## 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. Anhang) und wird begrenzt:

im Norden: durch die Bahnhofstraße und die Westendstraße

im Osten: durch die Westendstraße,

im Süden: durch die Dörrhorststraße,

im Westen: durch die Lorientallee

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 1,5 ha.

## **3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE**

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

Im Bereich zwischen Dörrhorststraße und Bahnhofstraße kommt es durch gebietsunverträgliche Nutzungen zu Problemen mit der angrenzenden Wohnbebauung. Im Rahmen des Projektes „Soziale Stadt Westend“ wurde in weiten Teilen des Projektgebietes zwar erfolgreich eine Verbesserung der Wohnqualität erreicht, allerdings droht durch die Gemengelage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplangebietes ein Trading-Down-Effekt innerhalb und außerhalb des Plangebietes. Verschärft wird die Problematik durch eine intensive bauliche Verdichtung im Blockinnenbereich, einhergehend mit fehlenden Abstands- und Freiflächen. Weiterhin sind im Gebiet leerstehende Gebäude vorhanden, was ein Indiz und zugleich eine Gefahr weiterer Fehlentwicklungen darstellt. Denn § 34 BauGB als Rechtsgrundlage ist hier im Einzelfall jedoch nicht ausreichend, um weitere Fehlentwicklung durch sich gegenseitig störende Nutzungen zu verhindern.

Um dem weiteren Trading-Down-Effekt entgegenzuwirken wird der Bebauungsplan Nr. 665 „Westlich Westendstraße“ aufgestellt. Eine geordnete Entwicklung des gesamten Bereichs und möglichst eine Stabilisierung des Plangebietes durch Erhöhung des Anteils von Wohnraum für Familien ist von öffentlichem Interesse.

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

Die Ziele des Bebauungsplans sind:

- Ausschluss gebietsunverträglicher Nutzungen mit dem Ziel einer städtebaulich geordneten Entwicklung
- Städtebauliche Ordnung unter Berücksichtigung baurechtlicher Vorschriften.
- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (Belichtung, Belüftung, Brandschutz)
- Erhöhung des Anteils von Wohnraum für Familien
- Verbesserung der Wohnumfeldqualität

Zur Umsetzung der Ziele ist vorgesehen, entsprechende Baugebiete gemäß der BauNVO festzusetzen und durch geeignete Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare/ nichtüberbaubaren Grundstücksflächen zu ergänzen.

### **Städtebauliche Konzeption**

Die gemischte Nutzungsstruktur soll grundsätzlich erhalten und die vorhandene Wohnnutzung zukünftig gesichert werden. Neben Wohnnutzung sollen nicht wesentlich störende Betriebe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen zulässig sein. Ausgeschlossen werden sollen daher Nutzungen, die sich auf vielfältige Art nachteilig auf schutzbedürftige Nutzungen wie das Woh-

nen auswirken können (z.B. Vergnügungsstätten, Bordelle/bordellähnliche Betriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen). Die Regelungen sollen sich daneben auch auf andere schutzbedürftige Nutzungen innerhalb (Kinder- und Jugendbüro, Bildungszentrum der Industrie- und Handelskammer, Wohngebäude Westend- und Dörrhorststraße) oder in enger Nachbarschaft zum Plangebiet auswirken (angrenzende Westendsiedlung, Allgemeines Wohngebiet). Ebenso sind Aspekte gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Näher zu überprüfen sind im weiteren Verfahren auch die Grenzen für nutzungsverträgliche Bebauungsdichten sowie geeignete Regelungen zu Bauweisen und überbaubaren Grundstücksflächen. Zu überprüfen ist auch die Möglichkeit der Erhöhung des Anteils von Wohnraum für Familien durch eine vertikale Nutzungsgliederung und Begrenzung der Anzahl von Wohneinheiten.

### **Verkehrliche Erschließung**

Das gesamte Plangebiet ist über die bestehenden Straßen vollständig erschlossen. Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Es bestehen Anschlussmöglichkeiten an Bahn,- Straßenbahn- und Busverkehr.

### **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen notwendig.

### **Immissionsschutz**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen mögliche Immissionen, besonders des Schienen- und Straßenverkehrs südlich des Geltungsbereichs berücksichtigt werden. Gutachterliche Untersuchungen sind ggf. erforderlich.

### **Altablagerungen**

Innerhalb des Geltungsbereichs können Altablagerungen auftreten. Diese müssen im Verfahren bodenschutzrechtlich untersucht, bewertet und ggf. entsorgt werden müssen.

## **4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **4.1 Regional- und Landesplanung/Flächennutzungsplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen stellt die Flächen des Geltungsbereichs als „Gemischte Bauflächen“ dar. Die geplante Zielsetzung entspricht damit der Darstellung des Flächennutzungsplans und der Bebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Teiländerung ist somit nicht erforderlich.

Der Flächennutzungsplan stimmt mit den Zielen der Raumordnung überein. Somit ist auch der Bebauungsplan Nr. 665 „Westlich Westendstraße“ auf die Ziele der Regional- und Landesplanung abgestimmt.

### **4.2 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 Abs. 1 BauGB.

## **5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **5.1 Bodenordnung**

Die Grundstücke befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Eine formelle Bodenordnung ist nicht vorgesehen. Umlegungsverfahren nach § 45 BauGB ist nicht erforderlich.

Ludwigshafen, Stadt am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

## 6 ANLAGEN

### 6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

