

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Zielfortschreibung sowie Offenlagebeschluss

INHALT

1. VERFAHREN	3
5.1. Übersicht der Verfahrensschritte	3
5.2. Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2. ALLGEMEINES	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Geltungsbereich	6
2.3. Quellenverzeichnis	6
3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	6
3.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB	6
3.2. Planungsziele und –grundsätze.....	7
4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	9
4.1. Flächennutzungs-/Regional- und Landesplanung	9
4.2. Informelle Planungen	9
5. ANLAGEN	11
5.1. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd"	11

1. VERFAHREN

5.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	10.06.15
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	07.04.14
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 27/2014 am	16.04.14
Beschluss Zielfortschreibung und Verfahrensumstellung	06.07.15
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses Zielfortschreibung und Verfahrensumstellung im Amtsblatt 44/2015 am	15.07.15
Rechtskraft Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	17.06.16
Rechtskraft 1. Verlängerung der Veränderungssperre (gem. § 17 BauGB) am	17.06.18
Beschluss Zielfortschreibung und Offenlagebeschluss am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
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	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

5.2. Anmerkungen zum Verfahren

Im März 2014 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst, um nach dem Brand der Lagerhalle die weitere städtebauliche Entwicklung auf diesem Areal steuern zu können. Zielsetzung war zunächst in diesem Bereich eine Wohn- und ggf. gemischte Nutzung in Anlehnung an die baulichen Strukturen nördlich der mittleren Drehbrücke (vgl. Abbildung im Kapitel 4.2 "Informelle Planungen") fortzuführen.

Nach intensiven Abstimmungsgesprächen mit den Hafenbetrieben wurden die Ziele der Planung durch Beschluss des Stadtrates am 06.07.15 fortgeschrieben. Danach sollte diese Fläche hin zu einer überwiegend gewerblichen bzw. in einem Teilbereich gemischten Nutzung entwickelt werden, um dort u.a. auch eine Büro-/Verwaltungsnutzung (zunächst Polizeipräsidium; später Pfalzwer-

kehauptverwaltung) realisieren zu können. Beide Vorhaben kamen nicht zur Umsetzung und sollen nun an anderen Stellen im Stadtgebiet realisiert werden. Gleichzeitig wurde die Verfahrensart geändert. Statt den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen, wird der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ nun 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.

Nun wird erneut das ursprüngliche Planungsziel einer überwiegend wohnbaulichen Nutzung weiterverfolgt, um hierdurch insbesondere auch den gestiegenen Wohnungsbedarf in der Stadt (vgl. z.B. öffentliche Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.06.18; Tagesordnungspunkt 2 - <https://www.ludwigshafen.de/ratsinformationssystem/bi/infobi.php>) mit decken zu können.

Da der Flächennutzungsplan im Bereich des Geltungsbereichs ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen“ darstellt, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans '99 (TÄ Nr. 26 "Luitpoldhafen Süd") durchgeführt.

2. ALLGEMEINES

2.1. Rechtsgrundlagen

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),

§§ 2, 6 und 12 geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

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),

§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57)

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 5.1) und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Schwanthalerallee
- im Osten: durch die Hafenstraße
- im Süden: durch die nord-östliche Gebäudeflucht des Anwesens Hafenstraße 25
- im Westen: durch die Hochwasserschutzlinie (Mauer) entlang des Hafenbeckens

Der Geltungsbereich umfasst lediglich einen Teil des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 3575/208 in der Gemarkung Ludwigshafen.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 2,6 ha.

2.3. Quellenverzeichnis

- [1] Rahmenplanung Parkinsel vom 21.06.2010,
- [2] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014,
- [3] Flächennutzungsplan '99, Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen 1999
- [4] Karte "Bemessungsgrundwasserstand und zugehörige Flurabstände", SGD Süd, Regionalstelle WAB, März 2009
- [5] ...

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Grundsätzlich ist im Stadtgebiet ein erhöhter Wohnungsbedarf zu verzeichnen (vgl. z.B. öffentliche Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.06.18; Tagesordnungspunkt 2 - <https://www.ludwigshafen.de/ratsinformationssystem/bi/infobi.php>: Wohnungsbedarf bis 2030: 7.200 Wohnungen) weshalb der Schaffung von Wohnbauflächen eine erhöhte Bedeutung beizumessen ist. Gleichzeitig ist die Wohnbebauung nördlich der mittleren Drehbrücke weitgehend realisiert und es sind auf der Parkinsel, nur noch vereinzelte Baugrundstücke (lediglich im Bereich der sogenannten "Uferkantenbebauung" – Stand 07/18) vorhanden.

Es besteht jedoch weiterhin eine große Nachfrage nach innenstadtnahen Grundstücken gerade auch für hochwertige Ein-/ Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise.

Auf der anderen Seite ist insbesondere eine Lärm- und Verkehrsbelastung der bestehenden Wohnbebauung westlich der Hafenstraße durch die bislang vorhandene gewerbliche Nutzung zu verzeichnen. Zudem wurde durch einen Großbrand im Sommer die ca. 9.500 m² große Lagerhalle auf dem Areal vollständig zerstört, was auch auf ein gewisses Gefahrenpotential für die benachbarte Wohnbebauung aus der eigentlichen Nutzung heraus schließen lässt.

Von daher soll der Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfeldverträglichere gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

3.2. Planungsziele und –grundsätze

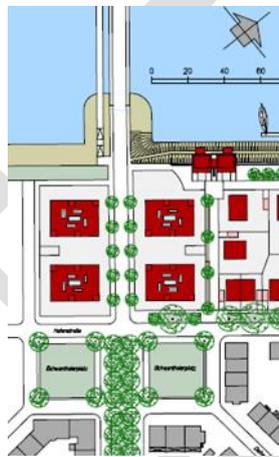
▪ Vorhandene Situation

Ursprünglich wurde der Bebauungsplanbereich durch die Hafenbetriebe bzw. deren Mieter als Logistikstandort genutzt (Lagerhalle derzeit durch Brand jedoch vollständig zerstört) und im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Lebensmittelgroßhandel. Nördlich sowie östlich grenzen unmittelbar Wohngebiete an. Für den Planbereich existiert derzeit kein Bebauungsplan; es besteht Bau-recht nach § 34 (2) BauGB (Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO; vgl. Urteil VG Neustadt AZ 3 K 245/15.NW vom 16.09.15).

Am westlichen Rand des Plangebietes, parallel zur Hochwasserschutzmauer, befindet sich eine Gleisanlage (Hafengleis), welche jedoch bereits seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt wird und derzeit faktisch auch nicht nutzbar ist, da bereits Gleisflächen als Lagerflächen genutzt werden (z.B. im Bereich Hafenstraße 15), sodass in Folge die gesamte Gleisanlage auf der Ostseite des Luitpoldhafens nicht mehr durch Züge befahren werden kann. Aus diesem Grund hat die Stadt im Juli 2018 beim Landesbetrieb Mobilität, Koblenz einen Antrag gem. § 23 AEG auf Freistellung dieser Bahnanlagen gestellt.

▪ Städtebauliche Konzeption

Der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes soll entsprechend der Ergebnisse des Ideen-/ Realisierungswettbewerbes der GAG aus dem Jahre 2005, welche auch Bestandteil der vom Stadtrat am 21.06.2010 beschlossenen Rahmenplanung für die Parkinsel wurden, mit zwei viergeschossigen Punkthäusern bebaut werden. Der Schwanthalerplatz erhält durch diese Gebäude auch auf der Süd-Westseite eine adäquate räumliche Fassung und der Eingangsbereich zur Parkinsel wird markant definiert.



Auszug aus Rahmenplanung
Parkinsel

Die Fläche südlich dieses Teilareals soll in drei weitere Baufelder aufgeteilt werden. Diese sollen über Straßen, welche an vier Stellen an die Hafenstraße angebunden werden, erschlossen werden. Die Bauflächen sind so bemessen, dass auch eine Umsetzung in Teilabschnitten möglich ist

und insbesondere bei Erhalt und Weiterbetrieb des Lebensmittelgroßmarktes (Bestandsschutz) die bauliche Nutzung des Restgrundstückes gewährleistet werden kann.

Um Konflikte mit den angrenzenden/benachbarten Gewerbegebieten möglichst zu vermeiden, soll das Gebiet insgesamt gem. § 6a BauNVO als Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt werden. Ggf. kann dieses Gebiet noch bezüglich der zulässigen Nutzungen gegliedert werden. Insbesondere das südliche Baufeld soll im Sinne § 50 BIm-SchG durch entsprechende Festsetzungen insbesondere für Nicht-Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

- **Verkehrliche Erschließung**

Die Parkinsel ist über die mittlere Drehbrücke mit dem Stadtgebiet von Ludwigshafen verbunden. Mit der Brücke an der Kammer Schleuse im Süden der Parkinsel besteht eine zweite, unterbrechungsfreie Anbindung der Insel. Für Fußgänger und Radfahrer ist zudem am Nordende der Parkinsel eine gesonderte Fußgängerbrücke (sog. "Schneckenudelbrücke") vorhanden.

Durch die Lagerhausstraße, die nordwestlich des Luitpoldhafens verläuft, ist das Plangebiet an die Innenstadt von Ludwigshafen, sowie an überörtliche Straßen – in nördlicher Richtung über die Rheinallee nach Mannheim, in südlicher Richtung über die B 44 Richtung Speyer - angebunden.



Erschließungsprinzip/Gliederung Baugebiet

Die unmittelbare Erschließung des Plangebietes kann über die Hafenstraße erfolgen. Der Ausbauquerschnitt der Straße erlaubt es, diese als

Haupteerschließungsstraße, von der das künftige Erschließungsstraßennetz des Baugebietes abzweigt, zu nutzen. Das Erschließungskonzept sieht darüber hinaus vor, dass das Plangebiet eine zweite Fahrerschließung parallel zum Hafenbecken mit direktem Anschluss an die Schwanthalerallee erhält, um einerseits die neuen Baugrundstücke sinnvoll zu erschließen und andererseits die vorhandene Wohnbebauung auf der Ostseite der Hafenstraße vom Verkehr zu entlasten. Zudem soll diese Straße die Funktion eines "Deichverteidigungswegs" übernehmen, um im Katastrophenfall die unmittelbar angrenzende Hochwasserschutzmauer schnell und ungehindert erreichen zu können.

Die neuen Straßen sollen ggf. flächensparend als verkehrsberuhigte Straßen ausgebaut werden, welche auch den Aufenthaltscharakter der Straßen unterstreichen.

Die Erschließung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt einerseits durch die Straßenbahnlinie 10 (Friesenheim-Luitpoldhafen), die in der Wittelsbachstraße im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots endet (Haltestelle Luitpoldhafen). Die fußläufige Entfernung zwischen Planungsgebiet und der derzeitigen Haltestelle beträgt zwischen 300m und 600m. Die Linie wird im 15-Minuten-Takt betrieben.

Zudem führt die Buslinie 77 (Parkinsel-Berliner Platz) unmittelbar durch die Hafenstraße mit einer Haltestelle am Schwanthalerplatz

und somit direkt am Plangebiet. Diese Linie verkehrt im 20-Minuten-Takt.

Vom Planungsgebiet aus ist somit die Innenstadt durch Haltestellen am Berliner Platz, sowie der Hauptbahnhof von Ludwigshafen bzw. der S-Bahnhalte „Mitte“, mit Anschluss an den regionalen, als auch überregionalen Schienenverkehr, direkt erreichbar.

- **Ver- und Entsorgung**
Das Areal ist bereits heute an das Ver-/Entsorgungsnetz angebunden. So kann über den in der Hafenstraße vorhandenen Mischwasserkanal prinzipiell die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes gewährleistet werden. Das Niederschlagswasser könnte zwar prinzipiell in das Hafenbecken eingeleitet werden, dies wäre jedoch wegen der notwendigen Überwindung der Hochwasserschutzmauer technisch sehr aufwändig. Somit ist - da auch der Versiegelungsgrad des Gebietes zukünftig geringer sein wird, als bei der ursprünglichen Nutzung als Gewerbegebiet – weiterhin die Nutzung der Mischkanalisation zur Entsorgung des Regenwassers zu bevorzugen.
Die Versorgung mit Strom/Wasser/Erdgas kann über das ebenfalls in der Hafenstraße vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1. Flächennutzungs-/Regional- und Landesplanung

Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen stellt beiderseits des Luitpoldhafens südlich der mittleren Drehbrücke eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Hafen" dar. Daher muss der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 644 im Parallelverfahren geändert werden (TÄ Nr. 26 "Luitpoldhafen Süd"). Es soll zukünftig eine gemischte Baufläche dargestellt werden.

Die Wasserfläche des Luitpoldhafens als solche wird durch die Planung nicht tangiert. Somit bleibt die Darstellung des Hafenbeckens als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung "Hafen" erhalten und die Grundsätze der Regional- und Landesplanung werden nicht in Frage gestellt.

4.2. Informelle Planungen

In der vom Stadtrat am 21.06.2010 beschlossenen Rahmenplanung für die Parkinsel ist für den Bereich unmittelbar südlich der Schwanthalerallee (welcher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 644 ist) eine Bebauung analog der beiden Einzelgebäude (Punkthäuser) nördlich dieser Straße vorgesehen. Dieses Ziel ist gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. Kapitel 3.2 "Städtebauliche Konzeption"). Im Bebauungsplan sollen Festsetzungen getroffen werden, die der Intention dieser Planung entsprechen.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd"



Rahmenplan Parkinsel 2010

FESTWORT

5. ANLAGEN

5.1. Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd"

