

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	4
2.2	Geltungsbereich	5
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.....	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
4.1	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2	Flächennutzungsplanung	8
4.3	Informelle Planungen	9
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	9

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	15.11.2018
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	10.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
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 Nr. am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 249a Östlich der Speyerer Straße, 1. Änderung handelt es sich um eine Teil-Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 249 Östlich der Speyerer Straße aus dem Jahr 1981. Die teilbereichsbezogene Änderung dient der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung sowie der Innenentwicklung und wird demnach als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der vorläufige Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von rund 29.465 m². Aufgrund des Planungszieles zur Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebietes und der zulässigen GRZ von 0,6 wird die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO demnach weniger als 20.000 m² betragen.

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter. Aufgrund dessen kann für die Aufstellung des Bebauungsplanes das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB verwendet werden.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Anspruch genommen. Somit wird von der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Des Weiteren wird keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht nach § 2a BauGB enthält. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 04.09.2018

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),

§§ 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 vorläufige Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem nachstehenden Lageplan. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch die Rabensteinstraße (Flurstück 1137/9) sowie die Speyerer Straße (Flurstück 1330/14) und an die Rabensteinstraße angrenzende Wohnbebauung,
- im Osten: durch die Rabensteinstraße (Flurstück 1137/10) sowie den „Saumgraben“ und die angrenzenden Flächen der Gewanne „Mittagsweiden“ bzw. „Obere Bruchwiesen“,
- im Süden: durch die Flurstücke Nrn. 1121/10, 1123/5, 1125/7, 1125/9, 1126/6 sowie 1128/3, welche im Eigentum der Bundesrepublik Deutschland - Bundesstraßenverwaltung sind,
- im Westen: durch die Speyerer Straße (Flurstück 1330/14) und die daran anschließende Bebauung des Gewerbegebietes „In den Wingertsgewannen“ (Gärtnerei Bangert – Flurstück 3499/4, Edeka-Lebensmittelmarkt – Flurstücke 3499/2 und 3499/3), sowie von Wohngebäuden und Gebäuden für Wirtschaft oder Gewerbe (Flurstück 1168/4).

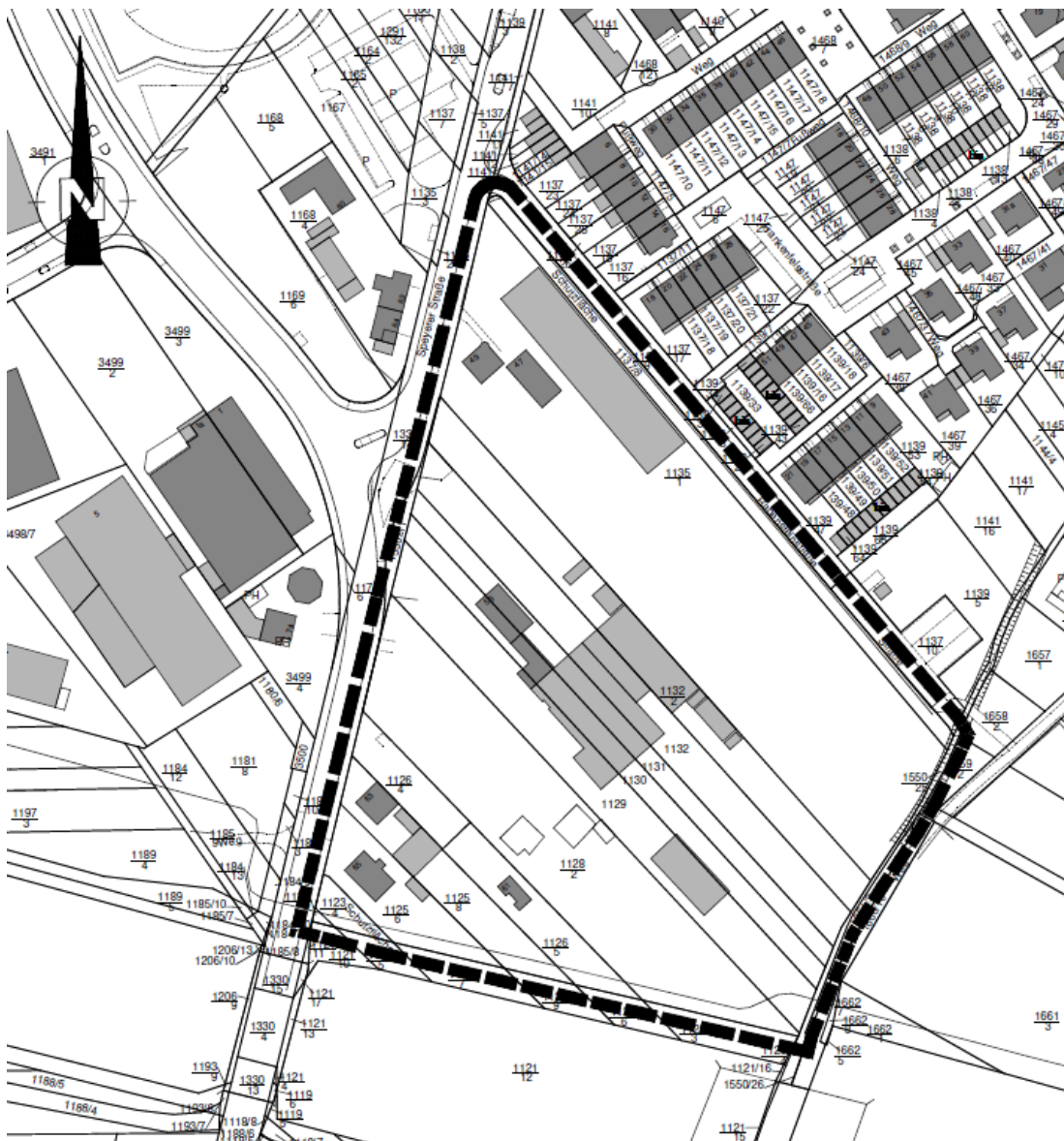


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 249a, ohne Maßstab.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen 1999
- [3] Bebauungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Nr. 249 Östlich der Speyerer Straße, Stadt Ludwigshafen, 1980
- [4] Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigshafen am Rhein

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Das Plangebiet befindet sich im Süden des Stadtteils Oggersheim und umfasst eine Fläche von rund 29.465 m². Es beinhaltet die Flurstücke und baulichen Anlagen, einschließlich der betriebszugehörigen Wohngebäude, eines ehemaligen Gärtnereibetriebes, eines landwirtschaftlichen Betriebes sowie dessen landwirtschaftlich genutzten Flurstücke, sowie die Wohngebäude bzw. gemischt genutzten Gebäude im Süden.

Von den Grundstückseigentümern des Flurstückes 1135/1 wurde in den vergangenen Jahren intensiv nach einer alternativen Nutzung gesucht. Aufgrund des bestehenden Baurechts eines Dorfgebietes für Betriebseinrichtungen für Gartenbau und Landwirtschaft, sowie der zusätzlichen Zulässigkeit von betriebszugehörigen Wohngebäuden entlang der Speyerer Straße, ist die derzeit zulässige Nutzung allerdings klar eingeschränkt und vorgegeben sowie aus heutiger Sicht nicht mehr realistisch vollziehbar. Zwar gab es in der Vergangenheit zahlreiche Interessensbekundungen für eine sinnvolle Nachnutzung dieses Grundstücks, diese sind auf der Grundlage des bestehenden Baurechts aber nicht zulässig. Daraus ergibt sich das städtebauliche Erfordernis, den Bebauungsplan für andere Nutzungsmöglichkeiten und somit für eine zukunftsorientierte Entwicklung dieses Standortes zu ändern.

In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, ob die südlich angrenzenden Flurstücke, in Hinblick auf eine harmonische Stadtentwicklung und Ortsabrundung, mit Berücksichtigung finden können. Um dies weiter prüfen zu können, wurden diese Flurstücke ebenso in den Geltungsbereich mit aufgenommen.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Das Plangebiet wird derzeit durch verschiedene Nutzungen geprägt. Es zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung sowie der Lage gegenüber dem Gewerbegebiet „Wingertsgraben“ mit hohen Kundenfrequenzen aus. Das nördliche Flurstück wird durch ein teilweise bereits zerfallenes und ungenutztes Gewächshaus, zwei Wohnhäuser und im rückwärtigen Bereich durch eine brachgefallene/ungenutzte Freifläche gekennzeichnet. Die daran anschließenden südlich liegenden Flurstücke sind geprägt durch einen landwirtschaftlichen Betrieb mit Tierhaltung, sowie einem betriebszugehörigen Wohnhaus und weiteren baulichen Anlagen, welche dem Betrieb dienen. Auf den südlichsten Flurstücken des Geltungsbereiches sind Wohngebäude, sowie ein nicht störender gewerblicher Betrieb vorzufinden. Nördlich des Flurstückes schließt die Wohnbebauung Rabensteinstraße an.

Die Fläche unterliegt starken Lärmeinflüssen von der Autobahn, der Speyerer Straße und der Ruchheimer Straße. Darüber hinaus gibt es Geruchseinwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb.

Durch diese Rahmenbedingungen ergeben sich sowohl Nutzungschancen als auch Einschränkungen.

Aufgrund des derzeitigen Planungsrechts durch die im Bebauungsplan Nr. 249 Östlich der Speyerer Straße getroffene Festsetzung eines Dorfgebietes für „Wohnungen und Betriebseinrichtungen für Gartenbau und Landwirtschaft“ entlang der Speyerer Straße bzw. für „Betriebseinrichtungen für Gartenbau und Landwirtschaft“ im rückwärtigen Bereich, sind die möglichen Nutzungen erheblich begrenzt und klar vorgegeben.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249a Östlich der Speyerer Straße 1. Änderung

Um eine Entwicklung des Gebietes weiter zu unterstützen und zu fördern, sollen geeignete neue Rahmenbedingungen für eine anderweitige Nutzungsmöglichkeit geschaffen werden, welche mit den Zielen der Stadtentwicklung vereinbar sind.

Die von der Stadtverwaltung formulierten Ziele sind:

- Entwicklung des Gebietes für wohnumfeldverträgliche Gewerbenutzungen.
- Zu- und Abfahrt hauptsächlich über die Speyerer Straße.
- Erhalt der, bereits im Bebauungsplan Nr. 249 festgesetzten, privaten Grünfläche auf dem heutigen Flurstück 1137/8, welche als Schutzfläche zwischen Wohngebiet und den Nutzungen der Bebauungsplanänderung dienen soll.
- Der östliche Bereich des Flurstückes 1135/1 soll nicht überbaut werden, sondern als Freifläche erhalten bleiben.
- Für eine zukunftsweisende Entwicklung sollen im weiteren Verlauf des Verfahrens alternative Nutzungsmöglichkeiten bzw. auch bestandssichernde Festsetzungen für den landwirtschaftlichen Betrieb sowie die südlich daran anschließenden Flurstücke geprüft und ggf. aufgenommen werden.

Diese Ziele können nur mit einer Bebauungsplanänderung erreicht werden.

Grundsätzlich muss eine zukünftige Nutzung „robust“ gegenüber dem Verkehrslärm und den Störungen des bestehenden benachbarten Landwirtschaftsbetriebes sein. Sie darf aber auch selbst keine störenden Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung oder Beeinträchtigungen des Landwirtschaftsbetriebs in seiner Existenz hervorrufen.

Teilbereich 1

Für die künftige Nutzung der **Flurstücke 1135/1 und 1137/8** wurden von der Stadt bereits konkretere Rahmenvorgaben entwickelt, da für diese Flurstücke vorrangig Handlungsbedarf besteht. Die folgenden Ziele sind Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses und werden im nachfolgend erläutert.

Aus Gründen des Immissionsschutzes in Bezug auf das angrenzende Wohngebiet sowie dem landwirtschaftlichen Betrieb, wird die Entwicklung eines **eingeschränkten Gewerbegebietes** angestrebt. Demnach sollen nur Gewerbebetriebe zulässig sein, die im Sinne des § 6 Abs. 1 BauNVO das Wohnen nicht wesentlich stören und damit auch in einem Mischgebiet zugelassen werden können. Durch ein eingeschränktes Gewerbegebiet soll die Verträglichkeit der Gewerbenutzung hinsichtlich des nördlich angrenzenden Wohngebietes, sowie des südlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betriebes gewährleistet werden.

Lagerhäuser sowie Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude, welche die einschlägigen Lärmgrenzwerte eines Mischgebietes nicht überschreiten, sind denkbar.

Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke und Vergnügungsstätten sollen nicht zulässig sein. Ebenso sind im Hinblick auf die raumordnerischen Zielvorgaben und das städtische Einzelhandelskonzept zentrenrelevante und großflächige nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Es ist weiterhin zu prüfen, ob Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke ausnahmsweise zugelassen werden können.

Die **Grundflächenzahl** soll mit $GRZ = 0,6$ und einer Überschreitung für Nebenanlagen bis $GRZ = 0,8$ ein für gewerbliche Flächen übliches Maß gewährleisten. Bezugsgröße sind die Flächen die als Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Eine genaue Abgrenzung ist im Rahmen der Planung zu definieren.

Die **Höhe baulicher Anlagen** soll sich an der vorhandenen Umgebungsbebauung orientieren, sollte allerdings eine Höhe von 10,00 m nicht überschreiten.

Grundstückszu- und -abfahrten sind nur entlang der Speyerer Straße zulässig, um das nördlich angrenzende Wohngebiet bzw. die Rabensteinstraße nicht mit dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen zu belasten.

Der Kreuzungsbereich der Speyerer Straße ist zu berücksichtigen. Gegebenenfalls ist ein Nachweis der verkehrlichen Machbarkeit zu erbringen.

Das Flurstück 1137/8 entlang der Rabensteinstraße ist als **private Grünfläche**, gemäß Bebauungsplan Nr. 249, zu erhalten. Diese soll auch weiterhin als Abschirmung und zusätzlicher Schutz zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung dienen.

Der östliche Grundstücksteil des Flurstückes 1135/1 (ca. 60m) wird nicht als Baufläche ausgewiesen, sondern soll als Freifläche erhalten bleiben. Die Bebauung des Grundstückes soll sich nicht über den bestehenden Ortsrand hinaus erstrecken und somit zur harmonischen Ortsabrundung beitragen. Die genaue Grenze wird im weiteren Verlauf des Verfahrens festgelegt. Durch die Freifläche soll ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Flächen der Gewanne „Mittagsweiden“ bzw. „Obere Bruchwiesen“ sowie der nördlich liegenden öffentlichen Grünfläche hergestellt werden.

Teilbereich 2

Für die südlich des Flurstücks 1135/1 innerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flächen bestehen noch keine konkretisierten Zielvorgaben.

Im Rahmen des Verfahrens soll geprüft werden, ob analoge Ziele sinnvoll sind, bzw. ob eine Teilung des Verfahrens entsprechend der Teilbereiche erforderlich ist.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar [1] stellt die Fläche als „Siedlungsfläche Wohnen, Bestand“ dar.

Aufgrund des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 249 Östlich der Speyerer Straße besteht bereits Baurecht, welches nicht hauptsächlich der Wohnbebauung und somit als „Siedlungsfläche Wohnen“ dient.

Bei den Ausweisungen des Regionalplanes Rhein-Neckar handelt es sich allerdings um keine parzellenscharfen Darstellungen, weshalb keine Feinabgrenzung von Planungen zulässig ist. Die verwendeten Flächen, Symbole, Linien und Schraffuren bezeichnen den räumlichen Bereich, der für die weitere Ausformung der regionalplanerischen Zielsetzungen vorgesehen ist. Die Ausformung der entsprechenden Interpretationsspielräume erfolgt in der Regel durch die Bauleitplanung oder andere nachfolgende Planungsverfahren.

Da im Flächennutzungsplan der Stadt für diesen Bereich bereits „Gemischte Baufläche“ dargestellt ist und der Regionalplan anhand des Flächennutzungsplanes abgestimmt wurde, kann man von der Vereinbarkeit mit den Zielen des Regionalplanes ausgehen. Ein eingeschränktes Gewerbegebiet widerspricht zudem der Darstellung einer „Gemischten Baufläche“ nicht.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein (rechtskräftig seit 05.10.1999) [2] stellt die Fläche des Plangebiets als „Gemischte Baufläche“ dar. Derzeit ist bereits sicher, dass das nördliche Flurstück als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wer-

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 249a Östlich der Speyerer Straße 1. Änderung

den soll. Dies kann aus der Darstellung einer Mischbaufläche entwickelt werden, weshalb keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

4.3 Informelle Planungen

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigshafen [4] aus dem Jahr 2011 ist bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplanes als sonstige städtebauliche Planung zu berücksichtigen. Aufgrund der in den vergangenen Jahren mehrfach angefragten Errichtung eines Lebensmitteleinzelhandels ist dieses auch für das Verfahren von Bedeutung. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept weist den vorliegenden Standort nicht als Standort für zentrenrelevanten Einzelhandel oder als Ergänzungsstandort für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel aus.

Für den westlich angrenzenden Ergänzungsstandort „In den Wingertsgewannen“ sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch keine Vergrößerung dieses Nahversorgungsstandortes vor, sondern einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten zugunsten von klassischen gewerblichen, produzierenden und handwerklichen Nutzungen.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für den Plangeltungsbereich gilt der rechtskräftige Bebauungsplan 249 Östlich der Speyerer Straße [3], mit der Festsetzung eines Dorfgebietes (MD).

Das Dorfgebiet wird in zwei Bereiche untergliedert: Entlang der Speyerer Straße sind Wohnungen und Betriebseinrichtungen für Gartenbau und Landwirtschaft“ zulässig, im rückwärtigen Bereich nur „Betriebseinrichtungen für Gartenbau und Landwirtschaft“.

5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.