

BEGRÜNDUNG

Stand: April 2019

Inhalt

1.	VERFAHREN	3
1.1.	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2.	Anmerkungen zum Verfahren	3
2.	ALLGEMEINES	5
2.1.	Rechtsgrundlagen (Stand 02.04.2019)	5
2.2.	Geltungsbereich	6
2.3.	Quellenverzeichnis	6
3.	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	7
3.1.	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB	7
3.2.	Planungsziele und -grundsätze	7
4.	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	13
4.1.	Flächennutzungs-/Regional- und Landesplanung	13
4.2.	Informelle Planungen	13
4.3.	Rechtskräftige Bebauungspläne	14
5.	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	14
6.	UMWELTBERICHT	14
7.	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	15
7.1.	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	15
8.	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	15
8.1.	Bodenordnung	15
8.2.	Flächen und Kosten	15
9.	ANLAGEN	16
9.1.	Geltungsbereich des Bebauungsplans	16
9.2.	Entwicklungssachse West Rahmenplan 2018	17
9.3.	Strukturkonzept Entwicklungssachse West	19
9.4.	Masterplan Heinrich-Pesch-Siedlung (Stand 28.01.2019)	20

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	19.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 21/2018	06.04.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	18.04.2018 bis 09.05.2018
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	19.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	07.05.2018
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	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Das Heinrich-Pesch-Haus will 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 des Bebauungsplans Nr. 586 der Bebauungsplan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ aufgestellt (Geltungsbereich siehe Anlage 9.1.).

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.

Nachdem der Bundesgesetzgeber mit der Baurechtsnovelle 2017 im Hinblick auf den gestiegenen Wohnraumbedarf die neue Baugebietsart "Urbanes Gebiet" eingeführt hat, wird es mit dem Instrument der Festsetzung "Urbanes Gebiet" auch möglich, die gebotene Rücksichtnahme auf die bestehenden benachbarten Gewerbegebiete nördlich und süd-östlich des Bebauungsplangebietes ohne weitere Einschränkungen zu gewährleisten. Die südlich der Stadtbahnlinie gelegenen Gewerbepotenzialflächen in der Entwicklungsachse West sollen möglichst nicht eingeschränkt werden.

Deshalb wird das Planungsziel einer im Schwerpunkt wohnbaulichen Nutzung (im Rahmen eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO) verfolgt, um hierdurch insbesondere auch den gestiegenen Wohnungsbedarf in der Stadt (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 "Wohnungssituation und Wohnungsbedarf", www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/) mit decken zu können.

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.

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 586a „Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße“) liegt nur für den Bereich des Verkehrsohrs zwischen Bayreuther Straße und Kopernikusstraße vor. Die Fläche des „Verkehrsohrs“ zwischen Bayreuther Straße und Kopernikusstraße im Osten des Heinrich-Pesch-Hauses ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 568a, der dort ein Gewerbegebiet festsetzt. Der Bebauungsplan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ sieht für das Plangebiet eine gemischte Baufläche (Urbanes Gebiet) vor. Die Teilfläche „Verkehrsohr“ des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 586a wird somit durch den Bebauungsplan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ ersetzt. Das im Jahr 2015 eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 651 „Kopernikusstraße Süd“ (Planungsziel: Ermöglichung des Baus von Unterkünften für Asylsuchende) wird nicht weiter verfolgt.

Weiterhin sieht der Bebauungsplan Nr. 568a eine gewerbliche Nutzung südlich der Stadtbahnlinie vor. Aufgrund der Festsetzung eines Urbanen Gebiets auf der Fläche des „Verkehrsohrs“ sind keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Gewerbeflächen des Bebauungsplans Nr. 586a südlich der Stadtbahnlinie zu erwarten.

Entlang der Frankenthaler Straße sind hauptsächlich Mischgebiete festgesetzt (Bebauungsplan Nr. 633), sodass keine grundsätzlichen Konflikte zu einem `Urbanen Gebiet´ mit Wohnnutzung zu erwarten sind.

Da der Flächennutzungsplan die Fläche des Geltungsbereichs als „Gewerbliche Baufläche“ darstellt, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans (Teiländerung Nr. 29 "Westlich Heinrich-Pesch-Haus") durchgeführt.

Die Umsetzung des Gesamtkonzeptes der Heinrich-Pesch-Siedlung Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG wird in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag gesichert werden.

2. ALLGEMEINES

2.1. Rechtsgrundlagen (Stand 02.04.2019)

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. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

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),

§ 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),

§§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

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 6 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),

§ 12 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),

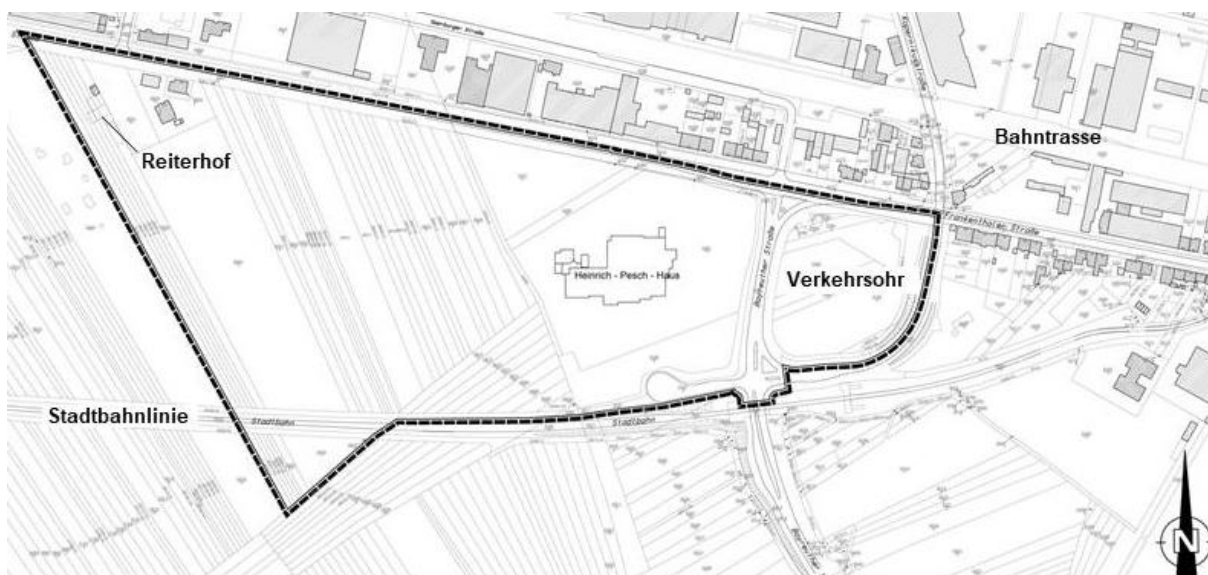
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 9.1.) und wird begrenzt:

- im Norden: durch die Mannheimer Straße und durch die Frankenthaler Straße,
- im Osten: durch die Kopernikusstraße,
- im Süden: durch die nördliche Grenze Flurstücke Nr. 3497/6, 3511/3, 2095/5, 2829/7, 2810/10 und durch die Kopernikusstraße,
- im Westen: durch die östliche Grenze Flurstücke Nr. 2829/5 und 2829/1.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 17 ha.



Geltungsbereich B-Plan Nr. 657 "Westlich Heinrich-Pesch-Haus"

2.3. Quellenverzeichnis

- [1] Rahmenplan Entwicklungsachse West 2018 (19.03.2018)
- [2] Masterplan Heinrich-Pesch-Siedlung (28.01.2019)
- [3] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014,
- [4] Flächennutzungsplan '99, Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen 1999
- [5] B-Plan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ Ludwigshafen am Rhein. Bericht Historische Recherche – Kesselschmiede. IGB Rhein-Neckar, Ludwigshafen 23.11.2018
- [6] B-Plan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ Ludwigshafen am Rhein. Orientierende umwelttechnische Erkundung. IGB Rhein-Neckar, Ludwigshafen 11.02.2019
- [7] B-Plan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ Ludwigshafen am Rhein. Verkehrsplanerischer Fachbeitrag. Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt 21.06.2018
- [8] B-Plan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ Ludwigshafen am Rhein.

Fortschreibung des verkehrlichen Fachbeitrages für den Masterplan.
Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt 21.06.2018

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. 2.2 Geltungsbereich) verträglich zueinander sind und dass die bestehenden Gewerbegebiete entlang der Frankenthaler- und Mannheimer Straße sowie die Gewerbeflächen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 586a „Südlich der Frankenthaler Straße“ nicht eingeschränkt werden. Die gewerbliche Weiterentwicklung der Entwicklungsachse West, entsprechend der bisherigen Zielsetzung (vgl. Anlage 9.2. Rahmenplan sowie Anlage 9.3. Strukturkonzept), soll möglichst beibehalten werden.

Aufgrund des anhaltenden Wohnraumbedarfs sowie aufgrund einer städtebaulichen Anbindung der geplanten Pesch-Siedlung an den Stadtteil West wird die Fläche des „Verkehrsohrs“ zwischen Bayreuther Straße und Kopernikusstraße in die Planungen integriert.

Zur Sicherung und Umsetzung dieser städtebaulichen Entwicklung ist planungsrechtlich ein Bebauungsplan erforderlich.

3.2. Planungsziele und -grundsätze

- **Vorhandene Situation**

Das Plangebiet wird im Norden durch die Mannheimer- und Frankenthaler Straße, im Osten durch die Zufahrt zur Bahnunterführung (Kopernikusstraße), im Süden durch die Stadtbahnlinie und im Westen durch den westlichen Rand des Anwesens mit Pferdekoppel und Wiesenflächen begrenzt.

Neben einzelnen siedlungsbezogenen Flächenanteilen wird das Gebiet im Wesentlichen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen dominiert. Bei dem siedlungsbezogenen Flächenanteil handelt es sich um die Fläche des mehrgeschossigen Gebäudekomplexes des Heinrich-Pesch-Hauses mit parkartiger Eingrünung, sowie drei bewohnte Anwesen entlang der Mannheimer Straße.

Ein von Norden nach Süden verlaufender Gehölzstreifen unterbricht die landwirtschaftliche Nutzung.

Die Fläche des „Verkehrsohrs“ zwischen Bayreuther Straße und Kopernikusstraße im Osten des Heinrich-Pesch-Hauses ist derzeit Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 586a, der dort ein Gewerbegebiet festsetzt. Das Verkehrsohr wird durch eine Baumreihe räumlich eingefasst.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein Wirtschaftsweg längs der Stadtbahnlinie. Der Wirtschaftsweg mündet südlich des Heinrich-Pesch-Hauses auf einen Wendehammer mit Stichstraße, welche an die Bayreuther Straße anschließt.

- **Städtebauliche Konzeption**

Die Grundidee ist, auf der gesamten Fläche des Geltungsbereichs ein gemischtes Nutzungskonzept insbesondere mit Wohnraum zu realisieren. In das städtebauliche Konzept sind maßgeblich die Ergebnisse einer Mehrfachbeauftragung eingeflossen, welche das Heinrich-Pesch-Haus im Jahr 2018 durchgeführt hat. Als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde ein Masterplan zur Heinrich-Pesch-Siedlung erstellt, welcher am 28.01.2019 vom Bau- und Grundstücksausschuss zur Kenntnis genommen wurde. Gleichzeitig wurde die Stadtverwaltung beauftragt, auf Grundlage des Masterplans das Bauleitplanverfahren weiter zu betreiben.



Masterplan Heinrich-Pesch-Siedlung (Stand 28.01.2019)

Das Heinrich-Pesch-Haus und die katholische Gesamtkirchengemeinde planen die Entstehung einer wohnsoziologischen Vielfalt, in der eine große Bandbreite an Eigentumsformen ermöglicht werden soll. Um die soziale Integration zu erreichen, werden neben Wohnraum auch Begegnungs-, Lern- und Kulturräume 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.

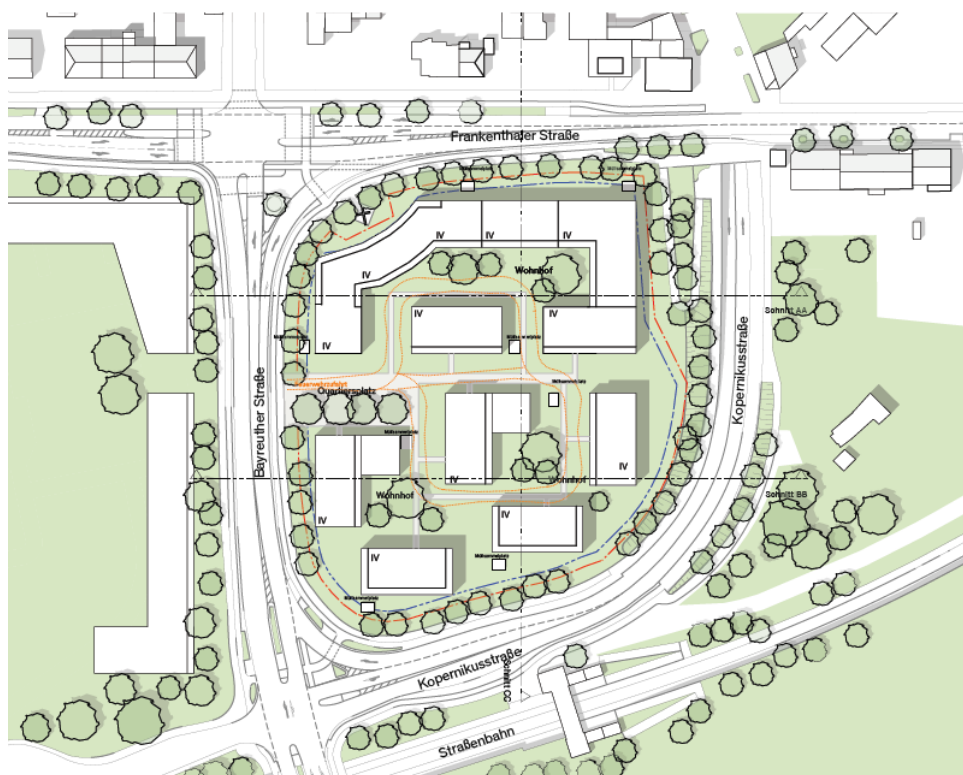
Die Idee eines „Sozialen Wohnzentrums“ muss am Bedarf orientiert konkretisiert werden und in der weiteren Planung zusammen mit städtischen und kirchlichen Stellen weiterentwickelt werden. Im Bebauungsplanverfahren werden ausgehend von einer städtebaulichen Konzeption geeignete Festsetzungen getroffen,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

Der Masterplan zur Heinrich-Pesch-Siedlung (vgl. Anlage 9.4.) sieht in seiner städtebaulichen Struktur entlang der Frankenthaler- und Mannheimer Straße eine überwiegend gewerbliche Nutzung vor. In diesem Gewerberiegel sind an den zwei Zufahrtsbereichen zur Siedlung jeweils Standorte für Parkhäuser vorgesehen. Die Bebauung ermöglicht eine einheitliche Raumkante hinter der Alleestruktur entlang der Frankenthaler- und Mannheimer Straße. Der Gewerberiegel wird über eine rückwärtige Straße erschlossen. Richtung Süden schließen Wohngebäude an, welche an einen zentralen Grünstreifen angrenzen. Die weitere Struktur der Siedlung in Richtung Stadtbahnlinie kennzeichnet sich durch drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser.

Auf der Fläche westlich des Plangebiets wurde am 19.03.2018 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 586b „Mittelstandspark Mannheimer Straße“ gefasst. Anhand des Strukturkonzepts (vgl. Anlage 9.3) werden die grundlegenden Überlegungen zum Mittelstandspark verdeutlicht. Erkennbar ist die Einteilung des Mittelstandspark in drei Zonen. Die dargestellte Dreiteilung nimmt mit den beiden äußeren Bereichen Rücksicht auf die benachbarten Wohnnutzungen: In östlicher Richtung grenzt die Heinrich-Pesch-Siedlung an. An der westlichen Grenze der Heinrich-Pesch-Siedlung ist ein Grünstreifen als Pufferfläche zum geplanten Mittelstandspark Mannheimer Straße (Bebauungsplan Nr. 586b) vorgesehen. In diesem Grünstreifen sind neben Versickerungsanlagen die Unterbringung von Spiel- Sport und Gartenflächen möglich. Gemäß der Masterplanung (vgl. Anlage 9.4.) schließen an den Grünstreifen aufgelockerte Gebäudestrukturen (zwei bis dreigeschossige Reihenhäuser) an.

In südlicher Richtung markieren drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser den Abschluss der Reihenhäuserstruktur. Die mehrgeschossigen Gebäude definieren den südlichen Siedlungseingang im Zusammenspiel mit einer optionalen Straßenbahnhaltestelle. In der westlichen Verlängerung des Heinrich-Pesch-Hauses soll ein Quartiersplatz entstehen. Im Übergangsbereich des Platzes zum Grünstreifen hin, ist an zentraler Lage ein Begegnungshaus vorgesehen. Südlich des Quartiersplatzes soll eine Kindertagesstätte realisiert werden, deren Freibereiche sich Richtung Süden hin orientieren. Gemäß der Masterplanung sollen um das Heinrich-Pesch-Haus herum Sondernutzungen in Verbindung mit dem Heinrich-Pesch-Haus entstehen. Die derzeit vorhandene Stellplatzanlage nördlich des Heinrich-Pesch-Hauses soll im Bestand erweitert werden. Die großflächigen Freiflächen südlich des Pesch-Hauses sind teils parkartig angelegt und sollen möglichst erhalten bleiben.

Für den Bereich Verkehrsohr wird die städtebauliche Struktur entlang der Frankenthaler Straße fortgeführt. Auf diese Weise wird, aus Richtung Innenstadt kommend, entlang der Frankenthaler Straße der Eingangsbereich der sogenannten Entwicklungsachse West baulich definiert.



Städtebauliches Konzept Verkehrsohr

Die Masterplanung der Heinrich-Pesch-Siedlung (vgl. Anlage 9.4.) zusammen mit der Planung auf dem Verkehrsohr sehen insbesondere Wohnnutzung vor. Es sollen aber

auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen realisiert werden können. Vor diesem Hintergrund soll im Bebauungsplan gemäß § 6a BauNVO ein „Urbanes Gebiet“ festgesetzt werden.

Insgesamt ist gebotene Rücksichtnahme auf die bestehenden benachbarten Gewerbegebiete nördlich und süd-östlich des Bebauungsplangebietes ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Die südlich der Stadtbahnlinie gelegenen Gewerbepotenzialflächen in der Entwicklungsachse West sollen ebenfalls möglichst nicht eingeschränkt werden.

▪ **Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet liegt südlich der Mannheimer- und Frankenthaler Straße und ist über diese erschlossen. Der östliche Teil des Plangebiets wird zudem noch über die Bayreuther- und Kopernikusstraße erschlossen. Ausgehend von einem städtebaulichen Konzept werden weitere Erschließungsanlagen notwendig.

Entlang der Frankenthaler- und Mannheimer Straße sind zwei Zufahrten in die Heinrich-Pesch-Siedlung geplant. Neben der bestehenden Zufahrt zum Heinrich-Pesch-Haus wurde die Anzahl der Zufahrten in die Siedlung auf zwei begrenzt, um den Verkehrsfluss auf der Frankenthaler- und Mannheimer Straße inklusive dem parallel verlaufenden Radweg nicht zu gefährden. Die Leistungsfähigkeit des Gesamtverkehrs wird durch die zwei Zufahrten entlang der Frankenthaler- und Mannheimer Straße nicht beeinträchtigt [7].

Die Grundstücke des Gewerberiegels entlang der Frankenthaler- und Mannheimer Straße dürfen nur über die Zufahrten und die Erschließungsstraßen innerhalb der Siedlung angefahren werden, um die prägenden Straßenbäume nicht zu beeinträchtigen. Entsprechend einem Mobilitätskonzept zur Heinrich-Pesch-Siedlung sollen auf diesen Straßenverkehrsflächen die Zu- und Ausfahrten der Parkhäuser liegen.

Die innere Erschließung der Heinrich-Pesch-Siedlung wird durch einen verkehrsberuhigten Bereich charakterisiert (vgl. Mobilitätskonzept).

Der Quartiersplatz westlich des Heinrich-Pesch-Hauses ist als Fußgängerbereich geplant, zur Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität für die Bewohner.

Die zum Teil bestehende Zufahrt südlich des Heinrich-Pesch-Hauses (Wendehammer) dient lediglich als Zufahrt zur Kindertagesstätte, und wird nicht als alternative Zufahrt für die Bewohner dienen. Gemäß dem Leitgedanken eines autoarmen Quartiers soll über diese Zufahrt nur die Befahrung für Einsatzfahrzeuge möglich sein.

Die verkehrliche Erschließung des "Verkehrsohrs" erfolgt über die Bayreuther Straße.

Durch die Umsetzung eines Mobilitätskonzepts, sowie die Schaffung von direkten und umwegfreien Verbindungen insbesondere zu Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs kann durchaus ein reduzierter Stellplatznachweis für den Bereich der Heinrich-Pesch-Siedlung ermöglicht werden. Mindestens ist jedoch ein Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

▪ **Ver- und Entsorgung**

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

Der Bereich der Frankenthaler- und Mannheimer Straße wird bereits von den Technischen Werken Ludwigshafen mit Strom und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Es ist davon auszugehen, dass die vorhandenen Kapazitäten zur Versorgung des Plangebiets ausreichen. Die Wärmeversorgung soll durch einen Anschluss an das vorhandene Fernwärmenetz erfolgen. Fernwärme müsste bei Bedarf ab der Kreuzung Bayreuther Straße in die Frankenthaler- und Mannheimer Straße neu verlegt werden.

Die innere Erschließung mit Versorgungsleitungen ist nicht vorhanden und muss nach Bedarf neu verlegt werden.

Das anfallende Schmutzwasser soll durch einen Schmutzwasserkanal gesammelt und abgeleitet werden. Die äußere Erschließung mit einem Schmutzwasserkanal ist aus Richtung Oggersheim entlang der Mannheimer Straße geplant.

Für das anfallende Niederschlagswasser wird eine Versickerungskonzeption erstellt. Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Straßenflächen soll über offene Rinnen und Kastenrinnen abgeleitet und öffentlichen Versickerungsanlagen zugeführt werden. Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist auf dem eigenen Grundstück über die belebte Oberbodenschicht zur Versickerung zu bringen. Ergebnisse eines Regenwasserbewirtschaftungskonzept werden Berücksichtigung finden.

- Immissionsschutz

Verkehrslärm

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens müssen mögliche Immissionen, besonders des Schienen- und Straßenverkehrs nördlich des Geltungsbereichs als auch der Straßenbahnlinie südlich angrenzend, berücksichtigt werden. Die Ergebnisse einer gutachterlichen Untersuchung werden berücksichtigt.

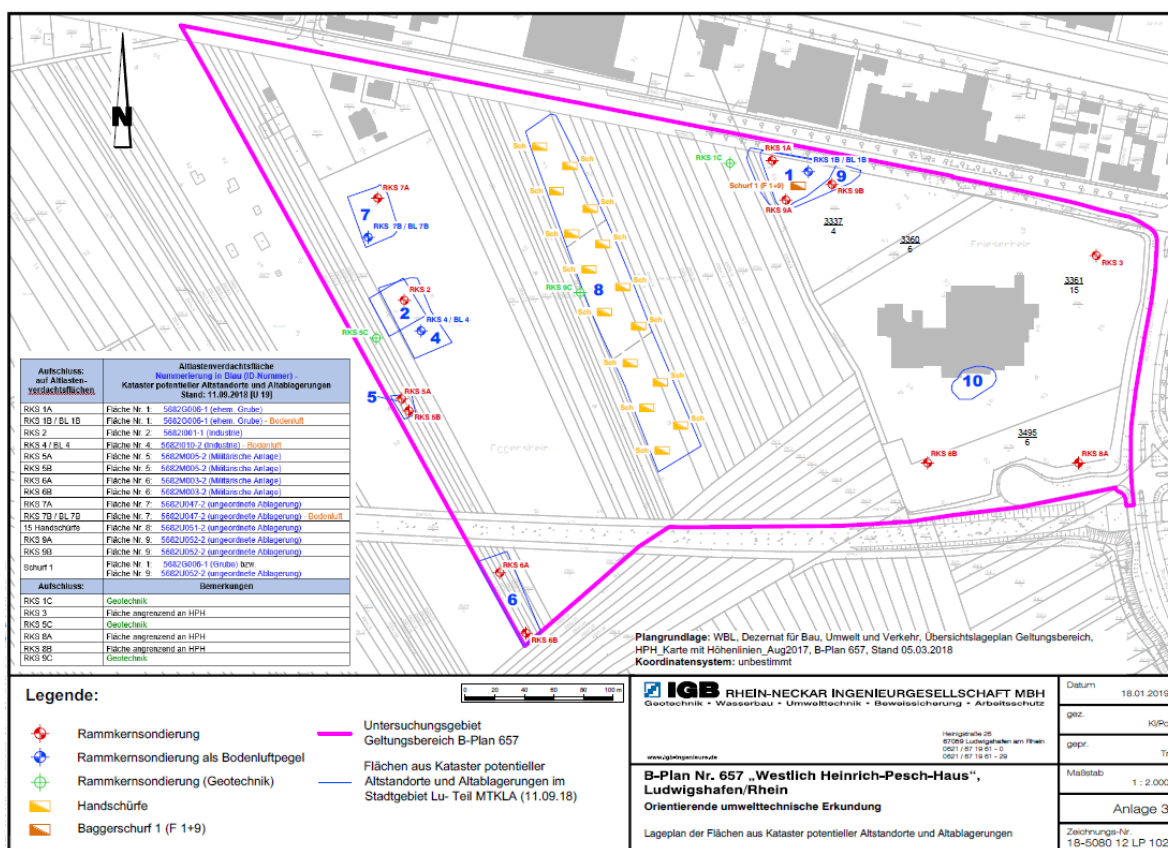
Gewerbelärm

Rücksichtnahme auf die bestehenden benachbarten Gewerbegebiete nördlich und südöstlich des Bebauungsplangebietes ist ohne weitere Einschränkungen zu gewährleisten. Die Verträglichkeit mit bestehenden gewerblichen Nutzungen muss nachgewiesen werden. Die südlich der Stadtbahnlinie gelegenen Gewerbepotenzialflächen in der Entwicklungsachse West sollen möglichst nicht eingeschränkt werden. Die Ergebnisse einer gutachterlichen Untersuchung werden berücksichtigt.

- Altablagerungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die bodenschutzrechtliche Bewertung des Geltungsbereichs im Hinblick auf die Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 BauGB relevant. Im Geltungsbereich sind Altlastenverdachtsflächen bekannt. Zur Klärung der Altlastensituation erfolgte bereits in einem ersten Schritt eine historische Recherche. Im Rahmen der Ersterhebung in der Mitte der 90er-Jahre ist ermittelt worden, dass im Stadtarchiv eine Gewerbeakte mit der Nummer 2230 B existiert und ein historisches Adressbuch mit dem Hinweis auf eine Kesselschmiede entlang der Frankenthaler Straße. Die historische Recherche durch die IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH mit Stand 23.11.2018 [3] hat zum Ergebnis, dass keine konkreten Hinweise auf Vorkommnisse aus industrieller Nutzung vorliegen, bei welchen möglicherweise Schadstoffe in den Boden gelangt sein könnten.

In einem zweiten Schritt wurde auf den geplanten Flächen zur Gefährdungsabschätzung der Schutzgüter Mensch, Nutzpflanze, Boden, Grundwasser eine durch die IGB Rhein-Neckar Ingenieurgesellschaft mbH orientierende umwelttechnische Untersuchung (Stand 11.02.2019) [4] gemäß Bundesbodenschutzverordnung (BBodschV) und ALEX 02 Rheinland-Pfalz durchgeführt. Darüber hinaus wurden orientierende abfalltechnische Untersuchungen vorgenommen, um eine Abschätzung der Kosten für den Fall, dass verunreinigte Böden im Zuge der Neubebauung entsorgt werden müssten, zu erhalten. Zudem wurden orientierende Aussagen zur Versickerungsfähigkeit auf dem Gelände getroffen.



Eine Bewertung der Wirkungspfade Boden – Mensch (Nutzung Wohngebiet) sowie Boden – Grundwasser anhand der Vorgaben der BBodSchV und ALEX 02 Rheinland-Pfalz ergab bei der Altlastverdachtsfläche 1+9 einen Hinweis auf Gefährdung. Bei dieser Verdachtsfläche 1+9 ist auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse ein hinreichender Verdacht auf das Vorhandensein einer schädlichen Bodenveränderung nach BBodSchV sowie nach ALEX 02 Rheinland-Pfalz gegeben. Im Hinblick auf den Bodenschutz nach BBodSchV erscheinen vorrangig die Verunreinigungen durch Blei und Benzo(a)pyren. Nach ALEX 02 Rheinland-Pfalz sind die Verunreinigungen durch Blei und PAK im Feststoff, sowie durch Sulfat und Chrom im Eluat hervorgehoben. Somit ist eine Gefährdung für die Wirkungspfade Boden – Mensch (Nutzung Wohngebiet) sowie Boden – Grundwasser gegeben. Eine Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 BauGB ist erforderlich.

Bei der Verdachtsfläche 8 (Wäldchen) ist auf Basis der vorliegenden Untersuchungsergebnisse nach ALEX 02 Rheinland-Pfalz eine Gefährdung in den oberen Zentimetern für den Wirkungspfad Boden-Mensch minimal gegeben. Dies ist insbesondere zu berücksichtigen, da im Bereich der Verdachtsfläche ein zentraler Grünstreifen mit Versickerungsflächen geplant ist (vgl. 3.2. Städtebauliche Konzeption).

Weiterer Untersuchungsbedarf besteht für die westliche Fläche AVF 4 sowie für den Bereich RKS 8A südlich des Heinrich-Pesch-Hauses. Der Altlastenverdacht auf der Fläche AVF muss weiter untersucht werden, da auf den Flächen Wohnnutzung in Form von aufgelockerten Reihenhäusern geplant ist. Für den Bereich RKS 8A gelten die Hinweise zu Bodenschutz/Altlasten des Bebauungsplans.

- Versickerungsfähigkeit des Bodens auf dem Untersuchungsgebiet
 Zur Gewährleistung der Versickerungsfähigkeit des Bodens sind weitere Maßnahmen notwendig: Die erkundeten Böden, welche nach dem Regelwerk DWA-A 138 Wasserdurchlässigkeitsbeiwerte aufweisen, die geringer sind als gefordert, müssten im Falle des Anlegens von Versickerungsanlagen gegen geeigneten Austauschboden ersetzt werden.

Nach dem Regelwerk DWA A-138 muss zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem relevanten Grundwasserhöchststand ein Abstand von mind. 1 m. eingehalten werden.

- **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. Flächennutzungs-/Regional- und Landesplanung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 [3] ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dargestellt.

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen [4] stellt die Flächen des Geltungsbereichs als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Daher muss der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 657 im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert werden (Teiländerung Nr. 29 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“). Es soll zukünftig eine gemischte Baufläche dargestellt werden.

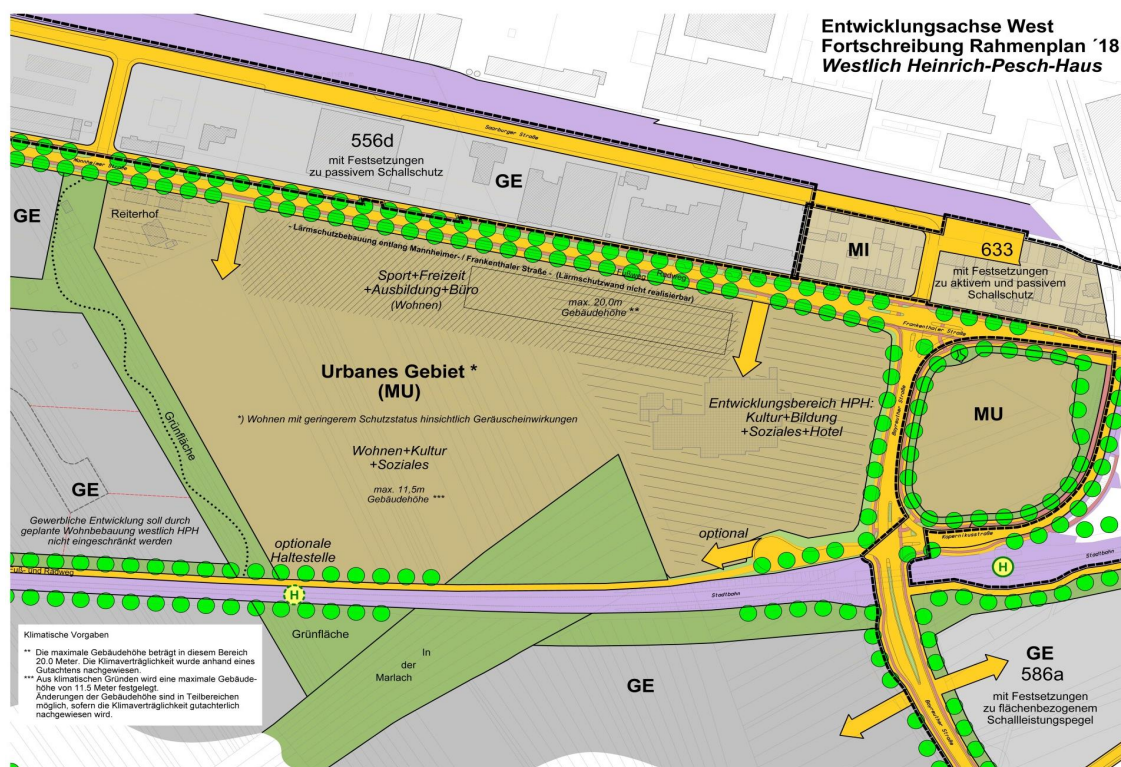
Die Bahnstrecke der Stadtbahnlinie wird nicht überplant. Somit bleibt die Darstellung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Eisenbahn“ erhalten.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd hat mit Schreiben vom 21.03.2018 (AZ: 14-433-11:41 Ludwigshafen) im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung keine Einwände gegen die Planung erhoben.

4.2. Informelle Planungen

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, war nicht mit dem bisherigen Rahmenplan aus dem Jahr 2003 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 vom 19.03.2018. Auf der Fläche des Heinrich-Pesch-Hauses sowie den angrenzenden Bereichen sind im Rahmenplan `18 gemischte Bauflächen dargestellt (vgl. Anlage 9.2.).



Rahmenplan 2018 "Westlich Heinrich-Pesch-Haus"

Auf Grundlage des Rahmenplans wurde ein städtebauliches Konzept im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung erstellt, welche die Heinrich-Pesch-Siedlung Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG im Jahr 2018 durchgeführt hat. Als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde ein Masterplan zur Heinrich-Pesch-Siedlung erstellt, welcher am 28.01.2019 vom Bau- und Grundstücksausschuss zur Kenntnis genommen wurde. Gleichzeitig wurde die Stadtverwaltung beauftragt, auf Grundlage des Masterplans das Bauleitplanverfahren weiter zu betreiben (vgl. 3.2 Städtebauliche Konzeption).

Gemäß dem Strukturkonzept zur Entwicklungssachse West (vgl. Anlage 9.3.) plant die Stadt Ludwigshafen auf den benachbarten Flächen Richtung Westen gewerbliche Nutzungen. Ein entsprechender Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 586b „Mittelstandspark Mannheimer Straße“ sowie der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ wurden in gemeinsamer Sitzung des Stadtrates am 19.03.2018 gefasst.

4.3. Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 586a „Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße“) liegt nur für den Bereich des Verkehrsohrs zwischen Bayreuther Straße und Kopernikusstraße vor. Die Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 586a zwischen Bayreuther Straße und Kopernikusstraße dem sogenannten „Verkehrsohr“ wird durch den Bebauungsplan Nr. 657 ersetzt. Das im Jahr 2015 eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 651 „Kopernikusstraße Süd“ (Planungsziel: Ermöglichung des Baus von Unterkünften für Asylsuchende) wird nicht weiter verfolgt.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

in Bearbeitung.

6. UMWELTBERICHT

in Bearbeitung.

7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Im Zeitraum vom 18.04.2018 bis einschließlich 09.05.2018 fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung statt. Am Donnerstag, den 19.04.2018 um 17.30 Uhr wurde Gelegenheit zur Erörterung gegeben. Zu diesem Erörterungstermin waren keine Teilnehmer anwesend. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Anregungen geäußert.

8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1. Bodenordnung

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

8.2. Flächen und Kosten

Die Erschließungsanlagen werden von der Heinrich-Pesch-Siedlung Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG auf deren Kosten erstellt und der Stadt übertragen. Entsprechende Regelungen werden in einem Erschließungsvertrag getroffen.

Ludwigshafen, Stadt am Rhein, den

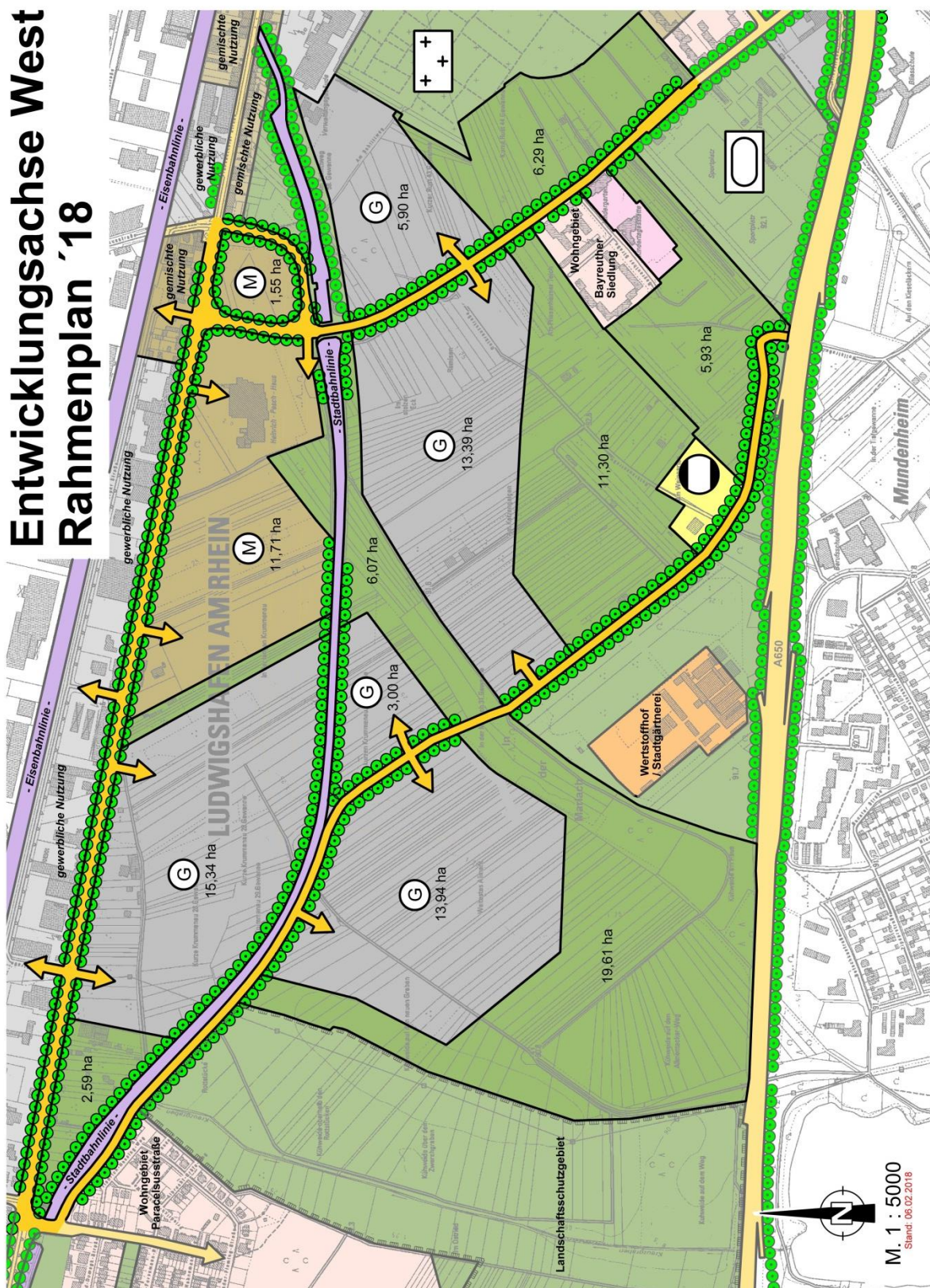
Bereich Stadtplanung

9. ANLAGEN

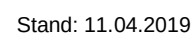
9.1. Geltungsbereich des Bebauungsplans



9.2. Entwicklungsachse West Rahmenplan '18







9.4. Masterplan Heinrich-Pesch-Siedlung (Stand 28.01.2019)

Masterplan

Ludwigshafen am Rhein | Heinrich-Pesch-Siedlung



BBP Stadtplanung ■ Landschaftsplanung | Kaiserslautern | www.bbp-kl.de

Bürgerbeteiligung Masterplan | 28.01.2019 | 5