

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Planaufstellung gemäß § 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.....	4
2.2	Geltungsbereich .....	4
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS UND -ZIELE</b> .....	<b>5</b>
3.1	Planungsanlass .....	5
3.2	Planungsziele .....	5
<b>4</b>	<b>WEITERES VORGEHEN</b> .....	<b>6</b>

### 1 VERFAHREN

#### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gemäß § 75 (2) GemO am	29.01.2020 und 17.06.2020
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom	bis
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am	

#### 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 ff BauGB aufgestellt.

Der Ortsbeirat Rheingönheim wurde bereits in seiner Sitzung am 29. Januar 2020 umfassend über die vorgesehene Planung, die zu dem Zeitpunkt bekannte Situation hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit sowie das weitere Vorgehen – u.a. auch im Hinblick auf die Schulentwicklung – informiert. Es erfolgte jedoch keine abschließende zustimmende Entscheidung durch den Ortsbeirat, so dass das Thema den nachfolgenden Gremien Anfang des Jahres noch nicht vorgelegt werden konnte.

Die nächste Sitzung des Ortsbeirats Rheingönheim, in der erneut über das Projekt abgestimmt werden soll, findet erst nach der Sitzung des BGA, am 17. Juni, statt. Derzeit ist noch offen, ob dort dem Projekt und dem Einleiten des Bebauungsplanverfahrens mehrheitlich zugestimmt wird. Um den Aufstellungsbeschluss jedoch noch vor der Sommerpause fassen zu können, wird ein Beschluss in Abhängigkeit vom Votum des Ortsbeirates vorgeschlagen.

Aus Gründen der Planungssicherheit erwarten die Grundstückseigentümer\*innen und der Projektentwickler/Erschließungsträger ACI ein grundsätzliches Signal der Stadt zur Bereitschaft das Baugebiet zu entwickeln. Deshalb wird der Aufstellungsbeschluss vorgeschlagen,

ohne ein Planungskonzept zu beschließen. Im weiteren Verfahren können Anregungen/Forderungen des Ortsbeirates in Abstimmung mit den Grundstückseigentümer\*innen und dem Projektentwickler/Erschließungsträger konkretisiert und festgelegt werden.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 6. April 2020

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung) (PlanZV)**  
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 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)
- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)
- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587 Nr. 14) (textl. nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet).
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513 Nr. 48)
- **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, § 25 eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2015 (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 Art. 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 18.06.2019 (GVBl. S. 112)
- **Landeswassergesetz (LWG)**  
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), § 48 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**  
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), § 12 geändert durch Art. 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 befindet sich in der Gemarkung Rheingönheim. Die ca. 10 ha große Fläche wird im Norden durch die Bebauung südlich der Hauptstraße begrenzt. Im Osten schließt er an die Bebauung westlich der Riedlangstraße an. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Verlängerung des Reiterwegs. Die westliche Grenze verläuft in etwa auf Höhe der Trauerhalle des Friedhofs Rheingönheim.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan (Anlage 1) dargestellt und ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

### **3 PLANUNGSANLASS und -ZIELE**

Nach wie vor besteht in Ludwigshafen ein großer Bedarf an Wohnungen in den unterschiedlichsten Segmenten, der im Bestand nicht gedeckt werden kann. Somit ist es zwingend notwendig, die bereits per Flächennutzungsplan '99 vorbereiteten Flächen zu Wohnbauland zu entwickeln.

Die Flächen in Rheingönheim bieten sich besonders an, da zum einen hier Baugrundstücke u.a. aufgrund der Lage, Struktur und Anbindung an die Innenstadt besonders gefragt sind. Zum anderen gibt es wenig Restriktionen für eine Flächenentwicklung. Sie liegen im Wesentlichen in der recht kleinteiligen Eigentümerstruktur der Flächen. Die Grundstücke der im Flächennutzungsplan '99 im südwestlichen Bereich Rheingönheims als Wohnbaufläche dargestellten Bereiche 'Im Kappes' und 'Obere Weide' verteilen sich auf ca. 150 Eigentümer, z.T. in Erbengemeinschaften.

#### **3.1 Planungsanlass**

Da die Stadt selbst nach derzeitigem Stand aus finanziellen Gründen keine Bauflächen erschließen kann, ist sie auf das Investitionsinteresse privater Unternehmen angewiesen, die sowohl sämtliche Planungskosten als auch Erschließungskosten übernehmen.

Anlass, die Planung vorzubereiten, war daher das Interesse der ACI GmbH & Co. KG, die mit Schreiben vom 19. Dezember 2018 angeboten hat, als Erschließungsträger die Wohnbauflächen im Südwesten von Rheingönheim zu entwickeln.

Um die Chancen der Erschließung von Wohnbauland in dem Bereich abschätzen zu können, wurde Bereitschaft der Eigentümer in den Bereichen 'Im Kappes' und 'Obere Weide' abgefragt, inwieweit sie zur Mitwirkung an der Entwicklung bereit sind – entweder durch Grundstücksverkauf oder Teilnahme an einer Umlegung. Nach Rückmeldung der Eigentümer hat sich ACI aufgrund der Flächenverfügbarkeit entschlossen, als ersten Bauabschnitt den Bereich 'Im Kappes' (ca. 10 ha) zu entwickeln, für den dieser Bebauungsplan aufgestellt werden soll.

Die Mitwirkungsbereitschaft ist in Anlage 2 erkennbar: Die Eigentümer der grauen Flächen - also dem überwiegenden Teil - stehen einer Entwicklung als Bauland positiv gegenüber. Die Eigentümer der weißen Flächen haben sich entweder noch nicht oder aber ablehnend geäußert. Die Stadt ist bemüht, die Gründe zu erfahren und eventuell doch noch die Zustimmung zu erhalten.

#### **3.2 Planungsziele**

Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit gemischten Strukturen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen. Es sollen sowohl Einzel-, Doppel- als auch Reihenhäuser entstehen, die als Ein- oder kleine Mehrfamilienhäuser genutzt werden. Nach aktueller Planung können dort ca. 200 Wohneinheiten entstehen. Um der Lage am Ortsrand von Rheingönheim, im Übergang zu den landwirtschaftlichen Flächen, Rechnung zu tragen, wird hier im Wesentlichen eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen. Diese könnte punktuell durch dreigeschossige Gebäude ergänzt werden.

Verkehrlich angebunden wird dieser Bereich an die Hauptstraße. Zum einen erfolgt der Anschluss durch den Ausbau eines Kreisverkehrs im abknickenden Bereich der K7. Zum anderen wird das Baugebiet, entsprechend dem Baufortschritt nach Westen, an den westlichen Teil der Hauptstraße angebunden. Weitere Anbindungen an die Ortsmitte und die südlichen

Bereiche Rheingönheims für Fußgänger und Radfahrer sind über die Riedlangstraße sowie den Reiterweg vorgesehen.

Berücksichtigt wird in der Planung auch die im Flächennutzungsplan dargestellte Stadtbahntrasse zur Weiterführung der Linie 6 nach Neuhofen. Zwar ist derzeit noch die genaue Linienführung ebenso unklar wie der Zeitraum der Umsetzung. Überlegungen wie z.B. eine fußläufige Erreichbarkeit eventueller Haltestellen im Nahbereich des Wohnbaugebietes und in der Folge die Freihaltung geeigneter Flächen sollen dennoch in die Planung einfließen.

Bereits im Vorfeld diskutiert wurde auch die Notwendigkeit, im Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohnbauland und somit dem potenziellen Zuzug insbesondere junger Familien, zusätzliche Kita- und Schulplätze zur Verfügung zu stellen. Grundsätzlich stehen hierfür in Rheingönheim ausreichend Flächen zur Verfügung, die je nach Bedarf zum Ausbau der jeweiligen Kapazitäten genutzt werden können. Flächenfestsetzungen speziell für diese Art der Nutzung sind in diesem Bebauungsplan daher nach aktuellem Stand nicht notwendig.

#### **4 WEITERES VORGEHEN**

Nachdem der Aufstellungsbeschluss gefasst ist, kann konkret mit den Eigentümern verhandelt werden: sowohl über die Bedingungen eines Grundstücksverkaufs als auch die einer – voraussichtlich privaten - Umlegung. Die Aussagen der Grundstückseigentümer zur Mitwirkungsbereitschaft werden hierdurch verbindlich(er). Die Verhandlungen werden vom Erschließungsträger geführt, der auch die zum Verkauf stehenden Grundstücke erwerben will. Auf Basis dieser Verhandlungsergebnisse werden dann städtebauliche und bauleitplanerische Entwürfe erstellt.

**Anlage 1**  
Lageplan (ohne Maßstab)



**Anlage 2**  
Flächenverfügbarkeit (ohne Maßstab)

