

## **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 .....	4
2.2	Geltungsbereich .....	5
2.3	Quellenverzeichnis .....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>5</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB .....	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	6
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplanung .....	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
<b>8</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>8</b>
8.1	Bodenordnung.....	8
8.2	Altlastenbeseitigung .....	8
8.3	Flächen und Kosten .....	8
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>10</b>
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes .....	10
10.2	Geltungsbereich der Sanierungssatzung.....	11

## **1 VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information / Anhörung Ortsbeirat Friesenheim gem. § 75 (2) GemO am	18.04.2023
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) 2 BauGB) im Zeitraum vom	bis
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	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 683 „Sanierungssicherung Ortskern Friesenheim“ wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB aufgestellt, da sich durch die Planaufstellung der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert. Weiterhin wird durch die Planaufstellung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen, neu begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Anspruch genommen. Somit wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Bezugnehmend auf § 13 Abs. 3 BauGB wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des ehemaligen Sanierungsgebiets Friesenheim. Nachdem die Sanierungssatzung am 13.12.2021 aufgehoben wurde, dient der Plan dazu, die erreichten Sanierungsziele nach Aufhebung der Sanierungssatzung weiterhin zu sichern. Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass alle Bereiche, welche für die Sicherung der Sanierungsziele von Bedeutung sind, überplant werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist daher kleiner als das ehemalige Sanierungsgebiet. Für den Bereich südlich der Hagelochstraße besteht kein Steuerungsbedarf, da dieser Bereich im Rahmen der Sanierung abschließend neu geordnet und bebaut wurde.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674).

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
Zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328).

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 1362).

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540),  
zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

#### **Kreislaufwirtschaftsgesetz – 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. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

#### **Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),  
zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 20.07.2022 (BGBl. I S. 3901).

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),  
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),  
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),  
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),  
zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 99.100 m<sup>2</sup> und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (siehe Anlage 10.1). Er wird begrenzt:

- im Norden: von den nördlichen Grundstücksgrenzen der Flurstücke Nr. 810/1, 808, 807, 806/3, 805/2, 804, 803, 802, 801/2, 775/2, 774, 773, 770, 769, 760, 759, 757 und der südlichen Straßenbegrenzungslinie der Brechlochstraße
- im Osten: von den westlichen Straßenbegrenzungslinien der Friedich-Profit-Straße zwischen den Hausnummern 7 -17, den östlichen Grenzen der Flurstücke Nr. 709/3 und 709/2, der westlichen Straßenbegrenzungslinien der Löwenstraße, der Kreuzstraße zw. den Hausnummern 35 - 21
- im Süden: von den nördlichen Straßenbegrenzungslinien der Hagellochstraße von Hausnummer 80 bis Ecke Kreuzstraße, Carl-Clemm-Straße von Ecke Kreuzstraße bis Ysenburgstraße, Spatenstraße von Nr. 16 bis Ecke Erasmus-Bakke-Straße und Luitpoldstraße von Hausnummer 70 bis 84
- im Westen: von der östlichen Straßenbegrenzungslinie der Ysenburgstraße zwischen den Hausnummern 24 bis 38, der Erasmus-Bakke-Straße zwischen den Hausnummern 46 - 58, der Bauernwiesenstraße Nr. 53 - 57 und der westlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks Nr. 810/1.

## 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim, 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein, 1999
- [3] Sanierungsgebiet Friesenheim - Fortschreibung Sanierungskonzept, Planungsbüro PISKE, Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2008
- [4] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2012
- [5] Kulturdenkmäler in Rheinland-Pfalz Band 8: Stadt Ludwigshafen, Landesamt für Denkmalpflege Rheinland-Pfalz, 1990

## 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

### 3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Die Sanierungssatzung der Stadt Ludwigshafen am Rhein über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes Friesenheim vom 23.03.1998, am 20.05.1998 veröffentlicht und am 21.05.1998 in Kraft getreten, wurde am 13.12.2021 aufgehoben.

Die Satzung für das Sanierungsgebiet Friesenheim wurde erlassen mit dem Ziel, einer grundlegenden Erneuerung des Gebiets, welches zur damaligen Zeit durch eine gemischte Nutzung aus Wohnen und kleineren Handwerks-, Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geprägt war<sup>1</sup>.

Ziele der Sanierung waren:

- Grundstücksneuordnungen
- Rückbau und Entsiegelung von Flächen

---

<sup>1</sup> Sanierungsgebiet Friesenheim - Fortschreibung Sanierungskonzept, Planungsbüro PISKE, Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2008, S.9

- Modernisierung der Altbausubstanz
- Baulückenschließung durch Neubauten
- Erhaltung des Ortsbilds von Friesenheim

Bislang waren die erreichten Sanierungserfolge durch die Sanierungssatzung gesichert. Durch die Aufhebung der Sanierungssatzung ohne eine Absicherung der Sanierungsziele mit diesem Bebauungsplan wären sukzessive Veränderungen, die den langjährigen Sanierungstätigkeiten entgegenstünden, wieder möglich. Mit Hilfe des Bebauungsplanes wird ein für alle geltender rechtlicher Rahmen geschaffen, um ungewünschte Entwicklungen wie erneute Nebengebäude und unverträgliche Gebäudeerweiterungen im rückwärtigen Grundstücksbereich oder Versiegelungen von Hofflächen zu verhindern.

### 3.2 Planungsziele und -grundsätze

#### Bestandssituation nach der Sanierung

„Der alte Ortskern von Friesenheim war vor der Ausweisung des Sanierungsgebietes von funktionalen und gestalterischen Mängeln geprägt. Es bestanden insbesondere bauliche Mängel und Ausstattungsmängel der Wohngebäude sowie Qualitätsmängel des Wohnumfelds.“<sup>2</sup>  
Charakteristisch für das Gebiet waren:

- hohe Bebauungsdichten
- ungünstige Grundstückszuschnitte
- mangelhafte Besonnungs-, Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse
- eine geringe Anzahl von Grünflächen
- die Versiegelung von Hofflächen
- untergenutzte/ brachliegende Flächen, Baulücken
- schlechte Bausubstanz

Seit Beginn der Ausweisung des Sanierungsgebiets wurden zum Teil umfassende Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Zu nennen ist hier beispielsweise die Neubebauungen rund um den Otto-Buckel-Platz, die Neugestaltung des Spielplatzes an der Kreuzstraße sowie der Abriss von untergenutzten Nebengebäuden in rückwärtigen Grundstücksbereichen. Durch Modernisierung bzw. Objektsanierung, Innenhofentkernungen und Baulückenschließungen sowie Maßnahmen zur Begrünung und Wohnumfeldverbesserung und Verkehrsberuhigung konnte die Wohnqualität bis heute deutlich gesteigert werden.<sup>3</sup>

#### Planungsziele und -konzeption

Die allgemeinen städtebaulichen Ziele und Grundsätze ergeben sich aus § 1 des Baugesetzbuches. Daraus abgeleitet dient der Bebauungsplan insbesondere der Sicherung der Sanierungsziele über die Dauer der Sanierungssatzung hinaus:

Bebauungsplanziele sind insbesondere:

- Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, um die im Rahmen der Sanierung entkernten rückwärtigen Grundstücksbereiche freihalten zu können
- Festsetzungen zur Sicherung der Baustruktur, z.B. straßenseitiger Baulinien zum Erhalt der Straßenrandbebauung

---

<sup>2</sup> Sanierungsgebiet Friesenheim - Fortschreibung Sanierungskonzept, Planungsbüro PISKE, Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2008, S.10

<sup>3</sup> Sanierungsgebiet Friesenheim - Fortschreibung Sanierungskonzept, Planungsbüro PISKE, Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2008, S.9

Durch den Bebauungsplan soll die bestehende Bebauung gesichert und maßvolle bauliche Erweiterungen gesteuert werden.

### **Nutzung**

Damit der Gebietscharakter erhalten bleibt, soll ein allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt werden. Im alten Ortskern von Friesenheim überwiegt die Wohnnutzung. Durch den Ausschluss von Beherbergungsbetrieben und störenden Gewerbebetrieben, wie z.B. Arbeitnehmerunterkünfte, und die Sicherung bzw. das Ermöglichen von Neuansiedlung nahversorgungsrelevanter Läden und weiterer Nutzungen, die das Wohnen nicht stören, soll die Wohnfunktion gestärkt werden.

### **Erschließung und Verkehr**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Notwendigkeit weiterer Erschließungsanlagen besteht nicht. Auch für die bestehenden Baulücken sind keine weiteren Erschließungsanlagen notwendig.

### **Ruhender Verkehr**

Im gesamten Quartier sind öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorhanden. Ein Parkdruck besteht, da an den heutigen Ansprüchen gemessen auf den privaten Grundstücken nicht ausreichend Stellplätze untergebracht werden können.

### **Ver- und Entsorgung**

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Ver- und Entsorgung erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz.

### **Nutzungen im Umfeld des Geltungsbereichs**

Östlich des Stadtteils Friesenheim liegt das Betriebsgelände der BASF SE. Dieses unterliegt als Betriebsbereich der Störfallverordnung (12. BImSchV).

Der Bebauungsplan überplant ein Bestandsgebiet. Der Zulässigkeitsmaßstab wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht erweitert, d.h. es ergeben sich hinsichtlich der Ist-situation keine Veränderungen der Schutzbedürftigkeit. Gleichzeitig ergeben sich durch den Bebauungsplan für das Unternehmen BASF SE keine zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich einzuhaltender Abstände oder neuer höherer Schutzmaßnahmen.

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

### **4.1 Regional- und Landesplanung**

Der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist das Gebiet als „Siedlungsfläche Wohnen im Bestand“ aus. Die Planung entspricht daher den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen stellt den Bereich entlang der Luitpold- und Kreuzstraße als „gemischte Baufläche“ (M) dar, der Bereich an und nördlich der Bauernwiesenstraße, der Löwenstraße sowie westlich der Kreuzstraße als „Wohnbaufläche“ (W). Da der Bebauungsplan zum Ziel hat, die Sanierungserfolge langfristig zu sichern und weiterhin eine Wohnnutzung bzw. auch gewerbliche Nutzungen, die mit dem Wohnen vereinbar sind, zulässig sein werden, ist der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



#### **4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für das Gebiet nicht vor.

### **8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **8.1 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich. Durch den Bebauungsplan werden keine Änderungen der Grundstückszuschnitte ausgelöst.

#### **8.2 Altlastenbeseitigung**

Da es sich um ein bebautes Gebiet handelt und erst bei Eingriffen in den Boden ein Handlungsbedarf entsteht, werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine weiteren Untersuchungen und Maßnahmen nötig. Bei späteren Bauvorhaben kann im Rahmen der Baugenehmigung die Altlastenthematik bewältigt werden. Ein entsprechender Hinweis hierzu befindet sich im Bebauungsplan.

#### **8.3 Flächen und Kosten**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich überwiegend im Privatbesitz. Da die Erschließung bereits im gesamten Plangebiet vorhanden ist und keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind, entstehen der Stadt durch die Rechtskraft des Bebauungsplans keine weiteren Kosten.

---

<sup>4</sup> Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Stadtentwicklung 2012, Heft 02/2012

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 683 „Sanierungssicherung Ortskern Friesenheim“**

---

Ludwigshafen am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

## 10 ANLAGEN

### 10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



10.2 Geltungsbereich der Sanierungssatzung



