

---

Bebauungsplan Nr. 605 "Ortsmitte Edigheim" - Satzungsbeschluss

KSD 20070460/1

---

**ANTRAG**

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 26.11.2007:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die im Bebauungsplanverfahren vorgebrachten Bedenken werden, so weit sie keine Berücksichtigung finden, zurück gewiesen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 605 „Ortsmitte Edigheim“ wird gemäß §10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

**Bebauungsplan Nr. 605**  
**„Ortsmitte Edigheim“**



STADT  
LUDWIGSHAFEN  
AM RHEIN

Bereich Stadtplanung

**BEGRÜNDUNG**

**Verfahrensstand: Satzung gem. § 10 (1) BauGB**

# INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>4</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren .....	4
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	4
2.2	Geltungsbereich.....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass/ 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
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>7</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	7
5.1.1	Verkehrsflächen.....	7
5.1.2	Bäume.....	7
5.2	Hinweise.....	7
<b>6</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
6.1	Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen, Verkehr.....	7
6.2	Landespflege.....	8
<b>7</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>8</b>
7.1	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB .....	8
7.2	Öffentliche Auslegung.....	8
7.3	Zusammenfassung der Abwägung.....	8
<b>8</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>9</b>
8.1	Bodenordnung .....	9
8.2	Flächen und Kosten .....	9

## VERFAHREN

### Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	07.03.2006 05.11.2007
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	13.03.2006
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 21/2006 am	17.03.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	29.01.2007
Offenlagebeschluss am	18.06.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 46/2007 am	29.06.2007
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	02.07. bis 10.08.2007
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### Anmerkungen zum Verfahren

Gegenwärtig ist das Plangebiet nach §34 BauGB zu beurteilen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, für den öffentlichen Verkehr bereits heute öffentlich genutzte private Flächen der Stadt Ludwigshafen als öffentliche Verkehrsfläche festzusetzen und damit die Grundlage für eine förmliche Widmung der Flächen zu schaffen. Im Ergebnis wird dies zu einem einfachen Bebauungsplan gemäß §30 (3) BauGB führen.

Der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt wird nicht wesentlich geändert, nachteilige Auswirkungen durch die Planung auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Entsprechend §13(1) wird darum das vereinfachte Verfahren angewendet – eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Auf eine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung kann ebenfalls verzichtet werden.

## ALLGEMEINES

### Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Neuordnung des Gentechnikgesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. I S. 186)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Art. 1 des ersten Landesgesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung durch Flexibilisierung landesrechtlicher Standards (Erstes Standardflexibilisierungsgesetz) vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien (BGBl. I S. 3758)
- Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWAG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz und des Ingenieurkammergesetzes vom 12.05.2005 (GVBl. S. 154)
- Landespflegegesetz (LPfIG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Art. 13 des ersten Landesgesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung durch Flexibilisierung landesrechtlicher Standards (Erstes Standardflexibilisierungsgesetz) vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54) zuletzt geändert durch Art. 11 des ersten Landesgesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung durch Flexibilisierung landesrechtlicher Standards (Erstes Standardflexibilisierungsgesetz) vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 9 des ersten Landesgesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung durch Flexibilisierung landesrechtlicher Standards (Erstes Standardflexibilisierungsgesetz) vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)

### **Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

- im Norden durch die Nordseite der Bürgermeister-Fries-Straße
- im Osten durch die Platzrandbebauung, bzw. die Oppauer Straße
- im Süden durch die Giselerstraße
- im Westen durch die Platzrandbebauung

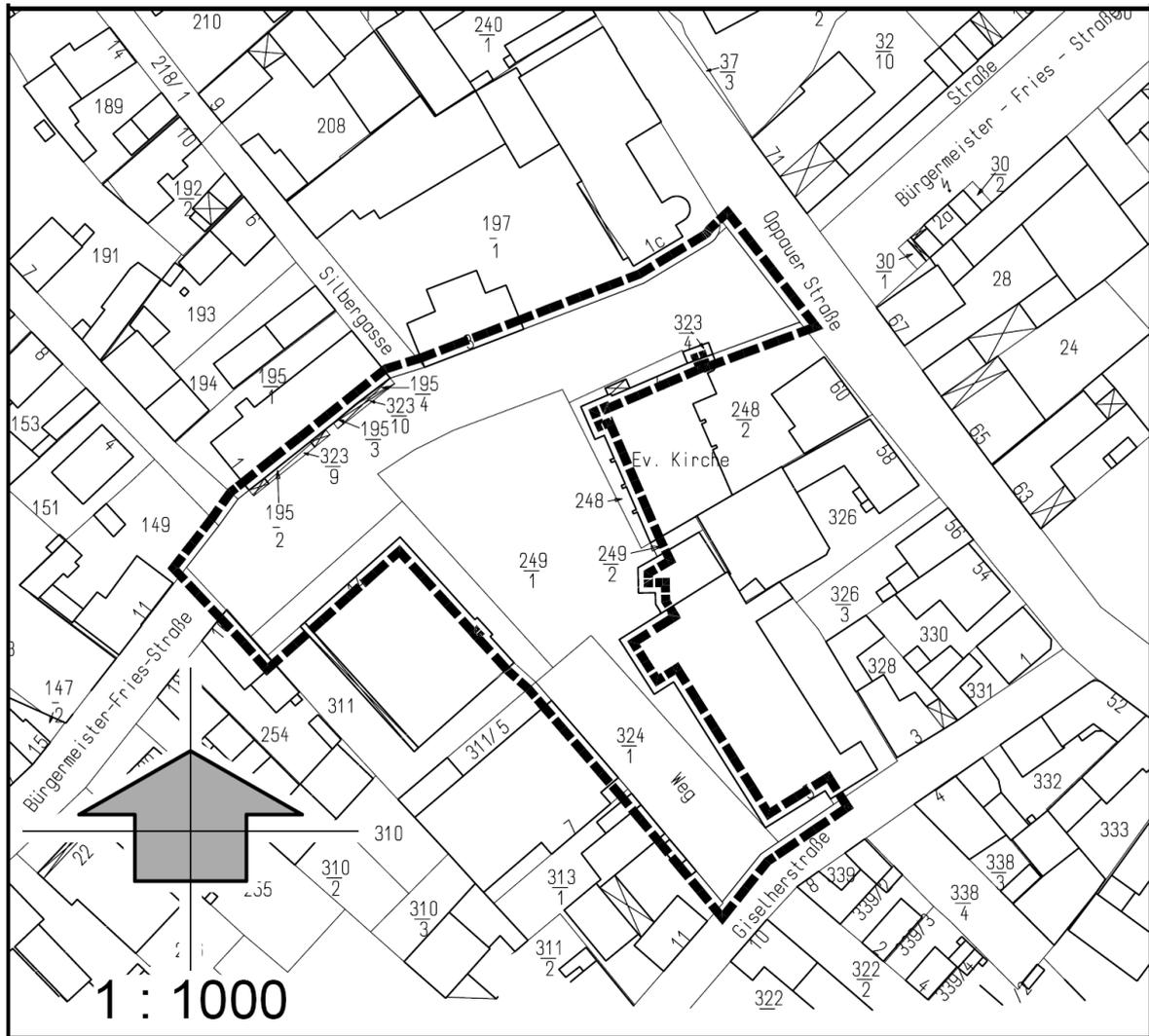


Abbildung: Geltungsbereich BP 605 „Ortsmitte Edigheim“

## PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

### Planungsanlass/ Planungsziele und -grundsätze

Der Platz zwischen Bürgermeister-Fries-Straße und Giselherstraße wird gegenwärtig u.a. als Marktplatz, Kerweplatz und öffentlicher Parkplatz genutzt. Dabei kommt der Fläche förmlich der Status einer nicht öffentlich gewidmeten städtischen Privatfläche zu.

Der Bebauungsplan soll durch die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche die Grundlage für eine formale Widmung zur öffentlichen Verkehrsfläche schaffen. Dies ist Voraussetzung die Fläche im Rahmen des Ausbauprogramms mit öffentlichen Mitteln instand setzen oder gestalten zu können.

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

### **Regional- und Landesplanung**

Im Regionalplan ist die Fläche nicht von der übrigen Siedlungsfläche Wohnen unterschieden. Die Planung steht im Einklang mit der Regionalplanung.

### **Flächennutzungsplanung**

Im Flächennutzungsplan wird die Fläche aufgrund des gewerblichen Anteils in den angrenzenden Nutzungen als gemischte Baufläche dargestellt. Die Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche dient dieser Mischnutzung. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## **BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **Verkehrsflächen**

Die im Geltungsbereich befindlichen Flächen werden als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine besondere Zweckbestimmung wird nicht zugewiesen um eine möglichst große Flexibilität in der Ausgestaltung der Fläche zu bewahren.

Überplant werden auch Teile der Flurstücke 248 und 311, die sich gegenwärtig im Eigentum der protestantischen Kirchengemeinde Edigheim und der Sparkasse Vorderpfalz befinden. Diese Privatflächen werden bereits heute öffentlich genutzt.

Mit den Festsetzungen zum Vollwärmeschutz und zur Zulässigkeit barrierefreier Zugänge wird sichergestellt werden, dass der Sparkasse Vorderpfalz und der protestantischen Kirchengemeinde durch die öffentliche Widmung kein Nachteil entsteht.

### **Bäume**

Die Festsetzung zum Ersatz entfallender Bäume sichert die ökologische Funktion des Baumbestandes ab, ohne dem Gestaltungskonzept für den Marktplatz vorzugreifen.

### **Hinweise**

Aus den Festsetzungen zur öffentlichen Verkehrsfläche herausgenommen sind private Treppenaufgänge die in den Gehsteig hinein ragen.

Ebenfalls explizit von der Ausweisung ausgenommen ist das Flurstück 323/4, eine städtische Fläche, die ggf. zukünftig als private Stellplatzfläche genutzt werden soll.

## **WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **Einzelhandel, Gewerbe, Wohnen, Verkehr**

Da es sich bei der Planung um eine formale Anpassung an die vorhandene Nutzung handelt, sind keine Auswirkungen zu befürchten. Die Kernfunktionen des Marktplatzes (Parken, Markt und Kerwe) werden durch die Festsetzung dauerhaft gesichert. Dabei bleibt ausreichend Gestaltungsspielraum offen um auch zukünftig den unterschiedlichen Nutzungsansprüchen an dem Platz gerecht zu werden, da auf Flächengestaltung und -verteilung mit diesem Plan kein Einfluss genommen wird.

## Landespflege

Die überplante Fläche ist bis auf wenige Öffnungen für Bäume und Sträucher vollständig versiegelt. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden keine Aussagen hinsichtlich Erhalt oder Anzahl von Bäumen und offen Grünflächen getroffen. Diese sind als Verkehrsflächen begleitendes Grün zu beurteilen und damit auch künftig innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Ein Fachbeitrag Naturschutz ist nicht erforderlich

## **ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

### **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB**

Mit dem Schreiben vom 29.01.2007 hatten Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Gelegenheit sich zu dem Plan zu äußern. Dabei gingen folgende Anregungen ein (Stellungnahmen der Verwaltung sind kursiv gedruckt).

**Der Architektenbeirat Ludwigshafen misst den vorhandenen Bäumen aufgrund ihres Alters und des besonderen Standortes eine Hohe Bedeutung für das Ortsbild und das Stadtklima bei.**

**Er fordert daher, dass der Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen zum Erhalt bzw. zur Neu-Pflanzung von Bäumen und Grünflächen enthält.**

*Bei den Bäumen entlang der Bürgermeister-Fries-Straße handelt es sich überwiegend um Robinien, die sich in einem schlechten Zustand befinden (teilweise ineinander verwachsen oder einseitig gewachsen, spirrellig).*

*Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum Projekt „Ortsmitte Edigheim“ wurden auch Stimmen laut, die die Rodung der Bäume wünschten.*

*Allerdings misst auch die Stadt Bäumen eine hohe Bedeutung für das Ortsbild und das Stadtklima bei. Im Konzept zur Neugestaltung der Ortsmitte Edigheim ist daher geplant die Anzahl der Bäume entlang der BGM-Fries-Straße noch zu erhöhen.*

*Ob dies an den vorhanden und neu geplanten Standorten möglich sein wird, kann abschließend erst beurteilt werden, wenn die Planungen für den Marktplatz Edigheim abgeschlossen sind.*

*Der vorliegende Bebauungsplan zur Umsetzung des Gestaltungskonzeptes weder rechtliche Voraussetzung noch steuerndes Instrument. Bisherige Zulässigkeitsmaßstäbe werden durch ihn nicht zum Nachteil der Baumstandorte und Grünflächen verändert.*

*In seiner ausschließlichen Funktion als Vorbereitung zur öffentlichen Widmung der Flächen kann der Plan keine zeichnerischen Festsetzungen zu Baumstandorten treffen, ohne dem Ergebnis der Neugestaltungsabsichten vorweg zu greifen.*

*Um die Funktion der Bäume dauerhaft zu sichern, wird allerdings ergänzend eine Festsetzung getroffen, die den Ersatz entfallender Bäumen nach Anzahl und Qualität sicherstellt.*

### **Öffentliche Auslegung**

Die öffentliche Auslegung erfolgte im Zeitraum vom 02.07 bis 10.08.2007. Im Rahmen der Offenlage wurden keine Anregungen vorgetragen.

### **Zusammenfassung der Abwägung**

Belange die für die Planung sprechen

- Sicherung der Funktion als öffentlicher Platz
- Ordnung ungeklärter Grundstücksverhältnisse
- Aufnahme ins Straßenausbauprogramm
- Sicherung des Baumbestandes

Belange die gegen die Planung sprechen

- Überplanung privater Grundstücksflächen
- Kosten für Grundstückserwerb
- Übernahme in die städtische Verkehrssicherungspflicht

Abwägung der Belange

Der Marktplatz Edigheim wird bereits heute öffentlich genutzt. Formal gesehen ist er aber, im Gegensatz zur BGM-Fries-Straße eine private Fläche der Stadt. Teilweise befinden sich die öffentlich genutzten Gehwege sogar im Besitz privater Dritter. Hier gab es einmal einen Bebauungsplan, der die Nutzung für die Öffentlichkeit sicherte, der aber zwischenzeitlich seine Rechtskraft verloren hat.

Gegenwärtig erarbeitet die Stadt ein Gestaltungskonzept für den Marktplatz und dessen nähere Umgebung. Dabei geht es neben der optischen Aufwertung gerade auch um die Sicherung seiner Funktionen. Es ist daher sinnvoll die Lücke die mit dem Rechtsverlust des alten Bebauungsplanes entstanden ist erneut zu füllen, und in diesem Zusammenhang die Grundstücksverhältnisse zu ordnen. Zugleich wird damit die Voraussetzung geschaffen die Fläche als öffentliche Verkehrsfläche förmlich zu widmen und sie in das Straßenausbauprogramm aufzunehmen – ohne diese Aufnahme wäre die Finanzierung des Gestaltungskonzeptes und die dauerhafte Pflege der Verkehrsfläche nur schwer zu gewährleisten.

Die durch die Planung betroffenen privaten Grundstücksteile befinden sich bereits heute schon in öffentlicher Nutzung. Ihre Überplanung als öffentliche Verkehrsfläche stellt dennoch, zumindest formal, einen Eingriff in die Eigentumsrechte dar. Durch klarstellende Festsetzungen zur Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen bekommen die Eigentümer die von Ihnen gewünschte Planungssicherheit. Mit der Überplanung haben die Eigentümer zudem das Recht auf einen Erwerb der Grundstücksteile seitens der Stadt. Zugleich bedeutet dies aber auch, dass die Flächen in die Verkehrssicherungspflicht der Stadt übergehen und zukünftig die Stadt im Rahmen der Ausbaubeiträge für den Unterhalt aufzukommen hat. Insgesamt handelt es sich dabei um eine Fläche von ca. 420m<sup>2</sup>.

Nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß §1(7) BauGB kommt der Stadtrat zu dem Ergebnis, dass die Vorteile der Planung überwiegen.

## **UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **Bodenordnung**

Eine öffentliche Bodenordnung ist nicht erforderlich. Nichtstädtische Flächen sollen durch freihändigen Erwerb in städtisches Eigentum übernommen werden.

### **Flächen und Kosten**

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Stadt folgende Kosten:

- Erwerb von ca. 420m<sup>2</sup> privater Grundstücksfläche.
- Mit der Übernahme der Flächen gelangen diese in das Straßenausbauprogramm und die Verkehrssicherungspflicht der Stadt.