
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 616 a "Zentrum Pfingstweide - Ärztehaus"
Beschluss zur erneuten Offenlage

KSD 20080048

A N T R A G

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.616a „Zentrum Pfingstweide – Ärztehaus“ gemäß §4a Abs.3 BauGB für die Dauer von zwei Wochen erneut öffentlich auszulegen. Stellungnahmen dürfen nur zu den geänderten bzw. ergänzten Teilen abgegeben werden.

Begründung:

Die GAG wünschte nach Abschluss der Offenlage Änderungen am Bebauungsplanentwurf. Der Wunsch wurde wie folgt begründet:

„Die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergebenden notwendigen Mieten sind von den Ärzten aus den abzubrechenden Gebäuden der LUWOGÉ überwiegend nicht akzeptiert worden. Die Realisierung des Vorhabens ist für die GAG jedoch nur auf Grund abgeschlossener Mietverträge möglich. Insofern ist die Verbesserung der wirtschaftlichen Nutzung des Gebäudes notwendig.“

Aufgrund dieser Entwicklung sah die GAG die Notwendigkeit gegeben, zusätzliche Hauptnutzungen im Untergeschoss des Gebäudes unterzubringen. Daraus ergaben sich für den Bebauungsplan in der offengelegten Fassung folgende Änderungen:

- Außer im Erdgeschoss sind nun auch im Untergeschoss Ladeneinheiten zulässig.
- Durch die zusätzlichen Nutzungen erhöht sich der Stellplatzbedarf rechnerisch von 37 auf 41 Stellplätze
- Auf Stellplätze im Gebäude muss verzichtet werden. Alle 20 auf dem Grundstück geforderten Plätze werden auf der Grundstücksfreifläche nachgewiesen. Dadurch muss auch der Zuschnitt der Grünflächenfestsetzungen angepasst werden. Eine Änderung des zulässigen Versiegelungshöchstmaßes ist nicht erforderlich.

Gemäß §4a Abs.3 BauGB ist ein Bebauungsplan, der nach der Trägerbeteiligung und Offenlage geändert wird erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.

Dabei kann bestimmt werden, dass die Frist verkürzt und Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden dürfen.

Da gemäß §4 Abs.3 Nr.4 BauGB die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, darf außerdem festgelegt werden, dass die Einholung der Stellungnahme auf betroffene Behörden und Träger sonstiger Belange beschränkt bleibt.

Bebauungsplan Nr. 616a „Zentrum Pfingstweide – Ärztehaus“



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Bereich Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Erneute Planoffenoffenlage gem. § 4a BauGB

INHALT

1	VERFAHREN.....	5
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	5
1.2	Anmerkungen zum Verfahren	5
2	ALLGEMEINES	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Geltungsbereich.....	7
2.3	Quellenverzeichnis	8
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE.....	8
3.1	Planungsanlass/städtebauliche Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	8
3.2	Planungsziele und –grundsätze	8
3.3	Beschreibung des Vorhabens	8
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG ...	9
4.1	Regional- und Landesplanung	9
4.2	Flächennutzungsplanung.....	9
4.3	Informellen Planungen	9
4.4	Bestehendes Baurecht.....	9
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	9
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.1.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	10
5.1.4	Verkehrsflächen.....	10
5.1.5	Niederschlagswasser.....	10
5.1.6	Grün- und Freiflächen.....	10
5.1.7	Nebenanlagen und Stellplätze.....	10
5.1.8	Gebäudegestaltung, Werbeanlagen, Müllbehälter, Bewirtschaftungsflächen	11
6	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	11
6.1	Verkehr	11
6.1.1	Öffentlicher Personen-Nahverkehr	11
6.1.2	Fuß- und Radverbindung	12
6.1.3	Motorisierter Individualverkehr.....	12
6.2	Einzelhandel	13
6.3	Stadtgestaltung.....	13
6.4	Landespflege.....	13
7	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	13
7.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB.....	13
7.2	Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	13

7.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	13
7.4	Öffentliche Auslegung.....	14
7.5	Zusammenfassung der Abwägung.....	15
7.5.1	Abwägung der Belange.....	15
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	16
8.1	Bodenordnung	16
8.2	Altlastenbeseitigung	16
8.3	Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge.....	16
8.4	Flächen und Kosten	16
9	ANLAGEN	16
9.1	Entwurf Rahmenplan Zentrum Pfingstweide.....	16

1. VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	04.06.2007 05.11.2007
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	02.07.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 49/2007 am	11.07.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	06.12.2007
Offenlagebeschluss am	26.11.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 83/2007 am	30.11.2007
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	10.12.07 bis 18.01.2008
2. Offenlagebeschluss am	18.02.2008
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
2. Offenlage (gem. §4a (3) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Im Juli 2007 wurde der Aufstellungsbeschluss für den BP Nr. 616 „Zentrum Pfingstweide“ gefasst. Für den größeren Teil des Gesamtgebietes ist ein Investorenwettbewerb vorgesehen. Dieser Teil kann erst nach dem Abriss der vorhandenen Bebauung realisiert werden. Zeitlich vorgelagert ist allerdings die Errichtung eines Ärztehauses im Bereich der Wendeschleife das den praktizierenden Ärzten am Dr.Hans-Wolf-Platz Ersatzräumlichkeiten für das durch Abriss entfallende Gebäude Londoner Ring 7 anbieten soll.

Aus dem Geltungsbereich des BP Nr. 616 „Zentrum Pfingstweide“ wird darum ein Teilbereich herausgeschnitten und als BP Nr.616a „Zentrum Pfingstweide – Ärztehaus“ vorhabenbezogen weiterentwickelt.

Das Verfahren wurde gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Geltungsbereich des Teilabschnittes umfasst eine Gesamtfläche von ca. 2300qm der Gesamtbereich Zentrum Pfingstweide ca. 20.000 qm.

Voraussetzung für die Anwendung des §13a ist, dass es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche von 20.000qm gemäß §19 (2) BauNVO (= Nettobaufläche) nicht überschritten wird. Beide Kriterien treffen auf den Teilbebauungsplan und den Gesamtplan zu.

Das Verfahren beschränkt sich auf die regulären Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §3(2) und §4(2) BauGB. Im beschleunigten Verfahren kann auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Behörden ebenso wie auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet werden.

Da es seitens des Vorhabenträgers nach Ablauf der Offenlage Änderungswünsche gab, ist eine erneute Offenlage gemäß §4a(3) BauGB durchzuführen.

Im Wesentlichen geht es um folgende Änderungen:

- Zulässigkeit von Ladeneinheiten auch im Untergeschoss
- Höhere Anzahl gewerblicher Einheiten (insgesamt 11) und damit erhöhter Stellplatzbedarf (insgesamt 41).
- Da aufgrund der stärkeren Ausnutzung des Untergeschosses keine Stellplätze im Gebäude nachgewiesen werden können, muss auch das Freiflächenkonzept angepasst werden. Das zulässige Maß der maximalen Versiegelung bleibt allerdings gewahrt.

Die Änderungen berühren nicht die Grundzüge der Planung. Entsprechend genügen eine verkürzte Frist, eine Beschränkung der Stellungnahmen auf die geänderten bzw. ergänzten Teile und auf den Kreis der Betroffenen.

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 09.12.2004
(BGBl. 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 vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)
vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12.12.2007
(BGBl. I S. 2873)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)
vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007
(BGBl. I, S. 2470)

Baugesetzbuch

(BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006
(BGBl. I S. 3316)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)
vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007
(BGBl. I S. 2470)

Denkmalschutz- und -pflegegesetz

(DSchPflG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

Gemeindeordnung

(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2007 (GVBl. S. 283)

Landesabfallwirtschaftsgesetz

(LABfWG)
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007
(GVBl. S. 297)

Landesbauordnung

(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)

Landeswassergesetz

(LWG)
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

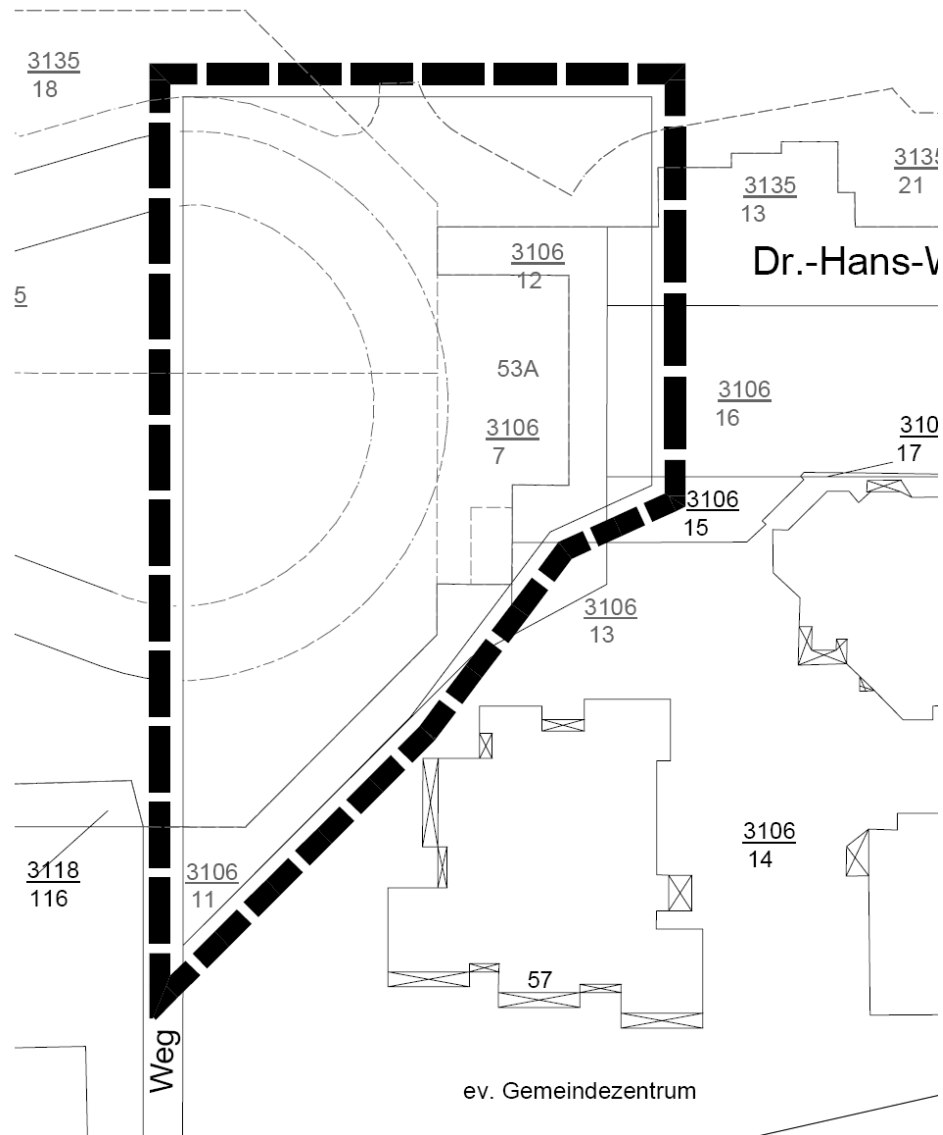
2.2 Geltungsbereich

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

- im Norden durch eine neu zu bildende Grundstücksgrenze innerhalb der Flurstücke 3135/20, 3135/18
- im Osten verläuft die Grenze über den Dr.Hans-Wolf-Platz
- im Süden bzw. Südosten durch die Grundstücksgrenze zum evangelischen Kindergarten und deren Verlängerung über einen neu zu bildenden Grenzverlauf
- im Westen durch eine neu zu bildende Grundstücksgrenze in Verlängerung der Ostgrenze des Weges Flurstück 3106/11

Insgesamt betroffen sind die Flurstücke 3135/21, 3135/20, 3135/19, 3135/18, 3135/17, 3135/13, 3106/16, 3106/15, 3106/13, 3106/12, 3106/11 und 3106/7

Der Geltungsbereich kann außerdem dem beigefügten Lageplan entnommen werden.



2.3 Quellenverzeichnis

- (1) Planungsgemeinschaft Rheinpfalz: Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004. Mannheim 2004
- (2) Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein: Flächennutzungsplan '99. Ludwigshafen 2000
- (3) Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein: Fortschreibung Gesamtverkehrsplan/Verkehrsentwicklungsplan 2020. Ludwigshafen 2005

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Die Wohnungsbaugesellschaft der BASF (LUWOG) beabsichtigt ihren Wohnungsbestand Londoner Ring 7-17 vollständig abzureißen und die Flächen als Bauflächen zu vermarkten. Damit verbunden ist ein erheblicher Eingriff in das vorhandene städtische Gefüge mit zahlreichen Auswirkungen auf räumliche und funktionale Zusammenhänge auch über die Grundstücke der LUWOG hinaus.

Die bislang angestrebten Überlegungen zur Nachnutzung schließen außerdem städtische Grundstücksteile in den Randbereichen ein, so z.B. am Londoner Ring und im Bereich der Buswendschleife, bzw. der geplanten Endhaltestelle an der Amsterdamer Straße, und Teile des Dr.-Hans-Wolf-Platzes.

Insofern es sich bei Teilen dieser Flächen um öffentlich gewidmete Verkehrsflächen handelt ist eine förmliche Entwidmung, z.B. anhand eines Bebauungsplanverfahrens, Voraussetzung für eine anderweitige Nutzung.

Ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan ist vor dem Hintergrund der sehr konkret geplanten Nutzung „Ärztehaus“ das sinnvollste Instrument. Das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung ergibt sich zudem aus den verflochtenen Sachzusammenhängen und der hohen planerischen und grundstücksübergreifenden Bedeutung des Vorhabens.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Im Zentrum der Pfingstweide soll in zentraler Lage ein Ärztehaus entstehen um sicher zu stellen, dass die vorhandene gute medizinische Versorgung des Stadtteils auch nach dem Abriss der Häuser Londoner Ring 7-17 weiter gewährleistet bleibt.

Zu den Zielen gehört im Einzelnen:

- Einbindung der Bebauung (max. vier Geschosse) in die vorhandenen topographischen Verhältnisse
- Wahrung der Fußwegebeziehungen und Einbindung in das Fußwegenetz der Pfingstweide
- Erhalt und räumliche Fassung des Dr.-Hans-Wolf-Platzes
- Schaffung von Ersatzräumen für die vom Abriss betroffenen Ärzte in zentraler Lage
- Stärkung der zentralen Versorgungsfunktion rund um das bestehende Einkaufszentrum
- Beibehaltung der Zukunftsoption Stadtbahn

3.3 Beschreibung des Vorhabens

Der Vorhabenträger GAG Ludwigshafen beabsichtigt die Errichtung eines viergeschossigen Ärztehauses mit ca. 1700m² Nutzfläche für Arztpraxen und im Erd- und Untergeschoss teilweise auch Ladeneinheiten. Das Erdgeschoss befindet sich auf einem Niveau mit dem Dr.-Hans Wolf-Platz. Von hier erfolgt der Hauptzugang zum Gebäude.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Die Planung steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Ergänzt ist diese Darstellung durch eine geplante Straßenbahnlinie.

Da ein Ärztehaus als Einrichtung für gesundheitliche Zwecke der wohnortnahen gesundheitlichen Versorgung dient und die Erhaltung der Option Straßenbahnhalttestelle ebenfalls als Planungsziel verankert wird, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Informellen Planungen

In der Einzelhandelskonzeption 2003 der Stadt Ludwigshafen ist der Bereich als Stadtteilzentrum im Bestand ausgewiesen. Ziel der Stadt ist es die Stadtteilzentren zu stabilisieren und dabei das Nebeneinander von Einkaufen, Dienstleistung, Kultur, Freizeit und Wohnen zu fördern.

Die im Kapitel 3.2. formulierten Planungsziele folgen den Empfehlungen der städtischen Einzelhandelskonzeption und sollen zu deren Umsetzung beitragen.

4.4 Bestehendes Baurecht

Ein Rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den gesamten Geltungsbereich nicht vor. Das Gebiet ist nach §34 BauGB als unbeplanter Innenbereich zu beurteilen. Die Fläche ist überwiegend als öffentliche Verkehrsfläche gewidmet.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Nutzungsfestsetzung ergibt sich aus dem Kernziel Ersatzraum für die Verlagerung von Arztpraxen zu schaffen und damit ein zentrumsnahes Angebot für die gesundheitliche Versorgung zu sichern. Ergänzende Laden- und Dienstleistungsnutzungen im Unter- und Erdgeschoss tragen ebenfalls zur Sicherung der zentrumsnahen Versorgung bei und helfen den Platz optisch und funktional zu beleben. Angestrebt sind Nutzungen die das Angebot des Einkaufszentrums sinnvoll ergänzen und möglichst in funktionalem Zusammenhang zum Ärztehaus stehen.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Ziel ist es die bauliche Dichte und Höhe gegenüber der bisherigen Bebauung deutlich zu verringern. Aus dem Gesamtkonzept für das Zentrum Pfingstweide ergibt sich eine Höhenentwicklung, die vier Geschosse nicht überschreitet. Das EKZ und die Evangelische Kirche sind zum Hans-Wolf-Platz hin eingeschossig. Hier soll im Verhältnis zwischen der Platzgröße und der vorhandenen Bebauung ein ausgewogenes Maß gefunden werden. Zu große Maßstabssprünge werden vermieden. Dementsprechend ist die Geschossigkeit auf vier Geschosse ab Wendeschleife bzw. drei Geschosse ab Hans-Wolf-Platz beschränkt. Gleichzeitig sichert die Festsetzung der Mindesthöhe eine angemessene räumliche Fassung des Platzes ab.

Das Maß der baulichen Nutzung ergibt sich ferner aus den Festsetzungen zur Baugrenze. Demnach beschränkt sich die überbaubare Fläche auf maximal 950qm. Dies entspricht bei einer Grund-

stücksgesamtfläche von 1645qm einer GRZ von 0,57 und liegt damit unterhalb der für ein Mischgebiet definierten Höchstgrenze von 0,6. Die Gesamtversiegelung ist auf 1310qm begrenzt und bleibt damit im Rahmen des in der BauNVO definierten Höchstmaßes von 0,8.

5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

Der Baukörper ist als rechtwinkliger L-Typ geplant. Im platzzugeordneten Teil ist ein Vordach vorgesehen, das die bestehende runde Platzform aufnehmen soll. Das Baufenster stellt sicher, dass ausreichend Abstand zu den vorhandenen Baumstandorten gewahrt bleibt.

Mit den Festsetzungen zur Abstandsregelung wird ermöglicht, das Gebäude näher an die Grenze zu rücken, ohne dabei mit der erforderlichen Abstandsfläche über die Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche hinaus zu ragen. Die gegenüber liegenden Grundstücke bleiben unbelastet. Da das Baugrundstück auf allen vier Seiten von Zwangspunkten (z.B. Fernwärmeleitung, Hans-Wolf-Platz) und öffentlichen Wegeverbindungen umgeben ist, kommt eine Vergrößerung des Baugrundstückes nicht in Betracht. Um das notwendige Raumprogramm für das Ärztehaus dennoch unterbringen zu können ist eine Reduzierung der Abstandsflächen erforderlich. Durch den vorgegebenen Mindestabstand von 3 Metern und der Brandschutzklausel ist eine geordnete Entwicklung sichergestellt. Die Regelung für Vordächer erlaubt es über die Baugrenze und Grundstücksgrenze hinaus zu bauen. Damit wird es möglich ein entsprechend der Form des Hans-Wolf-Platzes geschwungenes Vordach herzustellen, das in Teilen auch über die öffentliche Platzfläche ragen darf. Öffentliche Belange dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden. Dies betrifft insbesondere die Standorte der zur Erhaltung vorgesehenen Bäume.

5.1.4 Verkehrsflächen

Der Bereich vor dem Gebäude soll nach der Herstellung in städtisches Eigentum übergehen. Ihm kommt die Funktion einer öffentlichen Verkehrsfläche zu. Die festgesetzten Verkehrsflächen dienen vorrangig der fußläufigen Verbindung und Anbindung des Gebäudes. Die Erschließung für den Kfz- und Anlieferungsverkehr erfolgt vorläufig über die bestehenden Fahrbahnen der Wendeschleife.

5.1.5 Niederschlagswasser

Ziel ist es, möglichst viel des anfallenden unbelasteten Niederschlagswassers auf dem Grundstück zu versickern oder zu verbrauchen. Ob die Fläche hierfür ausreicht und geeignet ist kann im Rahmen des Verfahrens nicht abschließend geklärt werden. Insofern ist ein entsprechender Nachweis im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

5.1.6 Grün- und Freiflächen

Ein ausgleichsbedürftiger Eingriff liegt nicht vor. Dennoch ist es Ziel der Planung den Verlust von Grünflächen und unversiegeltem Boden möglichst gering zu halten. Mit der Festsetzung zur Lage der privaten Grünfläche und der Anzahl, und Qualität von Baum- und Gehölzpflanzungen wird sichergestellt, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen auch einen ökologischen Nutzen entfalten. Ein besonderer Schwerpunkt liegt hierbei auf der wegbegleitenden Vegetation im Sinne einer Lenkung der Wegebeziehung und Eingrünung des Gebäudes.

Vorhandene Bäume sollen, sofern die Flächen nicht zur Überbauung vorgesehen sind, erhalten bleiben.

5.1.7 Nebenanlagen und Stellplätze

Die rundum exponierte Lage des Gebäudes macht es erforderlich den ruhenden Verkehr insgesamt verträglich ins Umfeld einzubinden. Ziel ist es einen Teil des ruhenden Verkehrs direkt auf dem Grundstück unterzubringen und separate Garagenbauten auf dem Grundstück zu vermeiden. Gleiches gilt für sonstige Nebenanlagen.

Rechnerisch wären für das Vorhaben 41 Stellplätze nachzuweisen. Diese Zahl ergibt sich aus den geplanten Nutzflächen und den bauordnungsrechtlich zu Grunde liegenden Mittelsätzen für Praxisflächen (1St/25m²) und Ladenflächen (1St/35m²). Dabei ist die zentrale Lage, der hohe Anteil an Fuß- und Radverkehr, sowie der gute ÖPNV-Anschluss mit einem Abzug von 30% anzurechnen. Allerdings wird es durch den Abriss zu freien Stellplatzkapazitäten im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens kommen.

Insofern ist es sinnvoll die knappen Freiflächen im Zentrum zu Gunsten anderer gestalterischer Ziele nicht übermäßig mit Stellplätzen zu belasten. Hinzu kommt, dass für die Errichtung des Ärztehauses nur ein Teil der Fahrbahn Wendeschleife zurück gebaut wird. Der übrige Teil kann vorläufig als Provisorium für den ruhenden Verkehr genutzt werden, was zusätzlich zur Entspannung der Parkplatzsituation beitragen wird.

Mit 20 Stellplätzen soll ca. die Hälfte der Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden. Dies ist hinsichtlich der Freiflächengestaltung und Versiegelung noch vertretbar, und entspricht bei geplanten 11 Einheiten ca. 1,8 Stellplätzen pro gewerblicher Einheit.

Da zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Ärztehauses die städtebauliche Entwicklung des Restareals noch nicht vollzogen sein wird, ist es sinnvoll den Nachweis der übrigen Stellplätze flexibel zu halten. So wäre es beispielsweise denkbar, Stellplätze in einem Parkdeck nachzuweisen, das im Zusammenhang mit einem neuen Lebensmittelmarkt entstehen könnte. Weiterführende Regelungen zum Nachweis der übrigen 21 Stellplätze sind im Durchführungsvertrag getroffen.

5.1.8 Gebäudegestaltung, Werbeanlagen, Müllbehälter, Bewirtschaftungsflächen

Die rundherum exponierte, zentrale und gebietsprägende Lage des Gebäudes erfordert ein besonders hohes Maß an gestalterischer Integration.

Mit den Festsetzungen zur Dachform und zur Dach- und Fassadengestaltung werden sehr weit gefasste Rahmenbedingungen vorgegeben, die die prägenden Gestaltungselemente der Umgebung aufgreifen und dabei dennoch ausreichend Gestaltungsspielraum lassen.

Gleiches gilt für die Festsetzungen zur Lage und Beschaffenheit von Werbeanlagen, Müllbehälter und Bewirtschaftungsflächen. Diese Elemente können das Erscheinungsbild des Hans-Wolf-Platzes später maßgeblich beeinflussen.

Hinzu kommt bei der Frage der Beleuchtung der Werbeanlagen noch die Tatsache, dass die hohe Umgebungsbebauung einen guten Blick auf das Ärztehaus erlauben wird. Orientierung ist durchaus gewollt. Es ist aber darauf zu achten, dass sich durch Werbe- und Beleuchtungsmaßnahmen keine unbeabsichtigten Störungen für die Bewohner ergeben.

6. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Verkehr

6.1.1 Öffentlicher Personen-Nahverkehr

Stadtbahn

Teile der zur Bebauung vorgesehenen Fläche liegen im Bereich einer Optionsfläche für eine Straßenbahnhalttestelle. Es handelt sich dabei um die potentielle Wendeschleife der seit 1973 in Planung befindlichen Stadtbahnlinie Nord, die die Pfingstweide über Edigheim mit der derzeitigen Endhaltestelle Oppau verbinden soll. Die geplante und bisher freigehaltene Trasse führt über die Amsterdamer Straße ins Zentrum der Pfingstweide hinein.

Mit der vorgesehenen Bebauung wird diese Optionsfläche so weit reduziert, dass dort nachzeitigem Stand der Technik keine Wendeschleife mehr möglich wäre, die aber für einen Stadtbahnbetrieb mit den derzeit in Einsatz befindlichen Einrichtungsfahrzeugen zwingend erforderlich wäre. Für eine Endhaltestelle (Stumpfgleis) bei Stadtbahnbetrieb mit Zweirichtungsfahrzeugen wäre die verbleibende Fläche aber immer noch ausreichend.

Aufgrund der großen Straßenquerschnitte und Platzverhältnisse in der Pfingstweide wäre aber bei Bedarf technisch zudem die Möglichkeit gegeben, über eine Wendeschleife an alternativer Stelle oder über eine Wendefahrt an oder in den vorhandenen Straßen auch zukünftig einen Straßenbahnbetrieb mit Einrichtungsfahrzeugen zu ermöglichen.

Die Zukunftsoption einer Stadtbahnlinie Nord bleibt damit trotz der Bebauung voll gewährleistet.

Buslinie

Die Wendeschleife dient gegenwärtig nicht nur als Optionsfläche für die Stadtbahn, sondern ist derzeit auch die Endhaltestelle und Wendemöglichkeit für die Busse der Linien 160 und 162. Im Rahmen einer Untersuchung des Busangebotes in der Pfingstweide wurde diese Endhaltestellenlage als sehr ungünstig bewertet, da durch die eher periphere Lage keine flächendeckende Buserschließung der Pfingstweide gegeben ist. Zur Verbesserung dieser Situation ist deshalb, unabhängig vom BP Nr.616a, beabsichtigt, die Buslinien in der Pfingstweide zum Wenden als Ringlinien (Linie 160 über den Londoner Ring und die nur zur Hauptverkehrszeit verkehrende Linie 162 über Prager Straße/Budapester Straße) zu führen. Somit wird die Erschließungswirkung deutlich verbessert und die Endhaltestelle an der derzeitigen Stelle entbehrlich. Eine Umsetzung dieses Konzeptes ist momentan zum Fahrplanwechsel Winterfahrplan 2008/2009 vorgesehen, könnte im Bedarfsfall jedoch auch vorgezogen werden. Durch die Überplanung der Wendeschleife würde sich folglich keine Verschlechterung für den Linienbusverkehr ergeben.

6.1.2 Fuß- und Radverbindung

Das Zentrum Pfingstweide profitiert von seiner guten Fuß- und Radanbindung. Fuß- und Radwege werden in der Pfingstweide gemeinsam und zumeist getrennt vom motorisierten Individualverkehr geführt.

Eine örtliche Besonderheit ist dabei, dass das Einkaufszentrum und der Dr.-Hans-Wolf-Platz gegenüber der übrigen Bebauung ca. 2 Meter höher liegen. Dementsprechend ist ein möglichst komfortabler und barrierefreier Zugang vom Geländeniveau der derzeitigen Wendeschleife auf den Hans-Wolf-Platz sicher zu stellen. Gegenwärtig erfolgt die Anbindung im Geltungsbereich des BP über einige Treppenaufgänge in der Böschung im Kopfbereich des Hans-Wolf-Platzes, sowie eine Rampe im Bereich des Kindergartens und der evangelischen Kirche.

Wichtige Wegeverbindungen in Ost-West-Richtung und Nord-Süd-Richtung werden in der Planung berücksichtigt.

Die vorhandene Zuwegung vom Brüsseler Ring zum Hans-Wolf-Platz muss durch die geplante Bebauung in Teilbereichen verschoben werden. Dabei rückt sie wieder näher an die Grundstücksgrenze zum evangelischen Kindergarten, wo sie vor dem Umbau des Hans-Wolf-Platzes Ende der 90er Jahre bereits schon einmal lag. Dabei wird sie nicht an Qualität verlieren. Ein barrierefreier Zugang bleibt gewährt.

Durch das Heranrücken des Gebäudes an den Platzrand wird die Böschung entfallen. Vom Hans-Wolf-Platz ist ein niveaugleicher Zugang ins Gebäude vorgesehen.

Die Verbindung zwischen Amsterdamer Straße und Hans-Wolf-Platz wird künftig an der Nordseite des Gebäudes vorbei führen. Im Rahmen des Bauvorhabens wird auch hier ein barrierefreier Zugang in Form von einer Rampe errichtet.

6.1.3 Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Gebäudes wird in zwei Phasen erfolgen. Solange der Endausbau der übrigen Fläche „Zentrum Pfingstweide“ noch nicht abgeschlossen ist, kann die Erschließung provisorisch über den Nord- und Südast der Fahrbahn Wendeschleife erfolgen. Anschließend wird die Erschließung über neue Wegeachsen entsprechend dem Rahmenkonzept „Zentrum Pfingstweide“ umgesetzt.

Auf dem Grundstück selbst müssen nicht mehr als 20 Stellplätze nachgewiesen werden. Zusätzliche erforderliche Stellplätze dürfen auch auf Fremdgrundstücken nachgewiesen werden, bspw. im Bereich eines zukünftig geplanten Parkdecks oder auf frei werdenden Stellplatzflächen der LUWOGES.

Zusätzlicher Verkehr kann durch Besucher, Anlieferungen für die Arztpraxen und die Ladeneinheiten entstehen.

Mit einer nennenswerten Erhöhung der verkehrlichen Belastung für die Amsterdamer Straße ist auf der Grundlage der angestrebten Nutzung aber nicht zu rechnen.

6.2 Einzelhandel

Zum Hans-Wolf-Platz hin sollen neue 2 Ladeneinheiten mit ca. 270m² Ladenfläche entstehen. Weitere Ladenflächen können im Untergeschoss entstehen. Das Angebot ist gegenüber der Nutzung Ärztehaus untergeordnet und stellt lediglich eine Ergänzung dar. Vorgesehen sind eine Orthopädische Werkstatt, eine Apotheke und ein Stehcafé. Aber auch alternative Nutzungen sind nicht ausgeschlossen.

Andererseits gehen mit dem Abriss auch bestehende Ladeneinheiten verloren. Durch die Verlagerung der Verkaufsfläche entstehen also keine problematischen Zuwächse an Ladenfläche.

Der öffentliche Charakter der Ladeneinheiten wird zur Belebung des Hans-Wolf-Platzes beitragen.

6.3 Stadtgestaltung

Der Dr.-Hans-Wolf-Platz wurde Ende der 1990er Jahre überplant und umgebaut. Dabei erhielt er sein heutiges Erscheinungsbild. Prägend für den Platz ist seine erhöhte Lage im Stadtteil, die bis zu 16 Geschosse hohe Platzrandbebauung auf der Nordseite und der nunmehr runde Platzabschluss, der den Platz über eine begrünte Böschung an die Bushaltestelle und Optionsfläche Wendeschleife anbindet.

Durch den Abriss der nördlichen Bebauung ergibt sich eine vollständig veränderte städtebauliche Situation, die für die Stadt zum Zeitpunkt des Platzumbaus nicht vorherzusehen war. Gleichwohl muss sie darauf reagieren und eine angemessene Antwort auf die einschneidenden Veränderungen finden. An der erhöhten Lage des Platzes lässt sich nichts verändern, da noch weitere zentrale Nutzungen (EKZ und evangelische Kirche) über den Platz erschlossen werden.

Stattdessen müssen neue Platzränder definiert werden und da es ein Ziel, ist die bauliche Höhe zu reduzieren, ist auch eine Gliederung des Gesamtplatzes in Maßstabsgerechte Segmente erforderlich.

Das geplante Ärztehaus nimmt dabei eine zentrale Rolle ein, indem es den Platz erstmals nach Westen abschließt. Dabei soll möglichst viel von dem neuen Platzcharakter erhalten bleiben. Die ursprüngliche Idee eines runden Platzrandgebäudes erwies sich aus funktionalen Gründen als nicht realisierbar. Das Gebäude rückt darum rechtwinklig an den Platz heran und nimmt die runde Platzform durch ein bogenförmig geschwungenes Vordach auf.

6.4 Naturschutz und Landespflege

Aufgrund der innerörtlichen Lage und den gegebenen Voraussetzung für die Überplanung im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ist kein naturschutzrechtlicher Ausgleich zu erbringen. Von der Planung betroffen sind ein Zierrasenfläche mit Baumpflanzungen im Inneren der Fahrbahnwendeschleife und einige gärtnerisch angelegte Böschungsränder. Es liegen keinerlei Anhaltspunkte vor, dass in diesen Bereichen im naturschutzrechtlichen Sinne besonders schützenswerte Arten beheimatet sind.

7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Entfällt gemäß §13a (2) BauGB.

7.2 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Entfällt gemäß §13a (2) BauGB

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

In der Zeit vom 10.12.2007 bis einschließlich 18.01.2008 konnten die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange Stellung zur Planung nehmen. Folgende Anregungen wurden vorgetragen (Hinweis: Die Stellungnahmen der Verwaltung sind kursiv)

Die **Kirchengemeinde Pfingstweide und das Verwaltungsamt des prot. Kirchenbezirks Ludwigshafen** haben darauf hingewiesen, dass für die benachbarte Kindertagesstätte in nördlicher Richtung eine Erweiterung geplant ist. Im Bebauungsplan müsse deshalb darauf geachtet werden, dass durch die besondere Abstandsregelung keine Mehraufwendungen für brandschutzrechtliche Auflagen für den Kindergarten entstehen.

Da es bereits heute zu unerlaubten Parkvorgängen auf der Privatfläche vor dem Pfarrheim kommt, legt die Kirche außerdem Wert darauf, dass alle geforderten Stellplätze gemäß Begründung wenn nicht auf dem Grundstück, so doch in attraktiver Nähe zum geplanten Ärztehaus nachgewiesen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Vergangenheit Feuchtigkeit in das Untergeschoss des Prot. Gemeindezentrums eingedrungen ist. Bei vollständiger Versickerung des Oberflächenwassers wird aufgrund der Hanglage eine Verschärfung der Problematik befürchtet.

Hinsichtlich der äußeren Gestaltung des Ärztehauses regt die Kirche an, das geplante Vordach nicht höher als maximal bis zum zweiten OG anzubringen. Werbeanlagen an der Südfassade sollen ausgeschlossen werden.

Aufgrund der engen Raumverhältnisse und den städtebaulichen Zwangspunkten lässt der Bebauungsplan ausnahmsweise ein geringeres Maß der Abstandstiefe von 0,3H (statt regelmäßig 0,4H) zu. Diese Ausnahme ist an einen Brandschutznachweis gebunden und verpflichtet den Vorhabenträger außerdem einen Mindestabstand von 3 Metern bis zur Mitte der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zu wahren. In dem Bebauungsplan-begleitenden Vorhaben- und Erschließungsplan macht der Vorhabenträger von dieser Ausnahmeregelung nach Süden keinen Gebrauch. Es genügt die Regelabstandstiefe von 0,4H. Besondere brandschutzrechtliche Vorkehrungen sind daher weder für den Kindergarten noch für das Ärztehaus zu treffen.

Der Bebauungsplan sieht für das Grundstück des Ärztehauses zwar lediglich einen Nachweis von 20 Stellplätzen vor. Gemäß Durchführungsvertrag müssen weitere 21 Stellplätze entsprechend den Forderungen der Kirche in fußläufiger Nähe nachgewiesen werden.

Der Bebauungsplan sieht grundsätzlich die Versickerung des Niederschlagswassers vor. Aufgrund der Topographie und der engen Grundstücksverhältnisse ist davon auszugehen, dass wenn überhaupt, dann nur ein kleiner Teil des Niederschlagswassers versickert werden kann. Im Rahmen des nachgelagerten Bauantragsverfahrens ist ein entsprechender Nachweis zu führen.

Die Anregungen zur äußeren Gestaltung entsprechen bereits der Zielsetzung des Bebauungsplanes. Die textlichen Festsetzungen wurden klarstellend ergänzt.

Die **Technischen Werke Ludwigshafen (TWL)** weisen auf vorhandene Versorgungsleitungen hin, die durch das Ärztehaus überbaut werden. Davon betroffen sind insbesondere auch Versorgungsleitungen für die kirchlichen Einrichtungen am Dr.Hans-Wolf-Platz. Die TWL verweist außerdem auf den bestehenden Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme.

Sofern durch das Vorhaben Änderungen am Leitungsnetz erforderlich werden, stellt der Durchführungsvertrag sicher, dass die Kosten hierfür zu Lasten des Vorhabenträgers gehen. Die GAG verpflichtet sich im Vertrag die Versorgung zu gewährleisten.

Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sind nicht erforderlich.

Die **Rhein-Neckar-Verkehr GmbH (rnv)** fordert, dass die in Zukunftsplanung stehenden ÖPNV-Vorhaben berücksichtigt werden sollen. Insbesondere benannt werden die Buserschließung über den Londoner Ring und die Stadtbahnverlängerung in die Pfingstweide.

Wie in Kapitel 6.1.1 dargelegt bleiben alle ÖPNV-Optionen, wenn auch ohne die Wendeschleife in ihrer heutigen Form, für die Zukunft gewährleistet.

7.4 Öffentliche Auslegung gem. §3(2) BauGB

Der Bebauungsplanentwurf wurde in der Zeit vom 10.12.2007 bis einschließlich 18.01.2008 offengelegt. Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

7.5 Zusammenfassung der Abwägung

Belange die für die Planung sprechen

- Sicherung der medizinischen Versorgung des Stadtteils in zentraler Lage
- Stärkung der Zentralen Funktion des Zentrums
- Belebung des Dr.-Hans-Wolf-Platzes
- Räumlicher Abschluss des Dr.-Hans-Wolf-Platzes
- Städtische Einnahmen durch Grundstücksverkauf

Belange die gegen die Planung sprechen

- Teilweise Aufgabe der Optionsfläche Wendeschleife
- Verlust der Buswendeschleife und Endhaltestelle
- Verlust von Bäumen und öffentlichen Grünflächen
- Verlegung von Fuß- und Radwegen

7.5.1 Abwägung der Belange

Die Umsetzung der Planung setzt voraus, dass die Optionsfläche Wendeschleife der Stadtbahnlinie Nord teilweise aufgegeben wird. Auch die Fahrbahn der Buswendeschleife geht verloren. Zugleich bleibt die Zukunftsoption der Stadtbahnlinie Nord sowohl für den Einrichtungsverkehr, als auch für den Zweirichtungsverkehr gewahrt, da die Platzverhältnisse in der Pflingstweide alternative Lösungen zur zentralen Optionsfläche zulassen.

Der Verlust der Buswendeschleife fällt nur kurzfristig ins Gewicht, da mit dem Fahrplanwechsel 2008/2009 unabhängig von dem Vorhaben ohnehin eine geänderte und verbesserte Linienführung geplant ist. Provisorische Lösungen gab es schon in der Vergangenheit und sind nachweislich möglich.

Einzelne Fuß- und Radwegeverbindungen müssen aufgrund des Vorhabens verlegt werden, bleiben in Ihrer Funktion aber bestehen, so dass sich hieraus kein echter Nachteil für Fußgänger und Radfahrer ergibt.

Der Verlust von bestehenden Bäumen wird durch Festsetzungen zur Neupflanzung ausgeglichen, lediglich der Verlust von Grünflächen kann planerisch nicht vollständig vermieden bzw. kompensiert werden. Im planungsrechtlichen Sinne ist eine Kompensation aber auch nicht erforderlich, da es sich gemäß §13a BauGB um eine Fläche der Innenentwicklung handelt.

Den Nachteilen stehen zahlreiche positive Aspekte gegenüber. So sind mehrere Arztpraxen durch den geplanten Abriss der Bebauung Londoner Ring 7-17 unmittelbar betroffen. Mit dem Vorhaben gelingt es diesen Praxen einen attraktiven Ersatzstandort in nahezu idealer zentraler Lage anzubieten und damit die medizinische Versorgung langfristig zu sichern. Nebenbei führt dies auch zur räumlichen Fassung und Stärkung der zentralen Funktion des Dr.-Hans-Wolf-Platzes.

Unerfreulich ist die Tatsache, dass durch das Vorhaben Eingriffe in eine städtebauliche Situation erfolgen, die erst vor einigen Jahren nicht zuletzt auch mit öffentlichen Mitteln vollständig neu geordnet wurde. Während der umgebaute Hans-Wolf-Platz im Wesentlichen erhalten bleiben wird, werden die Böschungen und die Fahrbahn Wendeschleife sehr stark betroffen sein. Allerdings war zum Zeitpunkt der Neuplanung der Abriss der Hochhäuser nicht absehbar. Es wäre dennoch wenig nachvollziehbar, sich vor dem Hintergrund der veränderten Rahmenbedingungen nur mit dem Hinweis auf die getätigten Investitionen gegenüber einer sinnvollen städtebaulichen Lösung zu verschließen und für das Ärztehaus einen Standort in weniger geeigneter Randlage zu bevorzugen. Zumal sich dadurch die Investitionen nicht zurück gewinnen lassen. Die mit der Realisierung des Vorhabens verbundenen Einnahmen aus dem Grundstücksverkauf ermöglichen es einen Teil des Geldes wieder auszulösen.

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

8. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Eine öffentliche Bodenordnung ist nicht erforderlich. Die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse erfolgt durch freihändigen Erwerb.

In kleinerem Umfang (ca. 20m²) ist im Bereich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche außerdem eine Bodenordnung durch Grundstückstausch mit dem protestantischen Kirchenbezirk beabsichtigt.

8.2 Altlastenbeseitigung

Es sind keine Maßnahmen zur Beseitigung von Altlasten erforderlich.

8.3 Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge

Dem Satzungsbeschluss liegt ein Durchführungsvertrag mit konkreten Aussagen zur baulichen Gestaltung, Kostenübernahme und Durchführungsfristen bei.

8.4 Flächen und Kosten

Alle Kosten für die Planung und die baulichen Maßnahmen sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Der Stadt entstehen keine Kosten.

9. ANLAGEN

9.1 Rahmenplan Zentrum Pfingstweide

