
Bebauungsplan Nr. 567a "Geschäftshaus Berliner Platz, Änderung 1"; Stadtteil Mitte
Aufstellungsbeschluss

KSD 20140115

ANTRAG

nach der einstimmig, bei zwei Enthaltungen, ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 15.09.2014:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für den in der Anlage aufgeführten Geltungsbereich gem. § 2 ff. BauGB den Bebauungsplan Nr. 567a "Geschäftshaus Berliner Platz, Änderung 1" aufzustellen und die erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen. Dieser Bebauungsplan ersetzt in seinem Geltungsbereich den Bebauungsplan Nr. 567 "Geschäftshaus Berliner Platz".
2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 567a "Geschäftshaus Berliner Platz, Änderung 1" wird gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt (Bebauungsplan der Innenentwicklung).

1	VERFAHREN	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Quellenverzeichnis	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze	5
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	6
4.1	Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung	6
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne	6
5	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	6
5.1	Bodenordnung	6
5.2	Kosten	6
6	ANLAGEN	7
6.1	Auszug aus derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 567 "Geschäftshaus Berliner Platz"	7
6.2	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 567a "Geschäftshaus Berliner Platz, Änderung 1" ...	8

1 VERFAHREN

Für den Bereich des Berliner Platzes wurde in den 1990er Jahren der Bebauungsplan Nr. 531 "Berliner Platz" aufgestellt, um insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung des südlichen Platzrandes zu schaffen. Dieser Bebauungsplan wurde durch den Bebauungsplan Nr. 567 "Geschäftshaus Berliner Platz" (Rechtskraft 2002) geändert, um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des sogenannten "Faktor-Hauses" zu schaffen, das mittlerweile realisiert ist. Dieser Bebauungsplan soll nun durch den Bebauungsplan Nr. 567a "Geschäftshaus Berliner Platz, Änderung 1" ersetzt werden und bezieht sich mit seinen Änderungen im Wesentlichen auf den Bereich der ebenfalls bereits bestehenden sogenannten "Tortenschachtel", da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 567 mit seinen Festsetzungen deren Bestand beschrieb und sicherte, jedoch nur geringfügige Veränderungen zulässt.

Zwar setzt der derzeit rechtskräftige Bebauungsplan 567 weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche fest, dennoch wird unter Anwendung von § 17 (1) BauN-VO der Schwellenwert von 20.000 m² gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB mit rund 15.000 m² nicht erreicht.

Zudem ist vorgesehen zukünftig eine Grundflächenzahl festzusetzen, sodass die formellen Voraussetzungen zur Anwendung von § 13a (1) Nr. 1 BauGB erfüllt sind.

Darüber hinaus ist ohnehin nicht zu erwarten, dass durch den Änderungsbebauungsplan (Gesamtgeltungsbereichsfläche rund 31.500 m²) erhebliche Umweltauswirkungen verursacht werden und eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen, wird durch den Bebauungsplan nicht neu begründet. Auch eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach §1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB besteht nicht.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen werden somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a (2) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 (2) + (3) BauGB in Anspruch genommen, zumal es sich um die Änderung eines rechtskräftigen Bebauungsplans handelt, bei dessen Aufstellungsverfahren Umweltbelange bereits in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt wurden.

Daher wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2a BauGB verzichtet. Eine frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB ist nicht erforderlich

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverord- nung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BlmSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 BGBl. I S.
1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprü- fung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013
(BGBl. I S. 2749)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 76 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010
(GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 56 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.05.2014 (GVBl.
S. 72)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
§§ 64, 66 und 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom
09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
§ 89 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 23.11.2011
(GVBl. S. 402)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
§§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom
28.09.2010 (GVBl. S. 280)
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes vom
23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung
vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.

2.2 Geltungsbereich

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

- im Norden: durch die Wredestraße
- im Osten: durch die Bismarckstraße
- im Süden: durch die B 37
- im Westen: durch Straße An der Rheinschanze

Der Geltungsbereich ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 567 "Geschäftshaus Berliner Platz" und umfasst folgende Flurstücke der Gemarkung Ludwigshafen:

407/1, 632/2, 632/3, 632/4, 632/5, 632/6, 632/7, 632/8, 632/9, 632/10, 632/11, 632/12, 643/2, 644/2, 645/2, 645/3, 646/2, 646/3, 647/2, 647/3, 664/6, 664/7, 664/11, 664/12, 664/13, 664/14, 668, 668/2, 669, 670, 670/2, 670/3, 671, 673/3, 674, 674/2, 675/5, 677/2, 679 und folgende Flurstücke teilweise:
435/2, 477, 602/3, 614/1, 632/14, 657, 662/6, 664/8, 664/10, 688/11.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004
- [2] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, Stand September 2013
- [3] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Das Anwesen Ludwigstraße 11 ("Tortenschachtel") wurde von der TIMON Bauregie GmbH & Co. KG erworben. Da sich das derzeit leerstehende Gebäude in einem sehr schlechten baulichen Zustand befindet und ein Umbau und Modernisierung des Gebäudes funktional und wirtschaftlich keine zukunftsfähige Entwicklung des Gebäudes zu einem Geschäftshaus mit Nahversorgungsfunktion ermöglicht, beabsichtigt die Firma das Gebäude abzureißen und an seiner Stelle einen Neubau zu errichten.

Dabei ist es absehbar, dass die Regelungen des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans (insbesondere Festsetzungen zu Baulinien und Anzahl der Vollgeschosse) nicht geeignet sind, ein zeitgemäßes Gebäude zu errichten.

Eine Befreiung von diesen Festsetzungen gemäß § 31 (2) BauGB kommt nicht in Betracht, da ein Abweichen von den o.g. Festsetzungen die sogenannten "Grundzüge der Planung" berühren würde.

Somit ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 567a "Geschäftshaus Berliner Platz, Änderung 1" zur Realisierung eines Ersatzbaus für die "Tortenschachtel" erforderlich.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Ziel der Bebauungsplanung ist die Schaffung von Baurecht für ein Gebäude, welches modernen Anforderungen an eine gemischt genutzte Immobilie erfüllt und sich nach dem Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise in die Umgebung des Berliner Platzes einfügt.

Die Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet – MK) soll grundsätzlich nicht geändert werden. Auch zukünftig sollen dort jedoch unverträgliche Nutzungen wie z.B. Tankstellen oder Vergnügungsstätten ausgeschlossen werden.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen stellt den Bereich des Geltungsbereichs als "gemischte Baufläche" (M) dar.

Da die Art der baulichen Nutzung nicht geändert wird ist somit der Bebauungsplan im Sinne des § 8 (2) BauGB weiterhin aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Zielen der Raumordnung.

4.2 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 567a ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 567 "Geschäftshaus Berliner Platz" (vgl. Anlagen). Dieser wird durch den Bebauungsplan Nr. 567a "Geschäftshaus Berliner Platz, Änderung 1" ersetzt.

5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Bodenordnung

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem BauGB erforderlich.

5.2 Kosten

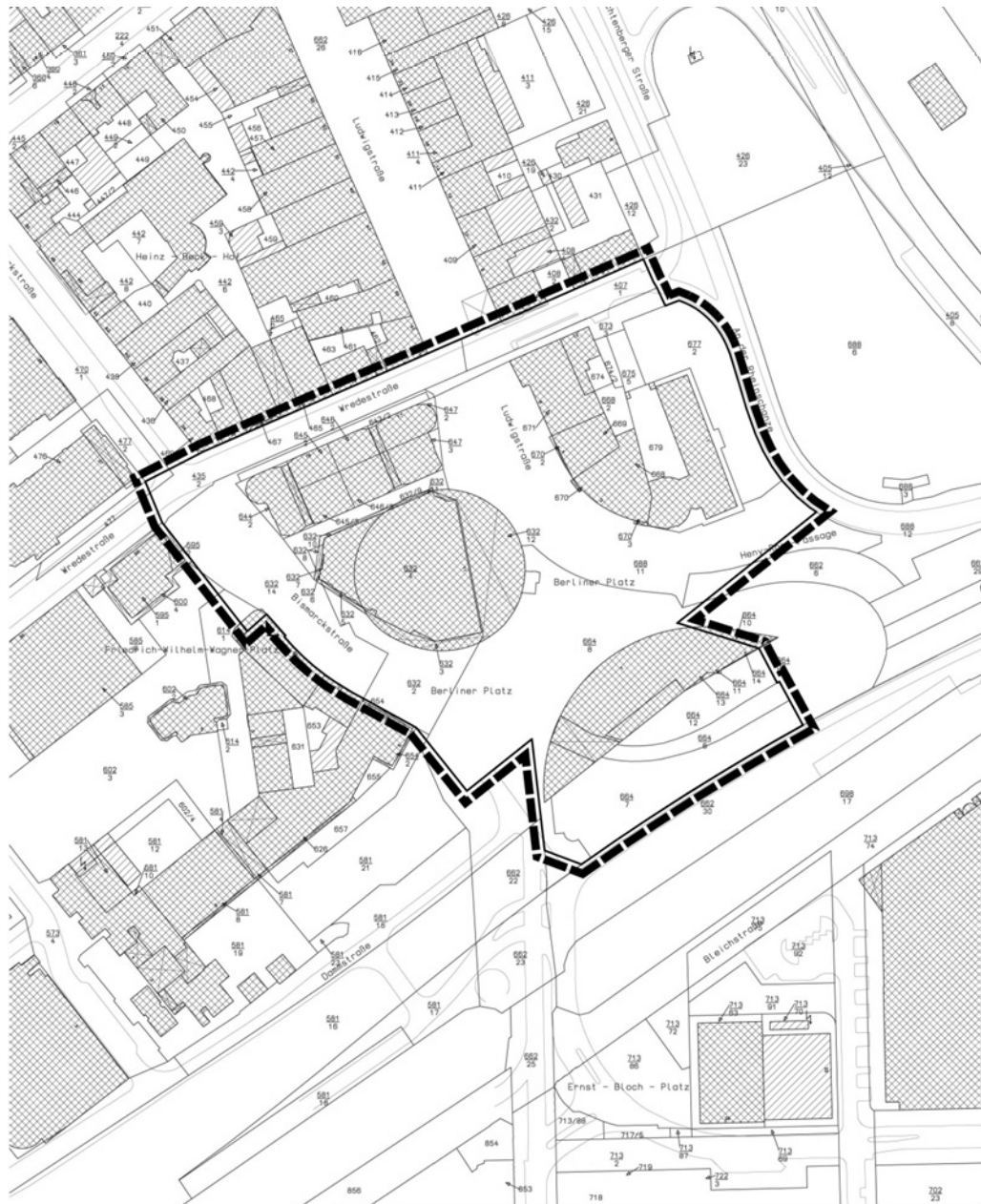
Für die Stadt Ludwigshafen fallen keine zusätzlichen öffentlichen Aufwendungen und Kosten an.

ANLAGEN

Auszug aus derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 567 "Geschäftshaus Berliner Platz"



Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 567a "Geschäftshaus Berliner Platz, Änderung 1"



Ludwigshafen Stadt am Rhein		
<small>Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL Bereich Stadtplanung</small>		
Planziel	Geschäftshaus Berliner Platz, Änderung 1	Plan-Nr. 567a
Planinhalt	Geltungsbereich	Maßstab
Stadtteil	Mitte	Datum 08.08.2014
Gemarkung	Ludwigshafen	Format DIN A4
Bereichsleiter	Dezernent	Planfertigung Wa
		Entwurf