

**Niederschrift**  
**über die öffentliche Sitzung**  
**des Ortsbeirates Südliche Innenstadt**  
**von Ludwigshafen am Rhein**

**Sitzungstermin:** Montag, den 13.10.2014

**Sitzungsbeginn:** Uhr

**Sitzungsende:** Uhr

**Ort, Raum:** Stadtratssaal

## **Anwesend waren:**

### Ortsvorsteher

Christoph Heller

### CDU-Ortsbeiratsfraktion

Karl-Heinrich Hecker

Michael Sessig

Doris Behrendt

Anni Braun

### SPD-Ortsbeiratsfraktion

Bernd Laubisch

Lorena Schmitt

Margot Steeger

David Schneider

Rudi Jacob

### DIE GRUENEN - Ortsbeiratsfraktion

Raik Dreher

Jens Brückner

### DIE LINKE-Ortsbeiratsmitglied

Sabine Gerassimatos

### Schriftführer/in

Stefan Schneider

### im Ortsbezirk wohnende Stadtratsmitglieder

Dr. Christian Beilmann

Dr. Liborio Ciccarello

Heike Heß

Andreas Hofmeister

Torbjörn Kartes

Monika Kleinschnitger

Werner Wegmann

Heinz Zell

## **Entschuldigt fehlten:**

### CDU-Ortsbeiratsfraktion

Gabriele Deuschel-Deigentasch

Martina Werkmann-Specht

### FDP-Ortsbeiratsmitglied

Andreas Behm

Die Einladung erfolgte ordnungsgemäß; der Ausschuss war beschlussfähig.

## Tagesordnung:

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

Vorlage: 20140302

## Protokoll:

- zu 1 Bebauungsplan Nr. 567a "Geschäftshaus Berliner Platz, Änderung 1",  
Stadtteil Mitte - Aufstellungsbeschluss**

### **A N T R A G**

Der Ortsbeirat Südliche Innenstadt empfiehlt dem Stadtrat wie folgt zu 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).

### **B e s c h l u s s :**

**Mit Mehrheit gegen drei Stimmen, bei zwei Enthaltungen, angenommen.-----**

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>6</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	6
2.2	Geltungsbereich .....	7
2.3	Quellenverzeichnis .....	7
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>7</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	8
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
4.1	Flächennutzungsplanung/Regional- und Landesplanung .....	8
4.2	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	8
<b>5</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>8</b>
5.1	Bodenordnung .....	8
5.2	Kosten.....	8
<b>6</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>9</b>
6.1	Auszug aus derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan Nr. 567 "Geschäftshaus Berliner Platz" .....	9
6.2	Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 567a "Geschäftshaus Berliner Platz, Änderung 1".	10

## **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) BauNVO der Schwellenwert von 20.000 m<sup>2</sup> gem. § 13a (1) Nr. 1 BauGB mit rund 15.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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

# ALLGEMEINES

## *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 Altlastenverordnung** (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** (BImSchG)

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 Umweltverträglichkeitsprüfung** (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.

## ***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.

## ***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

## **PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE**

### ***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.

### ***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.

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

### ***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.

### ***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.

## **UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### ***Bodenordnung***

Es sind keine bodenordnenden Maßnahmen nach dem BauGB erforderlich.

### ***Kosten***

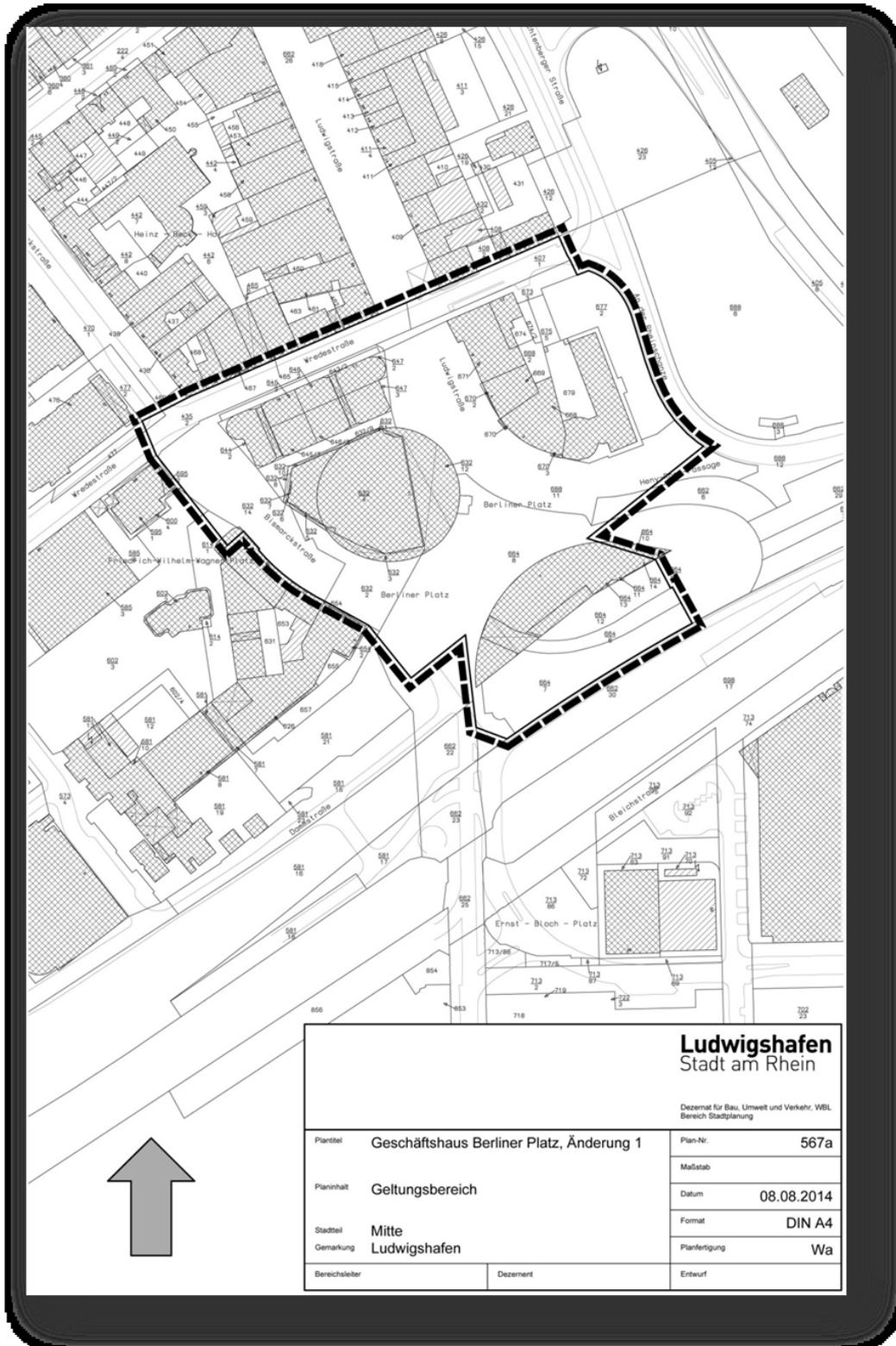
Für die Stadt Ludwigshafen fallen keine zusätzlichen öffentlichen Aufwendungen und Kosten an.

# ANLAGEN

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



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



**Ludwigshafen**  
Stadt am Rhein

Dezernat für Bau, Umwelt und Verkehr, WBL  
Bereich Stadtplanung

Planztitel	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	

Nachdem keine weiteren Wortmeldungen mehr vorlagen, schloss der Vorsitzende um Uhr die öffentliche Sitzung.

Für die Richtigkeit:

Datum: 25.06.2018

---

Stefan Schneider  
Schriftführer

---

Christoph Heller  
Vorsitzender