05.02.2018

OB Steinruck: Gute Rahmenbedingungen für Wohnen und Arbeiten schaffen

Neue Perspektive für Entwicklungsachse West durch Heinrich Pesch Siedlung und Mittelstandspark – Bürgerbeteiligung geplant

Im Gebiet der Entwicklungsachse West soll künftig Wohnen und Arbeiten miteinander verbunden werden. Die Pläne für die Heinrich Pesch Siedlung sehen vor, neuen Wohnraum für mehr als 1.000 Menschen zu schaffen. "Die Stadt Ludwigshafen unterstützt und begleitet das Vorhaben von Beginn an und stellt nun planungsrechtlich die Weichen", betonte Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck. Neben Wohnungen und Häusern, kulturellen und sozialen Einrichtungen sollen auch Mittelständler, Dienstleister und Büros angesiedelt werden. Die OB legt dabei Wert auf eine umfassende Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für das ehrgeizige stadtentwicklerische Vorhaben zu schaffen, müssen der so genannte Rahmenplan angepasst und fortgeschrieben sowie ein Teil des Flächennutzungsplanes geändert und Bebauungspläne aufgestellt werden. Der Stadtrat soll darüber in seiner Sitzung am 19. März beschließen. Zuvor beschäftigt sich der Bau- und Grundstücksausschuss gemeinsam mit den Ortsbeiräten der betroffenen Stadtteile Oggersheim und Nördliche Innenstadt bei seiner heutigen Sitzung mit dem Vorhaben. Erstmals in Ludwigshafen werden damit auch die Weichen für die Einrichtung eines so genannten "Urbanen Gebiets" geschaffen. Dieses im Frühjahr 2017 zugelassene planungsrechtliche Instrument ermöglicht es, die Heinrich Pesch Siedlung mit Wohnen und Arbeiten zu verbinden.

"Ludwigshafen braucht Wohnraum in unterschiedlichen Ausführungen und Preissegmenten. Deshalb unterstützt die Stadtverwaltung den innovativen Planungsansatz der katholischen Bildungseinrichtung und Kirche von Beginn an. Ludwigshafen ist eine junge und moderne Stadt, daher halte ich es für richtig, wenn wir unterschiedliche Wohnformen anbieten – Wohnformen, die demografische Faktoren berücksichtigen und nachhaltig und inklusiv sind, so dass Menschen mit ganz unterschiedlichen Lebensentwürfen hier ein Zuhause finden können. Gleichzeitig ist es wichtig, dass wir Arbeitsplätze sichern und neue schaffen und durch eine nachhaltige Ansiedlungspolitik Dienstleistern sowie Mittelständlern gute Lösungen in Ludwigshafen anbieten. Daher setzt sich die Stadt dafür ein, die Rahmenbedingungen entsprechend anzupassen", erklärte Oberbürgermeisterin Jutta Steinruck. Die OB regt darüber hinaus an, Möglichkeiten der Wohnbebauung für die östlich des Heinrich Pesch Haus liegende und gut 1,5 Hektar große Fläche ebenfalls zu prüfen, um eine gute Anbindung an den Stadtteil zu gewährleisten.

Die Verbindung von Wohnen und Arbeiten ergibt sich nicht zuletzt aus der Planungsform des Urbanen Gebietes, zu dem die Heinrich Pesch Siedlung entwickelt werden soll. So ist vor allem Wohnnutzung vorgesehen. Zugleich sollen aber auch nicht wesentlich störende Betriebe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen insbesondere entlang der Mannheimer Straße angesiedelt werden. So beabsichtigen die Pfalzwerke einen Büroneubau entlang der Mannheimer Straße im Gebiet westlich des Heinrich Pesch Hauses zu errichten. Hierfür haben die Pfalzwerke bereits eine Bauvoranfrage gestellt, die von der Stadtverwaltung positiv beschieden wurde.

"Die Ansiedlung der Pfalzwerke ist ein wichtiger Impuls für die weitere Gebietsentwicklung und ein klares Bekenntnis des Unternehmens zu Ludwigshafen. Das Heinrich Pesch Haus selbst wird durch die geplante Heinrich Pesch Siedlung mit einer Größe von rund 12 Hektar in das

gesamstädtische Gefüge integriert", sieht Bau- und Umweltdezernent sowie W.E.G.-Geschäftsführer Klaus Dillinger die Vorteile und ergänzt: "Das Gebiet ist hervorragend an die Stadtbahnstrecke, die Bad Dürkheim mit Mannheim verbindet, angebunden und damit im regionalen ÖPNV vernetzt. Ob man die bestehende Haltestelle baulich verbessert oder sogar verlegt, muss im Rahmen der Erschließungsplanungen diskutiert werden. Es ist erfreulich, dass das Heinrich Pesch Haus signalisiert hat, sich gegebenenfalls an den nicht unerheblichen Kosten zu beteiligen." Da die stadtklimatische Verträglichkeit für das Vorhaben Heinrich Pesch Siedlung und für die Ansiedlung der Pfalzwerke eine wichtige Rolle spielt, wurden die Planungen der Heinrich Pesch Siedlung gutachterlich geprüft und aus klimatologischer Sicht als vertretbar bewertet. Die Stadt Ludwigshafen ihrerseits will nun in Verbindung mit den Plänen der Kirche im westlichen Teil der Entwicklungsachse West Angebote zur Ansiedlung von Mittelständlern schaffen, so, wie es der geltende Flächennutzungsplan vorsieht. Die Entwicklungsachse West umfasst insgesamt den Bereich südlich der Mannheimer Straße und erstreckt sich von der Paracelsusstraße im Westen bis zur Bayreuther Straße im Osten. Die südliche Grenze bildet die A 650. Die Fläche wird derzeit größtenteils landwirtschaftlich genutzt. Für das Gebiet hat die Stadt bereits im Jahr 2003 einen Rahmenplan beschlossen, welcher hauptsächlich eine gewerbliche Entwicklung vorsieht. "Unser Ziel ist es, durch einen Bebauungsplan die Voraussetzungen zu schaffen, damit sich ortsansässige oder neue Mittelstandsbetriebe wie beispielsweise Handwerker in einem guten Umfeld weiterentwickeln können", betonte Dillinger. Der Aufstellungsbeschluss für den Mittelstandspark wird – wie der zur Heinrich Pesch Siedlung – in der Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses am 5. Februar 2018 behandelt. Dabei sei es wichtig, dass alle Nutzungsformen aufeinander abgestimmt seien und aufeinander Rücksicht nehmen, ebenso wie auf bestehende Wohnnutzungen und Gewerbebetriebe Rücksicht zu nehmen ist. "Wenn wir nun eine Perspektive für die Entwicklungsachse West aufzeigen, dann möchten wir dies eng mit einer breiten Information und Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger vor Ort weiter betreiben. Wir begrüßen es sehr und unterstützen es, dass die Kirche mit der frühzeitigen Information der Anwohnerinnen und Anwohner heute Abend den Dialog für ihr Vorhaben startet. Die Stadtverwaltung wird das Verfahren sowohl für die Heinrich Pesch Siedlung als auch für den Mittelstandspark an der Mannheimer Straße im Sinne einer aufsuchenden Bürgerinformation und -beteiligung begleiten und auch vor Ort die Bürgerinnen und Bürger einladen", betont OB Steinruck.

Positiv bewerten auch die Ortsvorsteherin von Oggersheim, Barbara Baur, und der Ortsvorsteher der Nördlichen Innenstadt, Antonio Priolo, die nun vorliegenden Planungen. "Ich freue mich, dass in diesem Bereich etwas Nachhaltiges entsteht. Das ist gut für unsere Stadtentwicklung und gut für unsere Bürgerinnen und Bürger, die dieses Projekt sicher genauso positiv aufnehmen", betont Antonio Priolo. Dem schließt sich Barbara Baur an: "Ich begrüße ausdrücklich, dass mit dem Bauvorhaben an alle gedacht wird. Menschen mit Beeinträchtigungen können dort einen Platz zum Leben finden. Kleinbetriebe können sich ansiedeln. Der Bau einer Tiefgarage und viel Grün schaffen ein umweltfreundliches Klima".

Zum Hintergrund:

Entwicklungsachse West: das Verfahren

Der Rahmenplan

Ein Rahmenplan ist ein so genanntes informelles Planungsinstrument. Er ist vom Stadtrat beschlossen und zeigt die zukünftigen Entwicklungsabsichten im Bereich der Entwicklungsachse West auf. Der Rahmenplan ist ein von der Stadt beschlossenes städtebauliches Entwicklungskonzept welches bei folgenden Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen ist.

Der Rahmenplan für die Entwicklungsachse West soll hinsichtlich der aktuellen Entwicklungen angepasst werden. Darin soll die Verträglichkeit zwischen der geplanten Heinrich Pesch Siedlung und den angrenzenden Gewerbeflächen dargestellt werden, sodass daraus

rechtssichere Bauleitpläne entwickelt werden können. Die Fortschreibung des Rahmenplans mit daraus entwickelten Bauleitplänen soll in der gemeinsamen Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses, des Ortsbeirates Oggersheim und des Ortsbeirates Nördliche Innenstadt am 5. Februar 2018 behandelt werden.

Der Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan definiert die groben Rahmenbedingungen für die vorgesehene Siedlungsentwicklung Ludwigshafens. Den Teilflächen des Stadtgebietes wird eine städtebaulich sinnvolle Nutzungsart, zum Beispiel Wohnen, Gewerbe, Grünfläche zugewiesen. Die Darstellungen im Flächennutzungsplan sind rechtliche Voraussetzung und bindend bei der Aufstellung von Bebauungsplänen.

Grundsätzlich sieht das Baurecht vor, dass in der Abfolge zuerst ein Beschluss über den Rahmenplan gefasst wird, bevor eine Teiländerung des Flächennutzungsplans erfolgen kann. Ist dies beschlossen, erfolgt die Aufstellung der Bebauungspläne, da diese aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind. Die Verfahren zur Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung der Bebauungspläne erfolgen parallel.

Dieser Reihenfolge entsprechend wird nach dem Votum von Bau- und Grundstücksausschuss sowie der Ortsbeiräte Oggersheim und Nördliche Innenstadt am heutigen Montag, 5. Februar 2018, dem Stadtrat in seiner Sitzung am 19. März 2018 die "Fortschreibung Rahmenplan 2018 Entwicklung Achse West" zum Beschluss vorgelegt.

Die anschließende Bauleitplanung, also die Teiländerung des Flächennutzungsplans und die Aufstellung der Bebauungspläne geschieht dann nach folgendem Verfahren:

- Aufstellungsbeschluss für die Teiländerung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans für die Heinrich Pesch Siedlung und dem angrenzenden Bebauungsplan für den Gewerbepark durch den Stadtrat voraussichtlich am 19. März 2018.
- Frühzeitige Beteiligungen der Öffentlichkeit voraussichtlich im Frühjahr 2018.
- Im Sommer 2018 voraussichtlich Durchführung notwendiger Gutachten.
- Offenlage der Bauleitpläne möglicherweise im dritten Quartal 2018.

Was ist Urbanes Gebiet?

Das mit der Baurechtsnovelle 2017 neu eingeführte Urbane Gebiet ist eine Baugebietskategorie für die kommunale Bauleitplanung. Urbane Gebiete folgen dem Leitbild einer Stadt mit kurzen Wegen, Arbeitsplätzen vor Ort und einer sozialen Mischung. Ziel ist es, dem Bedarf an innerstädtischem Wohnraum nachzukommen und zu einer Nutzungsgemischten Stadt beizutragen. Urbane Gebiete sind in der Baunutzungsverordnung definiert und gehören zur Gruppe der gemischten Bauflächen. Die Nutzungsmischung wird wie folgt charakterisiert:

Wohnungen, Gewerbebetriebe, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen werden in nächster Nähe gemeinsam existieren. Das Miteinander von Wohnen und Arbeiten wird erleichtert. Das Verhältnis der Nutzungen untereinander muss nicht ausgeglichen sein, wie in einem Mischgebiet (Anteile Wohnen und Gewerbe jeweils 50 Prozent).

Durch die neue Vorschrift erlaubt der Gesetzesgeber somit den Kommunen die Schwerpunktsetzung der Siedlungsentwicklung in den entsprechenden Baugebieten frei zu wählen. Das heißt, dass in einem Baugebiet trotz Vorhandensein von gewerblichen, sozialen und kulturellen Einrichtungen der Schwerpunkt der Wohnnutzung (z.B. Anteil von deutlich über 50 Prozent) theoretisch möglich wäre.

Aufgrund der direkten Nähe zu Gewerbebetrieben bedeutet Wohnen in einem Urbanen Gebiet aber auch Leben mit weniger strengen Lärmschutzaufgaben. Im Vergleich zu klassischen Wohngebieten liegt in einem Urbanen Gebiet diesbezüglich ein geringerer Schutzstatus vor. Um dem Ziel der Nachverdichtung gerecht zu werden, wird auch eine höhere Bebauungsdichte ermöglicht.

Mit der Vorschrift des Urbanen Gebiets wird das Städtebaurecht an die Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt angepasst. Die neue Vorschrift in § 6a der Baunutzungsverordnung ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten.