Das Verfahren

Zum Hintergrund der Entwicklungsachse West.

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.

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.

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 Gesetzgeber 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 Paragraf 6a der Baunutzungsverordnung ist am 13. Mai 2017 in Kraft getreten.