

## **Erläuterung**

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anlass zur Änderung des Rahmenplans .....</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Darstellung einer gemischten Baufläche.....</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen .....</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Vorgaben aus dem Klimagutachten .....</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Nachrichtliche Übernahme.....</b>	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Ergebnis.....</b>	<b>6</b>
<b>8</b>	<b>Weitere Vorgehensweise.....</b>	<b>7</b>

Anlagen: Beschlossener Rahmenplan 2003, Fortschreibung Rahmenplan 2018

## **1 VORBEMERKUNGEN**

In Anbetracht knapper Gewerbeflächen sollte im Gebiet der Entwicklungsachse West von weiteren Wohnbauflächen abgesehen werden. Hierfür wurde im März 2003 der Rahmenplan durch den Stadtrat beschlossen. Konzeptüberlegungen zur Weiterentwicklung des Heinrich-Pesch-Hauses in Verbindung mit einer angrenzenden gemischten Nutzungsstruktur machen nun eine erneute Fortschreibung des Rahmenplans erforderlich.

## **2 ANLASS ZUR ÄNDERUNG DES RAHMENPLANS**

Das Heinrich-Pesch-Haus möchte zusammen mit der katholischen Gesamtkirchengemeinde Ludwigshafen ein Wohnkonzept in Verbindung mit ergänzender sozialer Infrastruktur und nutzungsverträglichen gewerblichen und sonstigen Nutzungen entwickeln und realisieren. Hierbei soll gewährleistet werden, dass die Nutzungen innerhalb des Plangebiets verträglich zueinander sind und dass die gewerbliche Weiterentwicklung der Entwicklungsachse West als gewerbliche Baufläche entsprechend der bisherigen Zielsetzung nicht eingeschränkt wird.

Das geplante Vorhaben sieht insbesondere Wohnnutzung vor. Es sollen aber auch nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen angesiedelt werden. Gewerbliche Bauten sollen als Lärmschutz entlang der Frankenthaler Straße angesiedelt und keine Einschränkungen für bestehende Gewerbebetriebe und geplante Gewerbegebiete erzeugt werden.

Das Heinrich-Pesch-Haus plant die Entstehung einer wohnsoziologischen Vielfalt mit differenzierten Wohn- und Eigentumsformen. Um die soziale Integration zu erreichen, sollen neben Wohnraum auch Begegnungs-, Lern- und Kulturorte angeboten werden, an denen sich die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Bevölkerung aus den umliegenden Quartieren treffen und austauschen können. Hierfür sollen langfristig z.B. Spiel-, Sport- und Freizeitflächen, private und gemeinschaftliche Gärten, Cafés/ Einrichtungen für gemeinsame Aktivitäten, eine Kindertagesstätte oder Angebote für frühkindliche Bildung und Elternarbeit entstehen.

## **3 DARSTELLUNG EINER GEMISCHTEN BAUFLÄCHE**

Auf der Fläche des Heinrich-Pesch-Hauses sowie dem westlich angrenzenden Bereich ist im Rahmenplan `18 eine gemischte Baufläche geplant. Der Bereich des Heinrich-Pesch-Haus wird im Rahmenplan `03 nur nachrichtlich als Gemeinbedarfsfläche mit kultureller Zweckbestimmung dargestellt und ist nicht Bestandteil der Rahmenplanung. Im Rahmenplan `18 wird der Bereich des Heinrich-Pesch-Hauses der gemischten Baufläche zugeordnet und wird somit Teil eines möglichen Urbanen Gebiets.

## **Begründung**

Auf den Flächen des Heinrich-Pesch-Hauses und der katholischen Gesamtkirchengemeinde soll Wohnnutzung in Mischung mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie sozialen und kulturellen Einrichtungen realisiert werden, weshalb ein klassisches Wohnbaugebiet oder Mischgebiet nicht möglich ist. Allerdings kann aus der im Rahmenplan `18 dargestellten gemischten Baufläche in einem darauffolgenden Bauleitplanverfahren ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Die mit der Baurechtsnovelle 2017 neu eingeführten Urbanen Gebiete zeichnen sich durch Nutzungsmischung aus: Gewerbebetriebe, Wohnungen, aber auch soziale, kulturelle und andere Einrichtungen werden in nächster Nähe gemeinsam existieren. Das Miteinander von Wohnen und Arbeiten wird erleichtert. Wohnen in einem Urbanen Gebiet bedeutet aber auch Leben mit einem höheren Geräuschpegel. Im Vergleich zu Allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten liegt in einem Urbanen Gebiet diesbezüglich ein geringerer Schutzstatus vor.

Denn Ergebnisse einer schalltechnischen Untersuchung haben ergeben, dass die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA), welches vorwiegend dem Wohnen dient, nicht möglich ist. Konflikte entstünden einerseits durch den einwirkenden Schienenverkehrslärm. Gutachterliche Untersuchungen des Verkehrslärm haben gezeigt, dass in der Nacht der Orientierungswert von 45 dB(A) für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten und die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) erreicht wird. Aufgrund der hohen Geräuscheinwirkung wird ein Schallschutzkonzept erforderlich. Mittels einer Schallschutzbebauung mit nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben entlang der Frankenthaler-/ Mannheimer Straße kann eine übermäßige Geräuscheinwirkung von Schienen- und Straßenverkehrslärm auf dahinter liegende Plangebietsflächen abgehalten werden. Für ein klassisches Wohngebiet entstünden aber auch Konflikte durch vorhandene und geplante Gewerbegebiete in der Umgebung des Plangebiets. Untersuchungen des Gewerbelärms haben auch für diesen Bereich gezeigt, dass am Tag die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete deutlich überschritten werden. Auch bei Gewerbelärm stellt sich die schalltechnische Situation in der Nacht deutlich kritischer dar als am Tag, da die geplanten Gewerbegebietsflächen teilweise ein hohes Emissionspotential in der Nacht aufweisen. Die konzeptionelle Ausbildung einer Lärmschutzbebauung (Standort für Sport,- Freizeit,- und Bildungsstätten sowie Büronutzung) entlang der Frankenthaler Straße und der Mannheimer Straße dient einer dahinterliegenden Wohnnutzung nicht nur als Schutz vor Straßenverkehrs- und Schienenlärm sondern auch vor bestehendem Gewerbelärm. Zusammen mit den geplanten und bestehenden sozialen und kulturellen Einrichtungen des Heinrich-Pesch-Hauses in Verbindung mit Wohnnutzung werden die planerischen Voraussetzungen einer gemischten Baufläche (Urbanes Gebiet) ermöglicht.

Um das Ziel der Stadt einer gewerblichen Entwicklung im Bereich der Entwicklungsachse West weiterhin zu ermöglichen, ist vorgesehen durch ausreichende Abstands- und Grünflächen der gemischten Baufläche zu künftigen Gewerbeflächen i.V.m. der Festsetzung Urbanes Gebiet Einschränkungen und Konflikte zu verhindern.

#### **4 GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN**

Die übrigen Flächen im Rahmenplan eignen sich nach wie vor für gewerbliche Nutzung. Dies kommt dem Bedarf an Gewerbegebieten in Ludwigshafen entgegen, zumal die Stadt nur noch über geringfügige gewerbliche Flächenreserven verfügt. Es ist zudem sinnvoll, bei entsprechender Wirtschaftsentwicklung, einen Vorrat an Gewerbeflächen zu haben. Es soll gewährleistet werden, dass die gewerbliche Weiterentwicklung der Entwicklungsachse West entsprechend der bisherigen Zielsetzung nicht weiter eingeschränkt wird. Daher ist eine gegenseitige Abstimmung der gewerblichen Ansprüche mit Aspekten der gemischtgenutzten Bauflächen in folgenden Bauleitplanverfahren zwingend erforderlich.

Die Gewerbeflächen östlich der Bayreuther Straße sind durch die Umsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 586a „Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße“ bauleitplanerisch gesichert.

Die kleinen Mischgebiete südlich der Mannheimer Straße (vgl. Rahmenplan `03) werden im Rahmenplan `18 der Gewerbefläche zugeordnet. Ein Nutzungsausgleich zwischen Wohnen und Gewerbe kann für die kleinen Bereiche voraussichtlich nicht hergestellt werden und würde somit der Zweckbestimmung von Mischgebieten widersprechen. Die bestehenden Wohnnutzungen können in der folgenden Bauleitplanung durch die Festsetzung von „Gewerbegebieten mit erweitertem Bestandsschutz für Wohnnutzung“ gesichert werden (analog zu Bebauungsplan Nr.556d „Nördlich Mannheimer Straße“).

Zum Schutz der in der gemischten Baufläche (Bereich Heinrich-Pesch-Haus) befindlichen Wohnnutzung sind Grünflächen als Pufferzonen vorgesehen: Nördlich der Stadtbahnlinie sind im Rahmenplan `18 als Abgrenzung zwischen gewerblicher und gemischter Nutzung Grünflächen dargestellt.

#### **5 VORGABEN AUS DEM KLIMAGUTACHTEN**

Für das Gebiet der Entwicklungsachse West wurden verschiedene klimatische Untersuchungen durchgeführt (Klimagutachten des Deutschen Wetterdienstes 1991, Gutachten zum Flächennutzungsplan 1999/ 2000). Dort wurde als Empfehlung festgestellt, dass eine Freihaltezone nördlich der A650 von 300 bis 400 m erforderlich ist, um auch künftig die notwendige Belüftung benachbarter Stadtteile - insbesondere Mundenheim Nord - zu gewährleisten. Im weiteren Bau-

leitplanverfahren sind insbesondere Gebäudehöhe und Gebäudeorientierung zu berücksichtigen, da klimarelevante Flurwinde mit nächtlicher Belüftungsfunktion im Bereich der Entwicklungsachse nachgewiesen wurden.

Aus klimatischen Gründen wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,50 Meter festgelegt. Änderungen der Gebäudehöhe sind in Teilbereichen möglich, sofern die Klimaverträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird. Entlang der Mannheimer-/ Frankenthaler Straße ist in einem Teilbereich eine maximale Gebäudehöhe von 20 Metern zulässig. Die Klimaverträglichkeit wurde hierfür anhand eines Gutachtens nachgewiesen.

## **6 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

- Auf dem Betriebsgelände der Stadtgärtnerei nördlich der A650 wurde der städtische Wertstoffhof integriert. Die Fläche wird im Rahmenplan `18 als Sonderfläche dargestellt (FNP-Teiländerung Nr. 20, BPlan Nr. 603 „Betriebs- u. Wertstoffhof Wollstraße“).
- Die Abgrenzung der gemischtgenutzten Fläche östlich der Kopernikusstraße ist der Festsetzung des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ entnommen. Das Mischgebiet ist daher nicht mehr Bestandteil der Rahmenplanung.
- Die Gewerbeflächen entlang der Kopernikusstraße und östlich der Bayreuther Straße sind durch den Bebauungsplan Nr. 586a „Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße“ gesichert (rechtskräftig seit 16.10.2004). Die Erweiterungsfläche Engelsmann (vgl. Rahmenplan `03) wird gemäß dem Bebauungsplan Nr. 586a der Gewerbefläche östlich der Bayreuther Straße zugeordnet.

## **7 ERGEBNIS**

Die unter Punkt 2 genannten Überlegungen führten zu den im Rahmenplan `18 geänderten Darstellungen. Aus der gemischten Baufläche kann in der nachfolgenden Bauleitplanung ein Urbanes Gebiet gemäß Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Das Urbane Gebiet (MU) ermöglicht eine Mischnutzung aus gewerblichen, kulturellen und sozialen Einrichtungen mit einem hohen Anteil an Wohnnutzung. An den umliegenden Gewerbeflächen soll nach wie vor festgehalten werden, sodass für die geplante Wohnnutzung im Urbanen Gebiet entsprechend den gesetzlichen Vorgaben somit ein geringerer Schutzstatus als bei Allgemeinen Wohngebieten oder Mischgebieten definiert wird.

Mögliche Emissionsprobleme (z.B. bestehender Reiterhof an der Mannheimer Straße) müssen im Rahmen der Bauleitplanung durch entsprechende Maßnahmen gelöst werden.

Südlich der Straßenbahnlinie sind weiterhin gewerbliche Flächen geplant. Grünflächen grenzen die potenzielle Wohnnutzung vor den umliegenden Gewerbeflächen ab. Im nordwestlichen Bereich zwischen Mannheimer Straße und Stadtbahnlinie ist eine Grünfläche vorgesehen. Die

klimatelevanten Grünflächen zwischen A 650 und den geplanten Gewerbeflächen sind auf einer Breite von 300 bis 400 m dargestellt, um dem regionalen Nordwestwind in Richtung Große Blies bis zum Nordrand von Mundenheim Rechnung zu tragen. Der zentrale Grünstreifen „In der Mar-lach“ bleibt weiterhin Bestandteil der Rahmenplanung.

Bilanzierung Rahmenplan `18

Nutzung	Flächenbedarf	
	Rahmenplan 2003	Rahmenplan 2018
Gewerbliche Bauflächen	ca. 62 ha	ca. 53 ha
Gemischte Bauflächen	ca. 3 ha	ca. 12 ha
Grünflächen (ohne Bestand Stadtgärtnerei und Sport- platz	ca. 50 ha	ca. 52 ha
<b>GESAMT</b>	ca. 115 ha	ca. 117 ha*

*\*Abweichungen der Gesamtfläche (Fläche Heinrich-Pesch-Haus wird in Rahmenplan `18 integriert; Ge-mischte Fläche östlich der Kopernikusstraße wird aufgrund des gültigen Bebauungsplans im Rahmenplan `18 nicht berücksichtigt)*

## 8 WEITERE VORGEHENSWEISE

Der geänderte Rahmenplan `18 soll Grundlage für die weitere Bearbeitung im Rahmen der Bauleitplanung (Flächennutzungsplan, Bebauungsplan) sein. Der Flächennutzungsplan `99 soll als vorbereitender Bauleitplan entsprechend geändert werden.

Die Durchführung der nachfolgenden Bebauungsplanverfahren soll in Abschnitten erfolgen.

Die zu berücksichtigten Belange: Landespflege, Klima, Altablagerungen, Lärm usw. werden in den einzelnen Verfahren abschließend behandelt.