BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

INHALT

1 VERFAHREN 3

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte 3
1.2 Anmerkungen zum Verfahren 3

2 ALLGEMEINES 4

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 08.01.2018) 4
2.2 Geltungsbereich 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 Regional- und Landesplanung 6
4.2 Flächennutzungsplanung 6
4.3 Informelle Planungen 6
4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne 7

5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 7

5.1 Bodenordnung 7

6 ANLAGEN 8

6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans 8
6.2 Entwicklungsachse West Rahmenplan 2003 9
6.3 Entwicklungsachse West Rahmenplan 2018 10

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	05.02.2018
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr.	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Information des Ortsbeirates	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Für den Bereich der sogenannten *Entwicklungsachse West* besteht bereits seit 2003 ein Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 586 „Südlich der Mannheimer-/ Frankenthaler Straße“ mit der Zielsetzung gewerbliche Bauflächen zu entwickeln. Teilbereich Nr. 586a „Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße“ ist als rechtskräftiger Bebauungsplan bereits umgesetzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 586b grenzt westlich an den geplanten Geltungsbereich Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus.“ Die Bebauungspläne sollen aufeinander abgestimmt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 586b wird im Vollverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Dies umfasst neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auch die Pflicht zur Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 08.01.2018)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung
(PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))

Bundesimmissionsschutzgesetz
(BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771(Nr. 52))

Baugesetzbuch
(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen
(KrWG)
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52))

Denkmalschutzgesetz
(DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung
(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz
(LKrWG)
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 471)

Landesbauordnung
(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz
(LWG)
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§ 119 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)

Landesbodenschutzgesetz
(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG)
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),

§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 6.1) und wird begrenzt:

im Norden: durch die Mannheimer Straße,

im Osten: durch die östliche Grenze Flurstück Nr. 2829/1,

im Süden: durch die südliche Grenze Flurstücke Nr. 2829/6 Weg, 2266/39 Weg, 2930/10 Weg,

im Westen: durch die westliche Grenze Flurstück Nr. 2909/3.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 15,7 ha.

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Gemäß dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 586 eignen sich die Flächen im Gebiet der Entwicklungsachse West am ehesten für gewerbliche Nutzung. Dies kommt dem Bedarf an Gewerbegebieten in Ludwigshafen entgegen, zumal die Stadt derzeit nur noch über wenige gewerbliche Flächenreserven verfügt. Es ist zudem auch sinnvoll, bei entsprechender Wirtschaftsentwicklung, einen gewissen Vorrat an Gewerbeflächen zu haben.

Die gewerbliche Entwicklung der Entwicklungsachse West soll nicht weiter eingeschränkt werden, sodass angrenzend an den geplanten Bebauungsplan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ der Bebauungsplan Nr. 586b aufgestellt wird. Der Bebauungsplans Nr. 657 sieht eine Nutzungsmischung vor, während für den Bebauungsplan Nr. 586b gewerbliche Nutzungen geplant sind. Eine gegenseitige Abstimmung der Bebauungspläne Nr. 586b und Nr. 657 ist aus städtebaulichen Gründen erforderlich.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Mit den Darstellungen im Flächennutzungsplan `99 ist das beabsichtigte Ziel, bei der baulichen Nutzung dieser Flächen künftig den Schwerpunkt auf gewerbliche Bauflächen zu konzentrieren, bereits eingeleitet.

Durch die Planung sollen sowohl die Verlagerung von bestehenden ortsansässigen Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben als auch die Neuansiedlung von Betrieben ermöglicht werden. Ziel des Bebauungsplans ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlungen dieser Betriebe im Plangebiet zu schaffen, um den betreffenden Betrieben in Ludwigshafen die benötigten Entwicklungsmöglichkeiten bieten zu können. Wegen der Knappheit von erschlossenen, preiswerten Gewerbeflächen in Ludwigshafen sollen die betreffenden Flächen als Gewerbegebiet festgesetzt werden.

Südwestlich des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet Paracelsusstraße. Wegen der Nähe zum Wohngebiet besteht in diesem Bereich des Plangebietes ein Erfordernis der Rücksichtnahme der gewerblichen Nutzung innerhalb des Plangebietes auf die Wohnnutzung. Punktuell vorhandene Wohnnutzungen im Geltungsbereich sollen in ihrem Bestand gesichert werden. Ebenso müssen die Ziele des geplanten gemischten Nutzungskonzepts westlich des Heinrich-Pesch-Hauses (Bebauungsplan Nr. 657) Beachtung finden. Entsprechende Regelungen sollen im Bebauungsplan Nr. 586b getroffen werden.

Auf den gewerblichen Bauflächen sollen Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig sein. Anlagen für kirchliche, kul-

turelle und soziale Zwecke sowie Vergnügungsstätten sollen auch nicht ausnahmsweise zulässig sein.

Verkehrliche Erschließung
Das Plangebiet liegt südlich der Mannheimer Straße und ist über diese erschlossen. Ausgehend von einem städtebaulichen Konzept werden weitere Erschließungsanlagen notwendig. Dies ist im weiteren Verfahren zu klären.

Ver- und Entsorgung
Das Plangebiet ist teilweise noch nicht an die entsprechende Infrastruktur angebunden. Ausgehend von einem städtebaulichen Konzept werden weitere Erschließungsanlagen notwendig.

Immissionsschutz
Die Verträglichkeit mit vorhandenen und geplanten Nutzungen muss nachgewiesen werden.

Altablagerungen
Innerhalb des Geltungsbereichs gibt es Altablagerungen, die im Verfahren bodenschutzrechtlich untersucht, bewertet und ggf. entsorgt werden müssen.

Umweltverträglichkeit
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 (6) Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen werden im Verfahren festgelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der Planung und Abwägung berücksichtigt.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Die Ausweisung als Gewerbegebiet entspricht somit den Zielen des Regionalplans.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der gültige Flächennutzungsplan 1999 der Stadt Ludwigshafen stellt die Flächen des Geltungsbereichs als „Gewerbliche Bauflächen“ dar. Der Bebauungsplan Nr. 586b lässt sich gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickeln. Eine Teiländerung ist nicht erforderlich.

4.3 Informelle Planungen

Die Rahmenplanung für den Bereich der Entwicklungsachse West (vgl. Anlage) wurde vom Stadtrat am 31.03.2003 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB beschlossen und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
Zielsetzung des Konzeptes war es, diese Flächen für eine gewerbliche Entwicklung vorzuhalten, da die Stadt Ludwigshafen nur noch über geringe gewerbliche Flächenreserven verfügt. Es sollten sowohl die Verlagerung von bestehenden ortsansässigen Gewerbe-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben als auch die Neuansiedlung von Betrieben ermöglicht werden. Der vorhandene Bereich soll daher als Gewerbegebiet festgesetzt werden. Gegebenenfalls sollen Maßnahmen getroffen werden, um vorhandene und geplante Nutzungen zu regeln.
Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 586 „Südlich der Mannheimer-/ Frankenthaler Straße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen hierfür geschaffen werden.

Die Planung gewerblicher Baufelder ist mit dem bisherigen Rahmenplan vereinbar.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Geltungsbereich nicht vor. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB beziehungsweise des § 35 BauGB i.V.m. dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 586 „Südlich der Mannheimer-/ Frankenthaler Straße.“

5 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

5.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung wird ggf. erforderlich.

Ludwigshafen, Stadt am Rhein, den

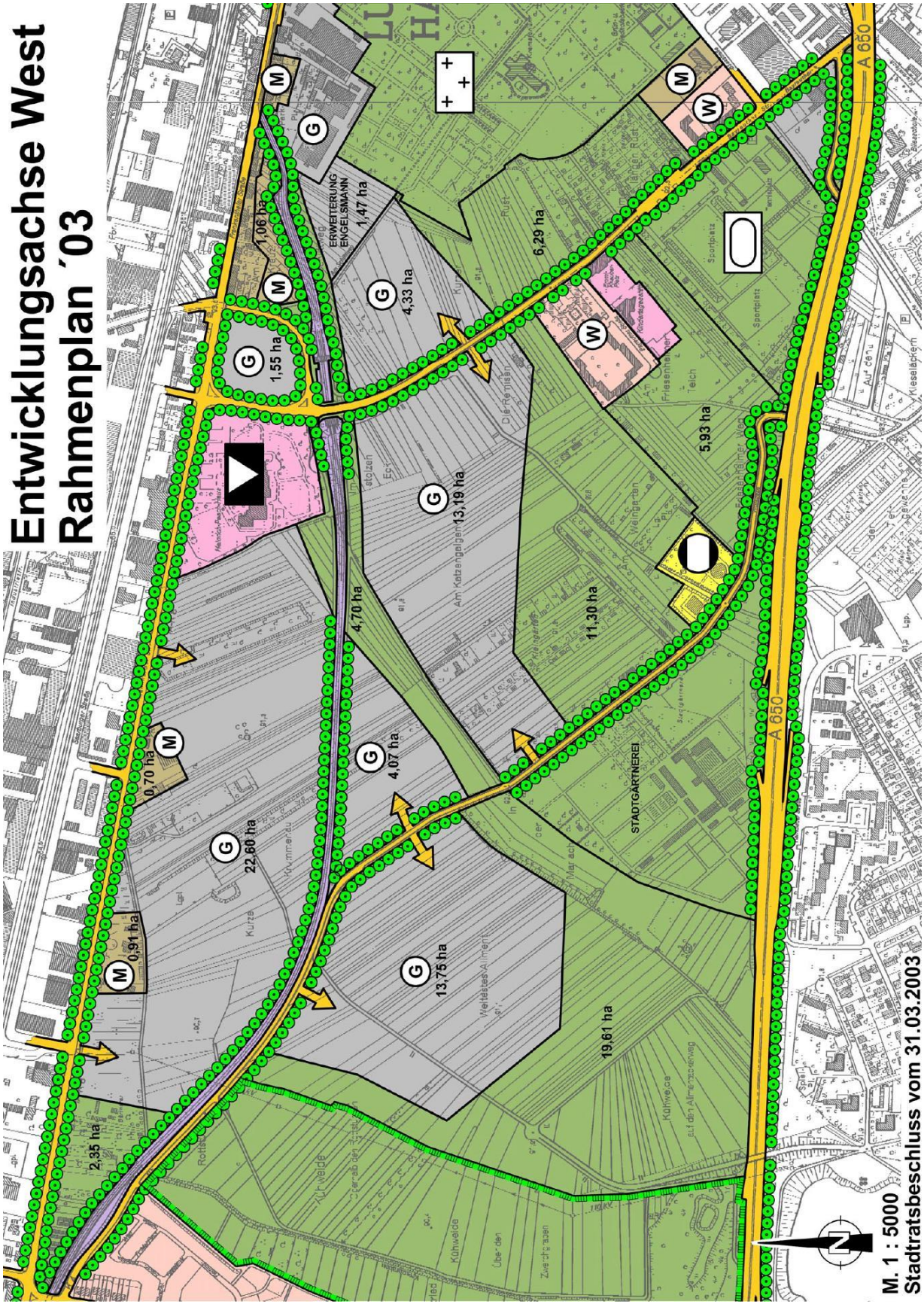
_____

Bereich Stadtplanung

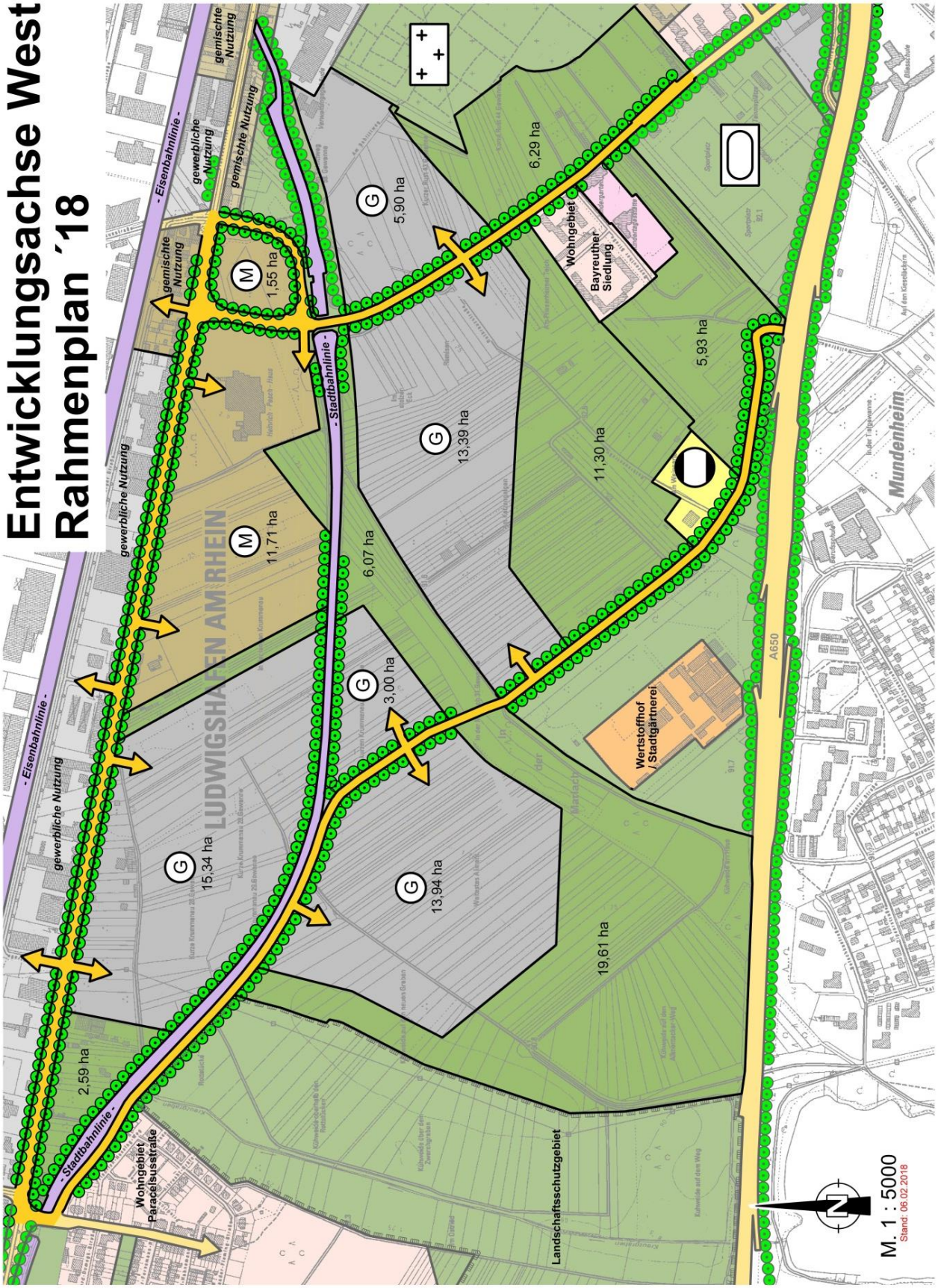
6 ANLAGEN

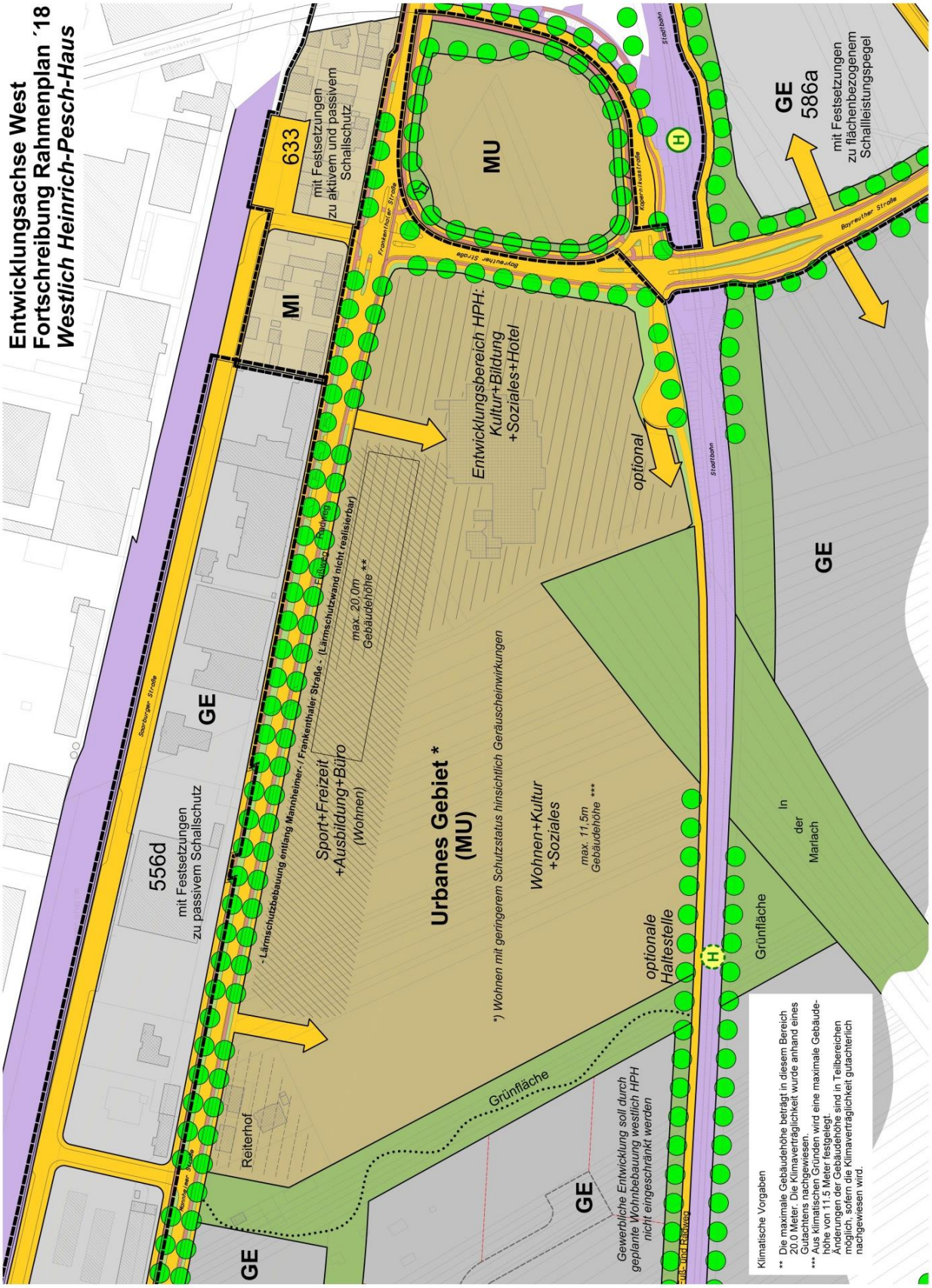
6.1 Geltungsbereich des Bebauungsplans

6.2 Entwicklungsachse West Rahmenplan 2003



6.3 Entwicklungsachse West Rahmenplan 2018




Entwicklungsachse West
Fortschreibung Rahmenplan ´18
Westlich Heinrich-Pesch-Haus
GE
556d
mit Festsetzungen
zu passivem Schallschutz
Saarburger Straße
MI
633
mit Festsetzungen
zu aktivem und passivem
Schallschutz
Frankenthaler Straße
MU
Bayreuther Straße
Kopernikusstraße
Stadtbahn
GE
586a
mit Festsetzungen
zu flächenbezogenem
Schallleistungspegel
Entwicklungsbereich HPH:
Kultur+Bildung
+Soziales+Hotel
optional
Sport+Freizeit
+Ausbildung+Büro
(Wohnen)
*Lärmschutzbebauung entlang Mannheimer- / Frankenthaler Straße - (Lärmschutzwand nicht realisierbar)
max. 20,0m
Gebäudehöhe **
Urbanes Gebiet *
(MU)
*) Wohnen mit geringerem Schutzstatus hinsichtlich Geräuscheinwirkungen
Wohnen+Kultur
+Soziales
max. 11,5m
Gebäudehöhe ***
optionale
Haltestelle
Grünfläche
In
der
Matlach
GE
Reiterhof
Grünfläche
Gewerbliche Entwicklung soll durch
geplante Wohnbebauung westlich HPH
nicht eingeschränkt werden
GE
GE
Klimatische Vorgaben
** Die maximale Gebäudehöhe beträgt in diesem Bereich 20,0 Meter. Die Klimaverträglichkeit wurde anhand eines Gutachtens nachgewiesen.
*** Aus klimatischen Gründen wird eine maximale Gebäudehöhe von 11,5 Meter festgelegt. Änderungen der Gebäudehöhe sind in Teilbereichen möglich, sofern die Klimaverträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.