

# **ERLÄUTERUNGSBERICHT**

Stand April 2019

## INHALT

<b>1. VERFAHREN .....</b>	<b>3</b>
1.1. Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2. Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2. ALLGEMEINES.....</b>	<b>4</b>
2.1. Rechtsgrundlagen (Stand 02.04.2019) .....	4
2.2. Geltungsbereich.....	5
2.3. Quellenverzeichnis .....	5
<b>3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE.....</b>	<b>5</b>
3.1. Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB .....	5
3.2. Planungsziele und -grundsätze .....	6
<b>4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG .....</b>	<b>7</b>
4.1. Regional- und Landesplanung.....	7
4.3. Informelle Planungen.....	7
4.4. Rechtskräftige Bebauungspläne .....	8
<b>5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANDARSTELLUNGEN .....</b>	<b>8</b>
5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO) .....	8
5.2. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr.6 BauGB).....	9
<b>6. UMWELTBERICHT .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Weitere Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>9</b>
7.1. Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen .....	9
<b>8. ANLAGEN .....</b>	<b>10</b>
8.1. Übersicht des Geltungsbereiches .....	10
8.2. Gültiger Flächennutzungsplan Stand September 2013 .....	11
8.3. FNP Teiländerung Nr. 29.....	12
8.4. Entwicklungsachse West Rahmenplan 2018.....	13

## 1. VERFAHREN

### 1.1. Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim und Ortsbeirat Nördliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	05.02.2018
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	19.03.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 21/2018	06.04.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	18.04.2018 bis 09.05.2018
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	19.04.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	07.05.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Feststellungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	
Genehmigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd durch Antrag vom*** am	
Bekanntmachung des In-Kraft-Tretens im Amtsblatt *** am	

### 1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Das Heinrich-Pesch-Haus will zusammen mit der katholischen Gesamtkirchengemeinde Ludwigshafen auf der Fläche des Heinrich-Pesch-Hauses sowie dem westlich angrenzenden Bereich ein Wohnkonzept in Verbindung mit ergänzender sozialer Infrastruktur und nutzungsverträglichen gewerblichen und sonstigen Nutzungen entwickeln. Zudem soll für die im Bebauungsplan Nr. 586a " Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße" als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche zwischen der Bayreuther/Frankenthaler/und Kopernikusstraße (das sogenannte "Verkehrsohr") auch eine wohnbauliche Nutzung ermöglicht werden.

Zur Sicherung und Umsetzung dieser städtebaulichen Entwicklung wird für einen Teilbereich des bisherigen Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans Nr. 586 der Bebauungsplan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ aufgestellt.

Der Bebauungsplan 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.

Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen [4] stellt für den Bereich „Gewerbliche Bauflächen“ und „Gemeinbedarfsfläche mit kultureller Zweckbestimmung“ dar.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 657 "Westlich Heinrich-Pesch-Haus" zukünftig eine andere Nutzung festgesetzt werden soll, wird gemäß § 8 (3) BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans für diesen Bereich notwendig.

## 2. ALLGEMEINES

### 2.1. Rechtsgrundlagen (Stand 02.04.2019)

#### **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. 2  
des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

#### **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Be- wirtschaftung 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 Geset-  
zes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§ 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018  
(GVBl. S. 448)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),  
§§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3  
des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

#### **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),  
§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom  
19.12.2018 (GVBl. S. 469)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),  
§ 12 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018  
(GVBl. S. 448)

#### **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 der Teiländerung Nr. 29 ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 8.1.) und wird begrenzt:

im Norden: durch die Mannheimer Straße und durch die Frankenthaler Straße,

im Osten: durch die Kopernikusstraße

im Süden: durch die bisherige Grünfläche im Flächennutzungsplan und durch die Kopernikusstraße

im Westen: durch die östliche Grenze Flurstücke Nr. 2829/1 und 2829/5

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 16 ha.

## 2.3. Quellenverzeichnis

- [1] Rahmenplan Entwicklungsachse West 2018 (19.03.2018)
- [2] Masterplan Heinrich-Pesch-Siedlung (28.01.2019)
- [3] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014,
- [4] Flächennutzungsplan '99, Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen 1999
- [5] B-Plan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ Ludwigshafen am Rhein. Bericht Historische Recherche – Kesselschmiede. IGB Rhein-Neckar, Ludwigshafen 23.11.2018
- [6] B-Plan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ Ludwigshafen am Rhein. Orientierende umwelttechnische Erkundung. IGB Rhein-Neckar, Ludwigshafen 11.02.2019
- [7] B-Plan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ Ludwigshafen am Rhein. Verkehrsplanerischer Fachbeitrag. Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt 21.06.2018
- [8] B-Plan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ Ludwigshafen am Rhein. Fortschreibung des verkehrlichen Fachbeitrages für den Masterplan. Durth Roos Consulting GmbH, Darmstadt 21.06.2018

## 3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

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.

Östlich des Heinrich-Pesch-Hauses zwischen Bayreuther Straße und Kopernikusstraße befindet sich eine unbebaute Freifläche, das sogenannte „Verkehrsohr“. Diese Fläche ist Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 586a, der dort ein Gewerbegebiet festsetzt. Die Fläche des „Verkehrsohrs“ soll in die genannte Nutzungsmischung integriert werden. Das „Verkehrsohr“ als Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 586a wird somit durch den Bebauungsplan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ ersetzt.

Hierbei soll gewährleistet werden, dass die Nutzungen innerhalb des Plangebiets (vgl. Anlage 8.1.) verträglich zueinander sind und dass die bestehenden Gewerbegebiete entlang der Frankenthaler- und Mannheimer Straße sowie die verbleibenden Gewerbeflächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 586a „Südlich der Frankenthaler Straße“ nicht eingeschränkt werden.

Die gewerbliche Weiterentwicklung der Entwicklungsachse West, entsprechend der bisherigen Zielsetzung (vgl. Anlage 8.4.), soll möglichst beibehalten werden.

Für die geplante Heinrich-Pesch-Siedlung ist im Flächennutzungsplan die Darstellung einer gemischten Baufläche notwendig. Der Bebauungsplan Nr. 657 „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ sieht gemäß § 6a BauNVO die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ vor. Entsprechend der Systematik der BauNVO soll das „Urbane Gebiet“ aus einer gemischten Baufläche entwickelt werden. Daher soll im Flächennutzungsplan für den abgegrenzten Geltungsbereich neben Grünflächen eine gemischtgenutzte Baufläche dargestellt werden (vgl. Anlage 8.3.).

Zur Sicherung und Umsetzung der gesamten städtebaulichen Entwicklung um das Heinrich-Pesch-Haus herum ist planungsrechtlich ein Bebauungsplan erforderlich.

Im Flächennutzungsplan `99 der Stadt Ludwigshafen [4] sind in diesem Bereich eine Fläche für Gewerbe und eine Gemeinbedarfsfläche mit kultureller Zweckbestimmung dargestellt. Da der erforderliche Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Der Änderungsbereich stellt die 29. Teiländerung des Flächennutzungsplans dar.

### 3.2. Planungsziele und -grundsätze

#### ▪ Vorhandene Situation

Das Plangebiet wird im Norden durch die Mannheimer- und Frankenthaler Straße, im Osten durch die Zufahrt zur Bahnunterführung (Kopernikusstraße), im Süden durch die Stadtbahnlinie und im Westen durch den westlichen Rand des Anwesens mit Pferdekoppel und Wiesenflächen begrenzt.

Neben einzelnen siedlungsbezogenen Flächenanteilen wird das Gebiet im Wesentlichen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen dominiert. Bei dem siedlungsbezogenen Flächenanteil handelt es sich um die Fläche des mehrgeschossigen Gebäudekomplexes des Heinrich-Pesch-Hauses mit parkartiger Eingrünung, sowie drei bewohnte Anwesen entlang der Mannheimer Straße.

Ein von Norden nach Süden verlaufender Gehölzstreifen unterbricht die landwirtschaftliche Nutzung.

Die Fläche des „Verkehrsohrs“ zwischen Bayreuther Straße und Kopernikusstraße im Osten des Heinrich-Pesch-Hauses ist derzeit Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 586a, der dort ein Gewerbegebiet festsetzt. Das Verkehrsohr wird durch eine Baumreihe räumlich eingefasst.

Entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft ein Wirtschaftsweg längs der Stadtbahnlinie. Der Wirtschaftsweg mündet südlich des Heinrich-Pesch-Hauses auf einen Wendehammer mit Stichstraße, welche an die Bayreuther Straße anschließt.

#### ▪ Planungsziel

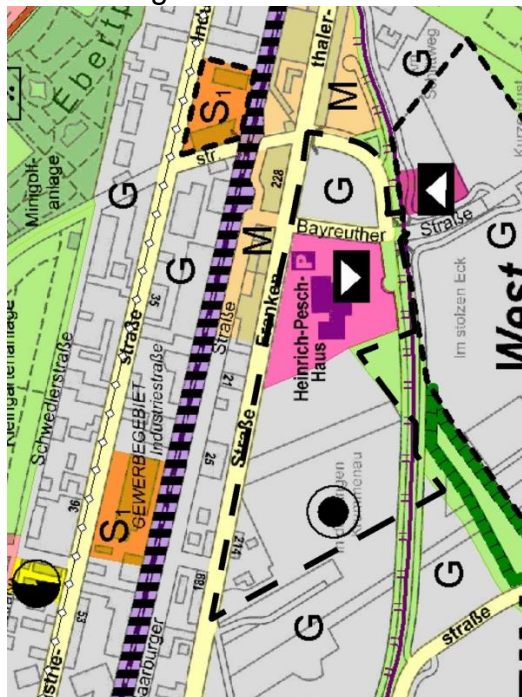
Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich soll die rechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass der Bebauungsplan Nr. 657 "Westlich Heinrich-Pesch-Haus" aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die bisherigen Darstellungen der Gewerbeflächen (G) sowie die Gemeinbedarfsfläche mit kultureller Zweckbestimmung sollen neben Grünflächen vor allem in gemischte Baufläche (M) geändert werden. Die Grünflächen werden als Abstandsflächen zwischen geplanten Gewerbeflächen und der geplanten gemischten Baufläche erforderlich.

Auf Bebauungsplanebene kann dann das Planungsziel einer im Schwerpunkt wohnbaulichen Nutzung (im Rahmen eines Urbanen Gebietes gem. § 6a BauNVO) weiterverfolgt werden, um hierdurch insbesondere auch dem gestiegenen Wohnungsbedarf in der Stadt (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 "Wohnungssituation und Wohnungsbedarf", Seite 26-  
[www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/](http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/)) Rechnung zu tragen.

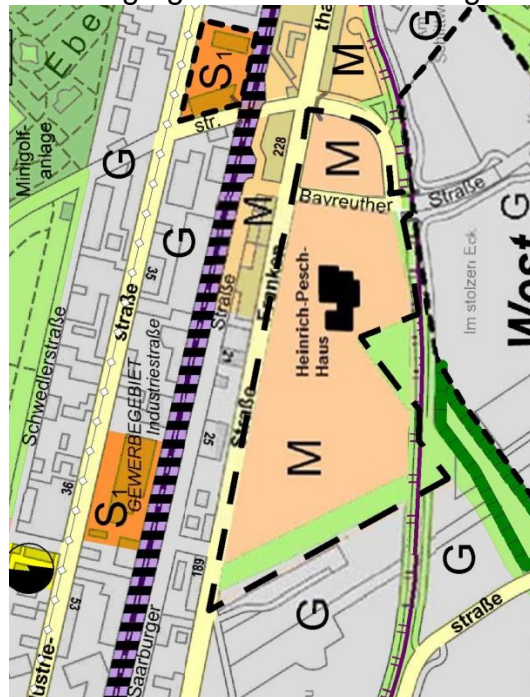
Die Gemeinbedarfsfläche mit kultureller Zweckbestimmung umfasst den Bereich des Heinrich-Pesch-Hauses. Mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans wird das Hein-

rich-Pesch-Haus Teil der gemischten Baufläche. Dadurch entstehen keine Einschränkungen für das Heinrich-Pesch-Haus. Im Bebauungsplan Nr. 657 wird der Bereich als Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO festgesetzt. Soziale und kulturelle Einrichtungen sind im Urbanen Gebiet allgemein zulässig.

Darstellung FNP `99



zukünftige geänderte Darstellung



## 4. VERHÄLTNISS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

### 4.1. Regional- und Landesplanung

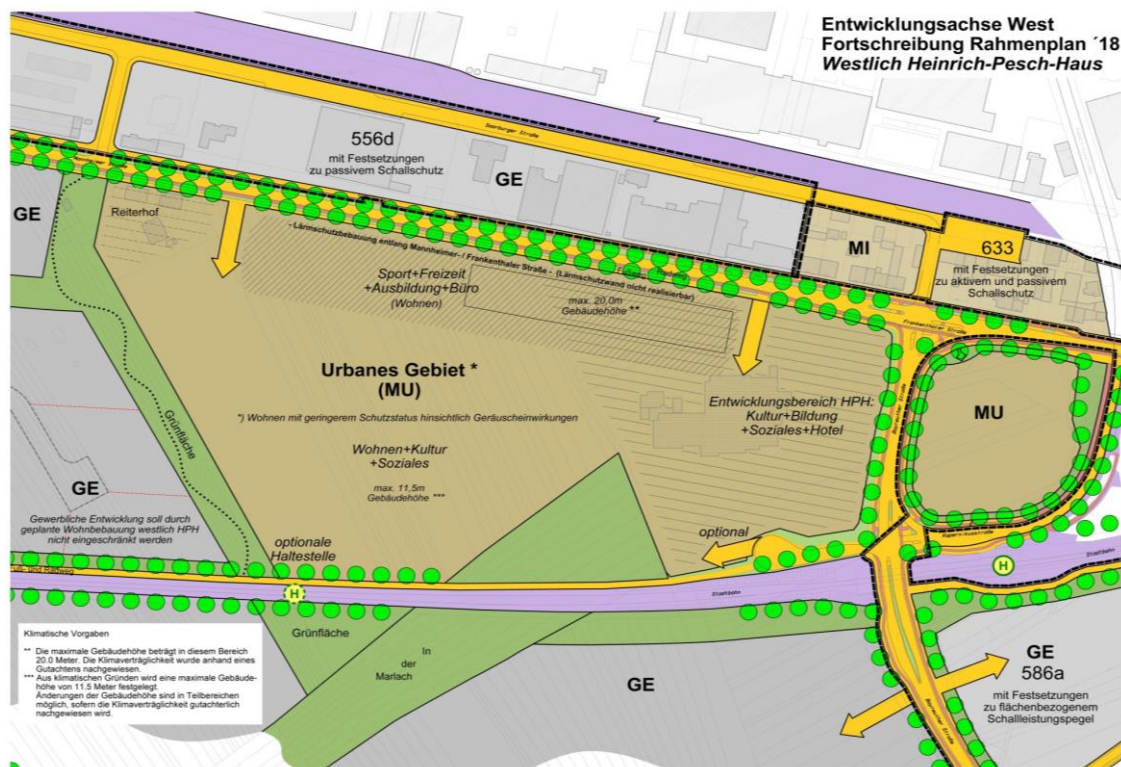
Im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 [3] ist der Geltungsbereich als Siedlungsfläche „Industrie und Gewerbe“ dargestellt. Im Laufe des Verfahrens wurde sichergestellt, dass der Flächennutzungsplan mit den Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar ist. Entsprechend einer informellen Abstimmung mit dem Verband Region Rhein-Neckar wird kein Widerspruch zu regionalplanerischen Zielen gesehen.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd hat zudem mit Schreiben vom 21.03.2018 (AZ: 14-433-11:41 Ludwigshafen) im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung keine Einwände gegen die Planung erhoben und die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.

### 4.3. Informelle Planungen

Die aktuelle Entwicklung mit dem Ziel in diesem Bereich eine gemischte Nutzung mit Wohnbebauung, ergänzender sozialer Infrastruktur und nutzungsverträglichen gewerblichen und sonstigen Nutzungen zu realisieren, war nicht mit dem bisherigen Rahmenplan aus dem Jahr 2003 vereinbar. Eine Fortschreibung des Rahmenplans wurde nötig.

Diese erfolgt auf der Grundlage einer konkretisierten Planung und eines daraus entwickelten städtebaulichen Konzepts, im Vorlauf zu den Bauleitplanverfahren mit Beschluss des Stadtrates vom 19.03.2018. Auf der Fläche des Heinrich-Pesch-Hauses sowie den angrenzenden Bereichen sind im Rahmenplan `18 gemischte Bauflächen dargestellt (vgl. Anlage 8.4.).



### Rahmenplan 2018 "Westlich Heinrich-Pesch-Haus"

Auf Grundlage des Rahmenplans wurde ein städtebauliches Konzept im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung erstellt, welche das Heinrich-Pesch-Haus im Jahr 2018 durchgeführt hat. Als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung wurde ein Masterplan zur Heinrich-Pesch-Siedlung [2] erstellt, welcher am 28.01.2019 vom Bau- und Grundstücksausschuss zur Kenntnis genommen wurde. Gleichzeitig wurde die Stadtverwaltung beauftragt, auf Grundlage des Masterplans das Bauleitplanverfahren weiter zu betreiben.

#### 4.4. Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 586a „Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße“) liegt nur für den Bereich des Verkehrssohrs zwischen Bayreuther Straße und Kopernikusstraße vor. Die Teilfläche des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 586a zwischen Bayreuther Straße und Kopernikusstraße dem sogenannten „Verkehrssohr“ wird durch den Bebauungsplan Nr. 657 ersetzt. Das im Jahr 2015 eingeleitete Bebauungsplanverfahren Nr. 651 „Kopernikusstraße Süd“ (Planungsziel: Ermöglichung des Baus von Unterkünften für Asylsuchende) wird nicht weiter verfolgt.

### 5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANDARSTELLUNGEN

Es wird im Rahmen dieser Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 29 im Vergleich zum rechts-gültigen Flächennutzungsplan `99 der Stadt Ludwigshafen neben der Darstellung von Grünflächen lediglich die Art der baulichen Nutzung neu geregelt. Alle sonstigen Darstellungen bleiben bestehen und werden somit nicht erneut begründet.

#### 5.1. Art der baulichen Nutzung (§ 5 (2) BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Die Baufläche wird als gemischte Baufläche dargestellt und erweitert somit die bestehenden gemischten Bauflächen entlang der Frankenthaler Straße in Richtung Westen. Aus dieser Flächendarstellung kann im Bebauungsplanverfahren insbesondere auch ein "Urbanes Gebiet" entwickelt werden, welches im Sinne des planerischen Vorsorgeprinzips (§ 50 BImSchG) ggf. noch weiter horizontal gegliedert werden kann.



## **5.2. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr.6 BauGB)**

Die Grünflächen werden als Abstandsflächen zwischen geplanten Gewerbeflächen und der geplanten gemischten Baufläche (insbesondere Wohnnutzung) erforderlich.

## **6. UMWELTBERICHT**

in Bearbeitung

## **7. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1. Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen**

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan in Verbindung mit den Festsetzungen des im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplans Nr. 657 werden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Planes nicht mehr vorrangig gewerblich genutzt werden. Nicht-Wohnnutzungen bleiben aber im gesamten Plangebiet möglich.

Ludwigshafen, Stadt am Rhein, den

---

Bereich Stadtplanung

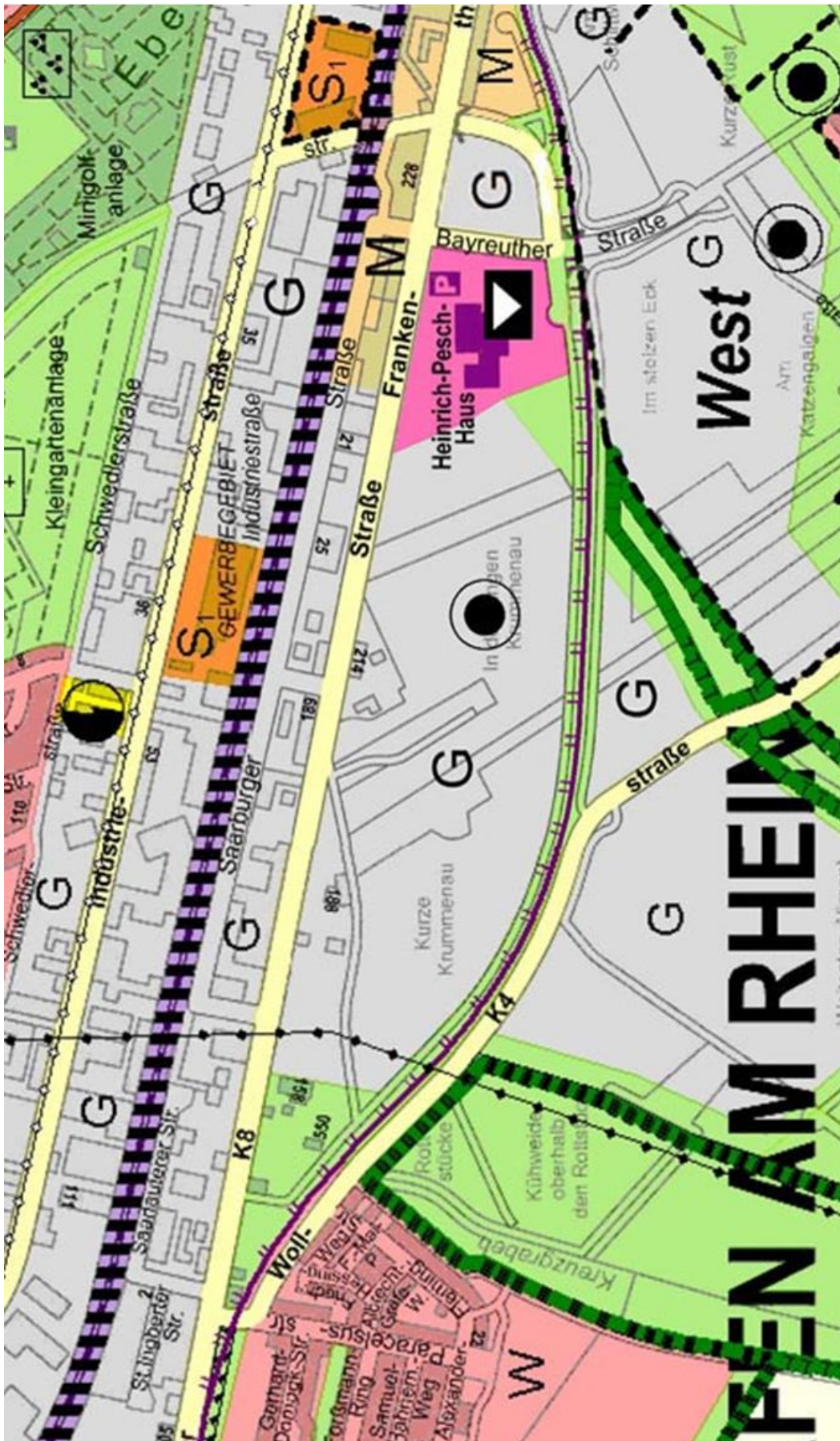
## 8. ANLAGEN

### 8.1. Übersicht des Geltungsbereiches

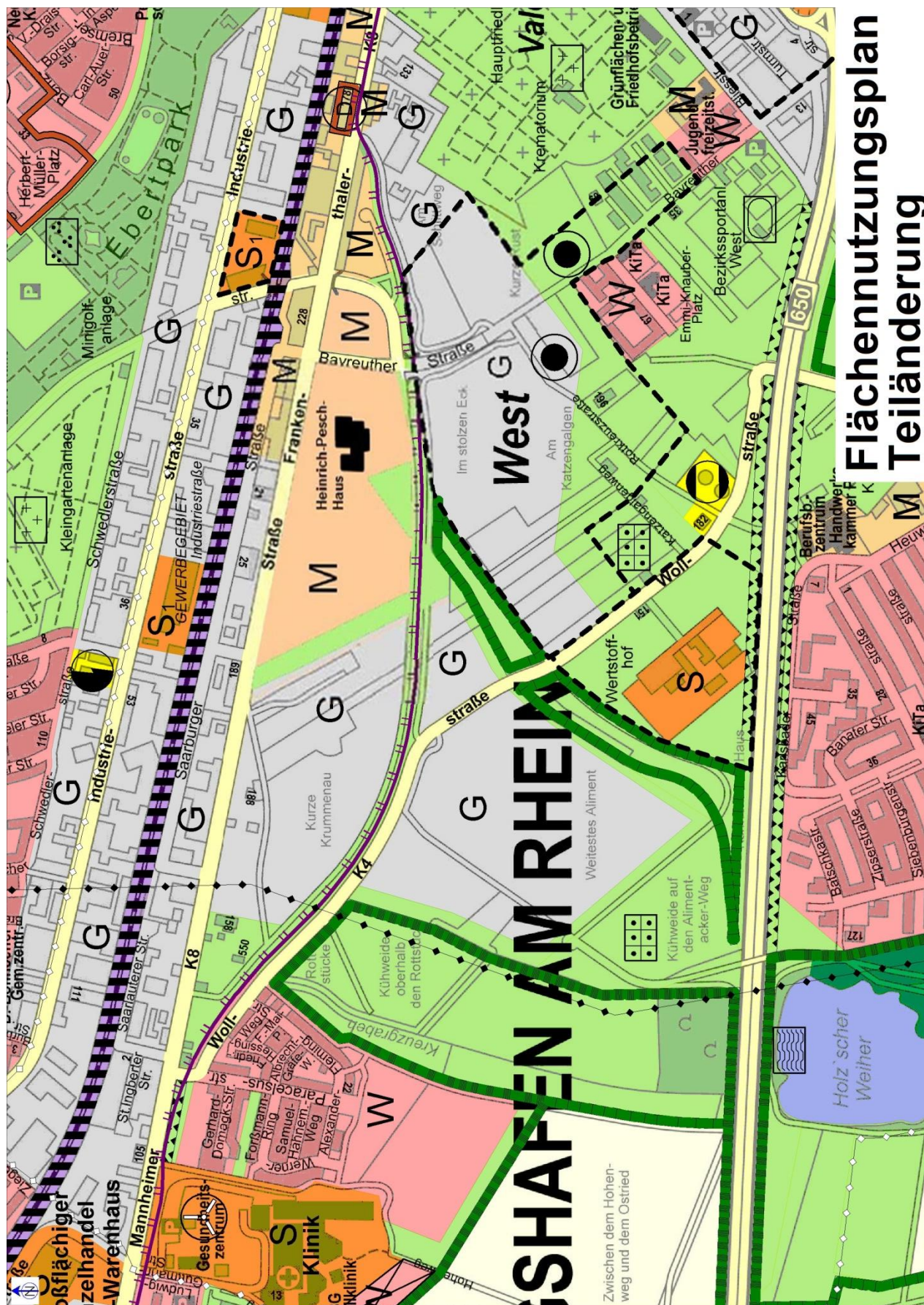


ohne Maßstab

8.2. Gültiger Flächennutzungsplan Stand September 2013



### 8.3. FNP Teiländerung Nr. 29



## Flächennutzungsplan Teiländerung

8.4. Entwicklungssachse West Rahmenplan '18

