

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 (06.04.2020)	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Quellenverzeichnis	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	6
4.1	Regional- und Landesplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplanung	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
10	ANLAGEN	8
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	8
10.2	Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.....	9
10.2.1	Antrag der Vorhabenträger	9

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	05.05.2020
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung (gem. § 13a (3) 2 BauGB) im Zeitraum vom	bis
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
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	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“ soll am südlichen Ortsrand Planungsrecht für ein Ärztehaus geschaffen werden. Da das geplante Vorhaben gemäß Flächennutzungsplan im Außenbereich liegt und die Fläche dort bislang unbebaut ist, ist ein Vollverfahren erforderlich. Dies umfasst eine Pflicht zur Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB. Parallel zum Bebauungsplanverfahren ist ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen (06.04.2020)

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 04.03.2020 (BGBl. I S. 440)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BlmSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587 Nr. 14) (textl. nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2513 Nr. 48)

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 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),
§ 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 18.06.2019 (GVBl. S. 112)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
§ 48 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26.11.2019 (GVBl. S. 338)

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)

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 7.247 m² und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

- im Norden: durch eine Teilfläche der Flurstücke 2293/2, 2293, 2348/2 und 2347 und durch die nördliche Grenze des Flurstücks Nr. 2349/4
- im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstücks Nr. 2349/7
- im Süden: durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 2355/4
- im Westen: durch die westliche Grenze der Flurstück Nr. 2353/4 und 2291.



2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999
- [3] ...

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB

Im Stadtteil Oppau besteht schon seit längerem der Bedarf an einem medizinischen Versorgungszentrum. Ärzte, die sich im Stadtteil niederlassen möchten, oder bereits niedergelassene Ärzte, die ihre Praxen vergrößern oder den heutigen Anforderungen anpassen möchten, finden keine passenden Immobilien oder Flächen.

Es wurden verschiedene Standorte in Oppau geprüft und mit dem Ortsbeirat besprochen. Der Standort Horst-Schork-Straße erhielt als einzige geeignete Alternative die Zustimmung des Ortsbeirats. Da keine geeigneten Innenentwicklungspotentiale vorhanden sind und um die Ärzte langfristig im Stadtteil halten zu können, soll nun eine Arrondierungsfläche am südlichen Siedlungsrand als Baufläche entwickelt werden.

Die Fläche befindet sich zwischen einer bestehenden Wohnbebauung und der Feuerwache Nord und wird aktuell landwirtschaftlich genutzt. Der Flächennutzungsplan stellt Grünfläche dar.

Die Umsetzung der Planung setzt allerdings die Schaffung von Baurecht voraus. Die Bebaubarkeit kann nur über ein Bebauungsplanverfahren erreicht werden. Der Vorhabenträger beantragt daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“ soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, ein Ärztehaus mit mehreren Praxen (u.a. Chirurgische Praxis, Allgemeinmedizin, HNO und Augen- und Zahnheilkunde) und ergänzenden Nutzungen wie eine Apotheke, Optiker, Hörgeräteakustiker und Bäcker zu realisieren.

Bislang wird die Fläche landwirtschaftlich genutzt. Im Bebauungsplan soll eine Mischgebietsfläche festgesetzt werden.

Es sollen steuernde Festsetzungen zur Sicherung der baurechtlichen Verträglichkeit getroffen werden. Neben dem baulichen Maß, spielen vor allem verkehrliche Aspekte eine wichtige Rolle, um die Nachbarverträglichkeit sicherzustellen. Verkehrlich erschlossen wird die Fläche über die Horst-Schork-Straße. Um die umgebende Wohnbebauung durch das neue Bauvorhaben nicht zu beeinträchtigen, müssen ausreichend Stellplätze für Mitarbeiter und Patienten/ Kunden auf dem Vorhabengrundstück nachgewiesen werden. Weiterhin liegt ein Hauptaugenmerk auf der Umweltverträglichkeit des Vorhabens und klimatischen Aspekten. Der Eingriff in Natur und Landschaft muss im Verfahren ermittelt und angemessen ausgeglichen werden.

Zur Realisierung des Vorhabens werden mehrere private und städtische Grundstücke benötigt. Die Vorhabenträger versichern, dass sie mit den Eigentümern der privaten Grundstücke den Ankauf dieser vereinbaren konnten.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar weist für diese Fläche als Grundsatz (G) „Vorbehaltsgebiet für den vorbeugenden Hochwasserschutz“ aus. In Gesprächen mit Vertretern der Regionalplanung und der oberen Landesplanungsbehörde war bereits deutlich geworden, dass die Planung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar ist und kein Zielabweichungsverfahren notwendig wird. Eine landesplanerische Stellungnahme ge-

mäß § 20 LPIG ist bei der zuständigen Raumordnungsbehörde - Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - einzuholen.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan '99 stellt die Fläche als Grünfläche dar, insbesondere als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB). Die Planung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Teiländerung Nr. 30 im Parallelverfahren wird eine Anpassung des Flächennutzungsplans hin zu *gemischte Baufläche* vorgenommen.

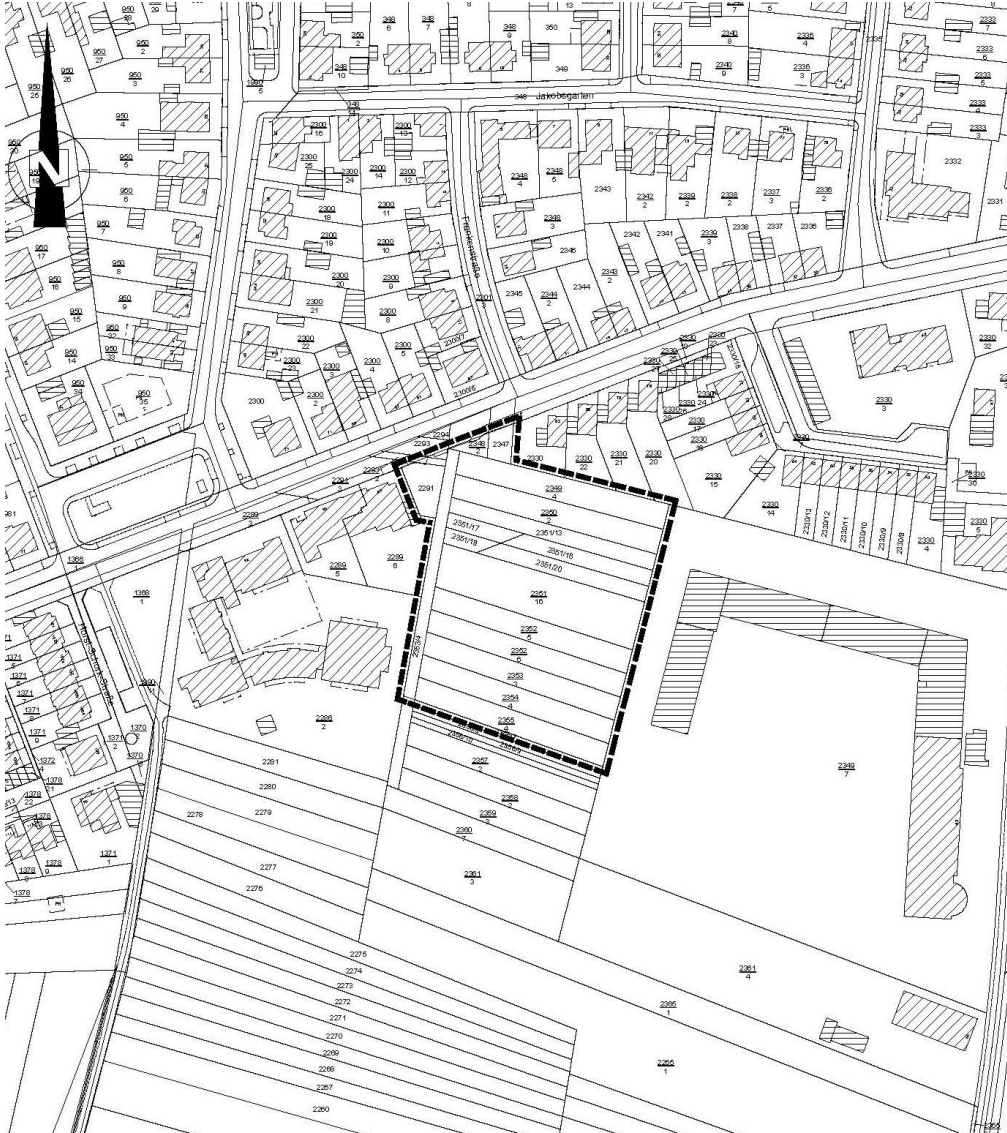
4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Die Flurstücke liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 230a „Feuerwache Nord“. Für die betroffenen Flurstücke wurden allerdings keine Festsetzungen getroffen, sondern sie sollten zunächst in der bisherigen (landwirtschaftlichen) Nutzung verbleiben.

Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzung ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 35 BauGB.

10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



10.2 Antrag auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

10.2.1 Antrag der Vorhabenträger

Steffen Giesse
Stefan Buttler
Horst-Schork-Str. 90
67069 Ludwigshafen

Stadt Ludwigshafen
Bereich Stadtplanung
z.Hd. Frau Dettweiler
Postfach 21 12 25
67012 Ludwigshafen

Datum

13.02.2020

./. : Antrag auf Einleitungsbeschluss eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens in Ludwigshafen-Oppau

Sehr geehrte Frau Dettweiler,

hiermit möchten wir einen Antrag auf Einleitungsbeschluss für ein vorhabenbezogenes Bebauungsplanverfahren für die nachfolgend bezeichneten Grundstücke der **Gemarkung Oppau** in Ludwigshafen stellen:

Fl.Nr. 2348/2, 2347, 2349/4, 2350/2, 2351/13, 2351/17, 2351/18, 2351/19, 2351/20, 2351/16, 2352/5, 2352/6, 2353/3, 2354/4, 2355/4, 2291, sowie Teilflächen auf den Fl.Nr. 2293, 2353/4 und 2293/2.

Die betroffenen Grundstücke entlang der Horst-Schork-Straße sind in der beigefügten Anlage 1 markiert. Sie umfassen ca. 7.200 qm Grundstücksfläche.

Mit den Eigentümern der in Privatbesitz befindlichen Grundstücke konnte der Ankauf zwischenzeitlich vereinbart werden.

Seitens der Stadt Ludwigshafen ist eine Zustimmung der, in ihrem Besitz befindlichen Grundstücke, vorbehaltlich der Zustimmungen der zuständigen Gremien in Aussicht gestellt.

Der beigefügten Anlage 2 können Sie entnehmen, welche Grundstücke sich in Privat- bzw. im Besitz der Stadt Ludwigshafen befinden. Die städtischen Grundstücke sind rotschraffiert dargestellt.

Beabsichtigt ist, auf den vorgenannten Grundstücken die Errichtung eines Ärztehauses – Praxen, ergänzt um medizinische Gewerbe- und Ladeneinheiten sowie eine Apotheke, ein orthopädisches Sanitätshaus oder auch ein Hörgeräteakustiker.

Dies zur Sicherstellung der medizinischen Grundversorgung im Stadtteil Oppau, die im Wesentlichen auch durch bereits ortsansässige, in verstreuten Einzelpraxen verteilte Ärzte geleistet werden kann.

Die Betreiberstruktur soll eine noch zu gründende Gesellschaft – vermutlich GmbH & Co.KG sein. Die Nutzfläche soll nach derzeitigem Stand ca. 2.900 qm betragen. Den geplanten Besatz entnehmen Sie der beigefügten Anlage 3.

Die ersten Darstellungen zu geplanten Projektentwicklung finden Sie in den beigefügten Anlagen 4:

- Lageplan 1/1000
- Perspektiven

In der Hoffnung auf Ihre geschätzte Zustimmung.

Mit freundlichen Grüßen,

Stefan Buttler

Anlagen: wie erwähnt



ÄRZTEHAUS LUDWIGSHAFEN - OPPAU

Steffen Giesse; Horst – Schork – Straße in 67069 Ludwigshafen - Oppau

Hauptnutzflächen nach GIF (überschlägige Ermittlung)

Planstand: Überarbeitung Entwurf 31.05.2017

Erdgeschoss E 0:

Radiologie	ca. 150 qm
Orthopädietechnik	ca. 80 qm
Optiker	ca. 100 qm
Hörgeräteakustik	ca. 100 qm
Bäcker / Bistro	ca. 80 qm
Apotheker	ca. 150 qm
Physiotherapie	ca. 120 qm
Reha / MTT	ca. 150 qm
WC / Center Management	ca. 50 qm
Σ EG	ca. 980 qm

Obergeschoss E + 1:

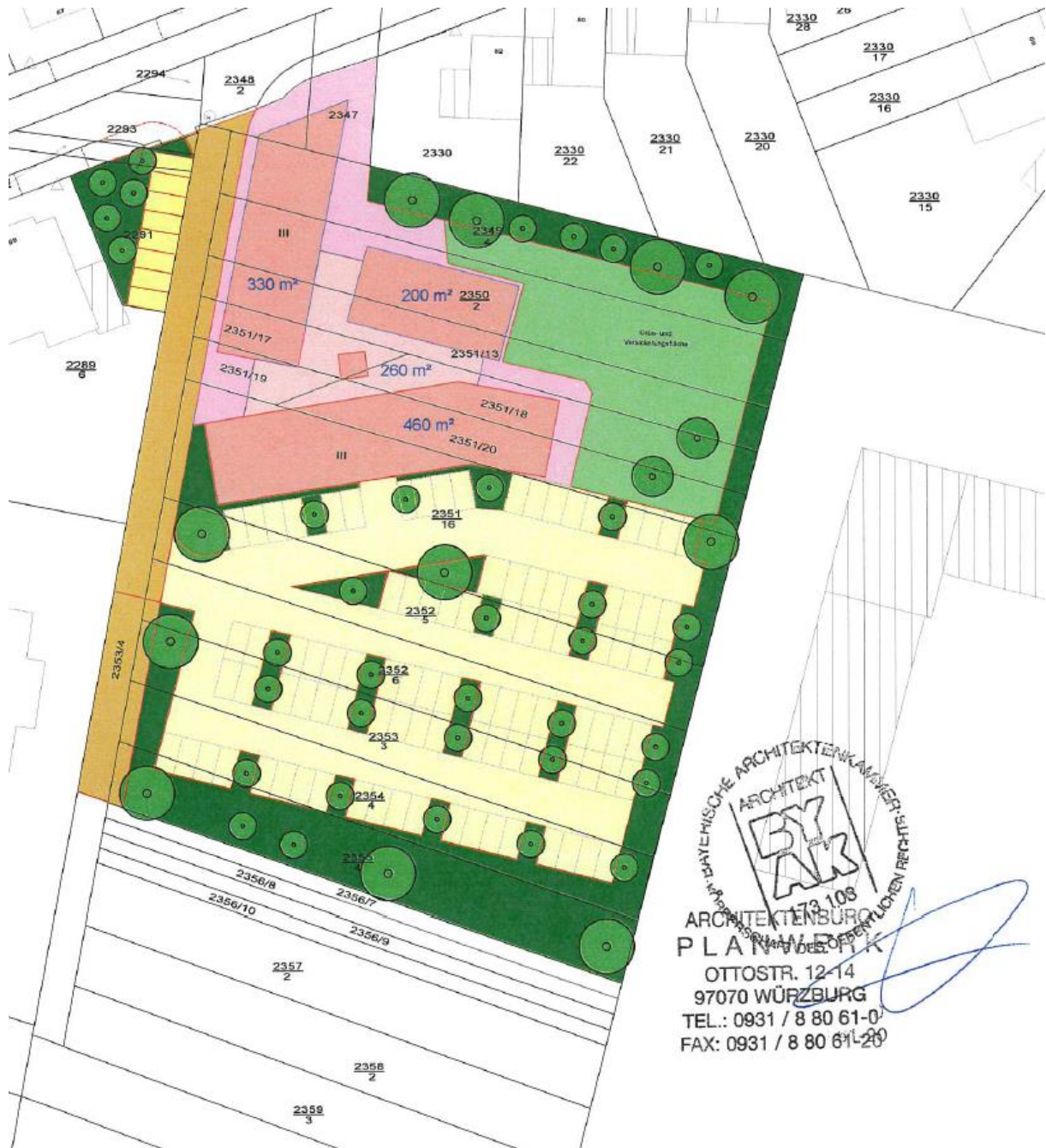
Urologie	ca. 250 qm
Gynäkologie	ca. 150 qm
Allgemein. Med. / Kiefer	ca. 150 qm
Zahnheilkunde	ca. 250 qm
Augenheilkunde	ca. 120 qm
Σ 1. OG	ca. 920qm

Obergeschoss E + 2:

Chirurgie	ca. 250 qm
OP – Zentrum	}
Anästhesie	
Praxisklinik	
HNO	ca. 180 qm
Pulmologie	ca. 100 qm
Σ 2. OG	ca. 1.030 qm
Σ HNF gesamt	ca. 2.930 qm

1

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“



Begründung zum Bebauungsplan Nr. 674 „Medizinisches Versorgungszentrum Oppau“



Begründung Wählen Sie ein Element aus. Nr. 000 „BP oder FNP Name“
