

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Mundenheim gemäß § 75 (2) GemO am	<b>16.05.2022</b>
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am	vorgesehen am 23.05.2022
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. am	
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am	

## 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 281a 'Mörschgewanne', der am 15.01.1993 durch Veröffentlichung rechtskräftig wurde, soll geändert werden. Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 281a 'Mörschgewanne – Änderung 1' wird entsprechend nach § 13a (4) BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Der zu überplanende, bereits bebaute, Teilbereich umfasst eine Fläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup>. Aufgrund der geringen Größe des Plangebiets liegt die zulässige überbaubare Grundfläche (Nettobaufläche) weit unterhalb der Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem UVPG erforderlich ist, noch gibt es Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB. Die Voraussetzungen des § 13a BauGB sind daher erfüllt.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen können somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Anspruch genommen. Eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich. Auf die frühzeitigen Beteiligungsschritte kann verzichtet werden.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 28. Februar 2022

- **Baugesetzbuch (BauGB)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**  
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**  
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020 (BGBl. I S. 1328)

- **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**  
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- **Kreislaufwirtschaftsgesetz - 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. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436)
- **Planzeichenverordnung (PlanZV)**  
vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1057)
- **Wasserhaushaltsgesetz - Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)**  
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901)
- **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**  
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Gemeindeordnung (GemO)**  
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.01.2021 (GVBl. S. 21)
- **Landesbauordnung (LBauO)**  
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**  
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), § 8 geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**  
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)
- **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**  
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), §§ 30 und 31 geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)
- **Landeswassergesetz (LWG)**  
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 281a 'Mörschgewanne – Änderung 1' liegt im Stadtteil Mundenheim zwischen der DB-Hauptstrecke, dem Keßlerweg und den Gleisen der Hafenbahn. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im angehängten Lageplan dargestellt und ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

## 3 PLANUNGSANLASS UND -ZIELE

Anlass der Planung ist eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Studentenwohnheims mit, je nach Wohnanteil, zwischen 141 und 196 Apartments. Das Vorhaben befindet sich in einem Bereich des Bebauungsplans Nr. 281 'Mörschgewanne', der als Mischgebiet festgesetzt ist. Mischgebiete sind dadurch gekennzeichnet, dass Wohnen und gewerbliche Nutzung zu etwa gleichen Teilen angesiedelt werden. In Vorgesprächen mit dem Investor hat dieser bereits angedeutet, dass die Anforderung, einen nicht unerheblichen Anteil gewerblicher Nutzungen im Zusammenhang mit dem Studentenwohnen zu etablieren, als schwierig angesehen wird. Ungeachtet dessen wird in der Bauvoranfrage auch eine Variante mit einer Nutzungsverteilung von 60 % Wohnen und 40 % (nicht näher bestimmtem) Gewerbe angefragt, die vermutlich nicht eindeutig abgelehnt werden könnte.

In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 281 'Mörschgewanne' wird erläutert, dass das Mischgebiet eher gewerblich geprägt sein sollte. Dies wird insbesondere mit der Lärmbelastung durch die angrenzenden Bahnlagen begründet. Zwar könnte dem aufgrund heutiger technischer Möglichkeiten durch geeigneten passiven Lärmschutz begegnet werden. Ziel dieses Bebauungsplans war jedoch keinesfalls die Errichtung einer großen Anzahl von kleinteiligen Wohnnut-

zungen an dieser Stelle, sondern die Entwicklung eines gemischten Gebietes im üblichen Umfang: mit einer der Größe des Gebietes angemessenen Anzahl von Wohneinheiten in einer für Familienwohnen üblichen Größe (ca. 2 – 5 WE), zumal eine gute Eignung der Fläche für Wohnen nicht gegeben ist.

Unabhängig von der Zielstellung des aktuellen Bebauungsplans wird die Ansiedlung eines Studentenwohnheims an dieser Stelle als ungünstig angesehen. Zwar wird seitens dem Projektentwickler die gute Lage in der Nähe zur Universität und dem öffentlichen Nahverkehr hervorgehoben. Dies wird auch als Grund dafür herangezogen, dass die Anzahl der Stellplätze soweit reduziert werden soll, dass je 2,5 WE nur ein Stellplatz angeboten wird. Jedoch liegt die nächste Bus- und Straßenbahnhaltestelle, je nach gewähltem Weg, in 750 – 850 m Entfernung. Der Mundenheimer Bahnhof ist zwar nur (fußläufig) ca. 450 m entfernt. Der Weg führt jedoch über einen langen Streckenabschnitt entlang der Bahnlinie ohne begleitende Wohnbebauung. Ähnliches gilt für die Universität, die in 2,2 km zu Fuß oder per Fahrrad erreicht werden kann. Die abseitige Lage wird seitens der Stadt als wenig attraktiv für Studierende eingeschätzt. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass bei fehlender Akzeptanz und Nachfrage von Studierenden-Apartments an diesem Standort eine Nutzung durch andere Wohnungsnachfragegruppen (u.a. Monteure) erfolgen kann. In der angefragten Dimension würde dies voraussichtlich zu deutlichen Spannungen in der Nachbarschaft führen. Ziel der Stadt ist es zudem, studentisches Wohnen möglichst in der Innenstadt anzusiedeln, um diese dadurch zu beleben.

Entsprechend dem von der W.E.G beauftragten Wirtschaftsflächenkonzept aus dem Jahr 2019 besteht in Ludwigshafen ein Bedarf an gewerblichen Bauflächen. Da die Fläche für diese Art der Nutzung eher geeignet ist, als für Wohnnutzung, soll hier künftig ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden. Aufgrund der umliegenden Wohnnutzung wird es voraussichtlich als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt werden, in dem, insbesondere im Hinblick auf Emissionen, nur wohngebietsverträgliche Nutzungen entsprechend dem Störgrad eines Mischgebietes angesiedelt werden können.

Einzelhandelsbetriebe sollen nicht zulässig sein. Inwieweit die Regelung von Ausnahmen hierfür in dem Bereich sinnvoll und möglich ist, wird im weiteren Verfahren geprüft. Ebenfalls ausgeschlossen werden Beherbergungsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und bordellartige Betriebe.

Der Bebauungsplan Nr. 281 'Mörschgewanne' wurde 1984 beschlossen und genehmigt. Die Regelungen zum Umfang der zulässigen Versiegelung basieren entsprechend auf der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1977. In dieser Verordnung wurde die Versiegelung der Grundstücke durch Nebenanlagen (z.B. Zufahrten, Stellplätze und Garagen, Schuppen und Lagerflächen) nicht berücksichtigt, sodass eine 100 %ige Versiegelung möglich wäre. Dieser Wert wird im Rahmen der Änderung entsprechend der aktuell anzuwendenden BauNVO 1990 auf einen Gesamtversiegelungsgrad von 80 % reduziert.

**Anlage 1**  
Geltungsbereich – ohne Maßstab

