

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.....	4
2.2	Geltungsbereich.....	5
2.3	Quellenverzeichnis.....	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze.....	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
4.1	Regional- und Landesplanung	8
4.2	Flächennutzungsplanung	8
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	9
8	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	10
8.1	Bodenordnung	10
8.2	Flächen und Kosten	10
10	ANLAGEN	11
10.1	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	11

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Nördliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	11.05.2023
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

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Siedlungsbereichs. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Zulässigkeitsmaßstab, der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergibt, nicht wesentlich verändert. Weiterhin wird durch die Planaufstellung keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Umweltprüfung bedürfen, neu begründet. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter bestehen ebenfalls nicht, sodass der Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB aufgestellt werden kann.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 01.02.2023

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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. 2 Abs. 3 des Gesetzes vom 19.10.2022 (BGBl. I S. 1792).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6).

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.1802).

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 5).

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 Artikel 1 des Gesetzes vom 27.01.2022 (GVBl. S. 21).

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403).

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt 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), zuletzt 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ergibt sich aus den beigefügten Lageplänen (siehe Anlagen 10.1- 10.3). Er wird begrenzt:

im Norden: durch die Bürgermeister-Grünzweig-Straße,
im Osten: durch die Rohrlachstraße und Deutsche Straße,
im Süden: durch die Walkürenstraße und Freiastraße sowie
im Westen: durch die Valentin-Bauer-Siedlung und Waltraudenstraße.

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 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

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

Die Satzung der Stadt Ludwigshafen am Rhein über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes West vom 07.04.2001 wurde am 23.12.2022 aufgehoben. Als zentrale Ziele wurden mit dieser Satzung die Behebung von städtebaulichen Missständen (z.B. ungesunde Wohnverhältnissen), die stadtgestalterische Aufwertung, die Entsiegelung und Begrünung von Blockinnenbereichen sowie die Modernisierung der Bausubstanz des Sanierungsgebiets definiert. Vor der förmlichen Ausweisung des Sanierungsgebiets wurden im Rahmen der vorbereitenden Untersuchungen für weite Teile des Stadtteils West mehrere substantielle und funktionale Missstände festgestellt:

- hohe Anzahl an Bestandsgebäuden mit Modernisierungsbedarf,
- ungünstige Grundstückszuschnitte bzw. Gebäudegrundrisse (mangelhafte Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse z.B. Margarethenstraße u. Amalienstraße),
- hohe Bebauungsdichte u. hoher Versiegelungsgrad,
- ungenutzte Baulücken,
- geringe Grün- bzw. Freiflächenqualität,
- fehlende soziale Infrastruktur (Kultureinrichtungen, Kinderspielplätze, etc.),
- geringes Nahversorgungsangebot mit Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen Bedarfs.

Seit Beginn der Ausweisung des Sanierungsgebietes West wurde ein umfassendes Maßnahmenprogramm durchgeführt, welches vorhandene städtebaulichen Missstände bzw. funktionale Schwächen beheben konnte und damit die Wohn- bzw. Arbeitsbedingungen deutlich verbesserte. Zu den erfolgreich durchgeführten Sanierungsmaßnahmen zählen vor allem:

- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden (etwa 45 % der insgesamt 300 Wohngebäude),
- Erhalt und Aufwertung des Stadtbildes (Erhalt des Reihenhausesgebietes aus den 30er Jahren mit Vorgärten und Baumbestand),
- Baulückenschließung durch Neubauten,
- Verbesserung des Wohnumfeldes durch Schaffung von Spiel- u. Naherholungsflächen,
- Entsiegelung von Blockinnenbereichen zur Verbesserung des Mikroklimas,

- verbesserte Aufenthaltsqualität durch Begrünungsmaßnahmen (z.B. Baumpflanzungen) und die Neugestaltung von zentralen Grün- bzw. Aufenthaltsbereichen (z.B. Rudolf-Hoffman-Platz und Spielplatz Walkürenstraße) und
- Verdrängung von störenden Gewerbenutzungen sowie Vergnügungsstätten bzw. vergnügungsstättenähnlichen Nutzungen (z.B. Umwandlung von Kneipen mit Spielautomaten sowie an Monteure vermietete Einzelzimmer in Familienwohnungen in der Valentin-Bauer-Straße).

Bislang waren diese erreichten Sanierungserfolge durch die Sanierungssatzung gesichert. Eine Aufhebung dieser Satzung ohne Sicherung der Sanierungsziele durch einen Bebauungsplan würde sukzessive Veränderungen wieder ermöglichen, die der langjährigen Sanierungstätigkeit zuwiderlaufen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll das Entstehen neuer städtebaulicher Missstände verhindert sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im ehemaligen Sanierungsgebiet gelenkt werden. In diesem Zusammenhang soll sichergestellt werden, dass die bisherigen Erfolge erhalten bleiben bzw. die noch nicht umgesetzten Sanierungsziele erreicht werden. Darüber hinaus sollen auf Grundlage des Bebauungsplanes unerwünschte bauliche und sonstige Entwicklungen (z.B. unverträgliche Gebäudeerweiterungen, Vollversiegelung von Grundstücken, wohn- und nachbarschaftsunverträgliche Nutzungen, wie Vergnügungsstätten, Prostitutionsbetriebe, Wettbüros etc.) verhindert werden.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Ziel des Bebauungsplanes ist es, die bauliche Innenentwicklung im Geltungsbereich zu steuern und dabei wesentliche Ziele der Sanierung auch über die Dauer der Sanierungssatzung hinaus zu sichern. Dabei sollen Potentiale und Grenzen für die bauliche Entwicklung herausgearbeitet und Rahmenbedingungen für diese entwickelt werden. Im Einzelnen werden mit dem Bebauungsplan folgende Ziele verfolgt:

- Festsetzung zur Art der baulichen Nutzungen (insbesondere zur Gebietsart und zu zulässigen bzw. unzulässigen Nutzungen),
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen sowie der Bauweise (Sicherung der historisch gewachsenen Straßenrandbebauung durch Baulinien und Erhalt der begrüneten bzw. entsiegelten Blockinnenbereiche bzw. rückwärtigen Grundstücksbereiche durch Baugrenzen),
- Festsetzung zu Grün- und Freiflächen (Begrünungsmaßnahmen, Erhalt der begrüneten Vorgärten, etc.) und
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen (z.B. Dachform, Einfriedungen) und zu Werbeanlagen (Größe, Belichtung, etc.) durch örtliche Bauvorschriften.

Der Geltungsbereich wurde so gewählt, dass alle Bereiche, welche für die Sicherung der Sanierungsziele von Bedeutung sind, überplant werden.

Dabei wird das damalige festgelegte Sanierungsareal entlang der Frankenthaler Straße (abgegrenzt im Norden durch die Bahntrasse und im Süden durch die Fahrbahn der Frankenthaler Straße) nicht in den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans mit aufgenommen, da dieser Bereich bereits durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ überplant wurde und sich aus planungsrechtlicher Sicht neben den bestehenden Festsetzungen kein zusätzlicher Reglungs- bzw. Steuerungsbedarf ergibt.

Ebenso werden die Bereiche nördlich der Waltraudenstraße und nördlich der Alberichstraße, die bereits im Geltungsbereich eines Steuerungsbebauungsplans (B-Plan Nr. 240 „Alberichstraße“) liegen, nicht in dieses Bebauungsplanverfahren miteinbezogen.

Unterteilen lässt sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in zwei Teilbereiche, die sich beide hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie anhand der vorhandenen Gebäude- und Bebauungsstruktur voneinander unterscheiden.

Der nördliche Teilbereich 1 orientiert sich hinsichtlich seines Geltungsbereichs annähernd am Grenzverlauf des ehemaligen Sanierungsgebietes und wird begrenzt durch die Bürgermeister-Grünzweig-Straße (im Norden), die Rohrlachstraße (im Osten), die Bahntrasse der Deutschen Bahn (im Süden) und das Anlagen- bzw. Betriebsgelände des Gemeinschafts-Müllheizkraftwerkes Ludwigshafen (im Westen). Neben Grundstücken mit einem hohen Wohnanteil, finden sich in diesem Bereich auch Grundstücke, die überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sind. Die in dem Gebietsteil 1 prägende Nutzungsmischung aus gewerblichen bzw. freiberuflichen Nutzungen sowie einem hohen Anteil an allgemeiner Wohnnutzung soll aus städtebaulicher Sicht erhalten und gestärkt werden. Da dieser Bereich zudem mehrere, positive Standortkriterien aufweist (gut ausgebaute Verkehrsanbindung, großes Einzugsgebiet, hohe Anzahl potentieller Kaufkunden, etc.), stellt die Nutzung vorhandener Nachverdichtungs- bzw. Umnutzungspotentiale für eine Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen, insbesondere von Einzelhandelsbetrieben der Nahversorgung, eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung dar. Daher soll auch für diesen Teilbereich die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes geprüft werden. Dieser Planungsansatz, die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung langfristig zu verbessern, entspricht zugleich den Zielsetzungen des ehemaligen Sanierungsgebietes West. Schließlich sollen Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung, Wettbüros die keine Vergnügungsstätten sind, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution generell nicht zulässig sein.

Der Geltungsbereich des südlichen Teilgebiets 2 umfasst weite Teile des ehemaligen Sanierungsgebietes, die überwiegend wohnbaulich genutzt werden. Der Teilbereich wird begrenzt durch die Alberichstraße bzw. Waltraudenstraße (im Norden), die Deutsche Straße (im Osten), die Walkürenstraße (im Süden) und die Valentin-Bauer-Siedlung bzw. Sieglindenstraße (im Westen). Neben der überwiegenden Wohnnutzung finden sich auch vereinzelt Mischnutzungen mit gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und allgemeinen Wohnnutzungen in den Obergeschossen (z.B. entlang der Valentin-Bauer-Straße). Aufgrund der unterschiedlichen Bauweise, Geschossigkeit und Grundfläche der vorhandenen Bestandsbebauung wirkt dieses Gebietsteil städtebaulich sehr heterogen. Auch die im Gebiet vorhandene Gebäudetypologie lässt sich größtenteils in mehrgeschossige Mehrfamilienhäuser sowie zweigeschossige Doppel- und Reihenhäuser differenzieren. Besonders die Reihenhausbereiche aus den 1930er Jahren werden stadtgestalterisch als wertvolles Ensemble gekennzeichnet. Um gestalterisch und ökologisch wirksame Vorgartenflächen in diesem Teilgebiet zu sichern und entwickeln zu können, sollen zur Gestaltung der Vorgärten entsprechende Festsetzungen getroffen werden. Eine Nutzung der Vorgartenflächen als Stellplatzflächen soll dabei nicht zulässig sein, da dies das Erscheinungsbild und die Funktion der Vorgärten insgesamt erheblich beeinträchtigen würde. Zum Schutz der allgemeinen Wohnnutzung sollen auch in diesem Teilbereich Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung, Wettbüros die keine Vergnügungsstätten sind, Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution generell nicht zulässig sein.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen. Die Notwendigkeit weiterer Erschließungsanlagen besteht nicht. Auch für die bestehenden Baulücken sind keine weiteren Erschließungsanlagen notwendig.

Ruhender Verkehr

Im gesamten Quartier sind öffentliche Parkplätze im Straßenraum vorhanden. Ein Parkdruck besteht, da an den heutigen Ansprüchen gemessen auf den privaten Grundstücken nicht ausreichend Stellplätze untergebracht werden können.

Ver- und Entsorgung

Die Grundstücke des Geltungsbereiches sind bereits an das bestehende Ver- und Entsorgungssystem angeschlossen, weshalb grundsätzlich keine neuen Infrastrukturmaßnahmen erforderlich sind. Um eine Überlastung der örtlichen Kanalisation durch übermäßige Regenwassereinleitung zu vermeiden, soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser grundsätzlich vor Ort versickert werden. Ist dies nur mit einem unvertretbaren Aufwand möglich, so soll der Regenwasserabfluss in den öffentlichen Kanal durch geeignete Maßnahmen (z. B. Dachbegrünung, wasserdurchlässige Beläge für Wege und Stellplätze) zumindest reduziert oder verzögert werden.

Immissionsschutz

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Zulässigkeitsmaßstab hinsichtlich der erlaubten Nutzungsarten nicht erweitert. Demnach ergibt sich keine Veränderung der zu erwartenden Immissionen im Vergleich zur vorherigen rechtlichen Situation.

Umweltverträglichkeit

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da sich die Planung auf ein bereits fast vollständig bebautes Gebiet bezieht. Der Zulässigkeitsmaßstab wird gegenüber der Bestandssituation nicht erweitert. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Demnach begründet der Bebauungsplan keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 stellt die betroffene Fläche als Siedlungsfläche im Bestand dar. Der Bebauungsplan gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst; die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein aus dem Jahr 1999 stellt die beiden Geltungsbereiche als „gemischte Baufläche“ und „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für die beiden Teilgeltungsbereiche nicht vor.

8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

8.1 Bodenordnung

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 684 „Ehemaliges Sanierungsgebiet West“ sind keine bodenordnerischen Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB erforderlich.

8.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 684,, Ehemaliges Sanierungsgebiet West“ keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den 10.05.2023

Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

10.1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes



10.2 Teilgeltungsbereich 1



10.3 Teilgeltungsbereich 2

