

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung gemäß § 2 (1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	3
2.1	Rechtsgrundlagen.....	3
2.2	Geltungsbereich	4
3	PLANUNGSANLASS UND -ZIELE	4
3.1	Planungsanlass	5
3.2	Planungsziele	5
4	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN	6
5	KOSTEN	6

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gemäß § 75 (2) GemO am	30.10.2024
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom	bis
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan wird im Regelverfahren gemäß § 2 ff BauGB aufgestellt.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 11. September 2024

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306)
- **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**
vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2716)
- **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225)
- **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225)
- **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S. 540), zuletzt geändert durch Art. 13 des Gesetzes vom 08.05.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 151)

- **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. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56)
- **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. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409)
- **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. 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)
- **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), § 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 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207)
- **Landesnatuschutzgesetz (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 Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in der Gemarkung Rheingönheim. Die ca. 10 ha große Fläche wird im Norden durch die Bebauung südlich der Hauptstraße begrenzt. Im Osten schließt er an die Bebauung westlich der Riedlangstraße an. Südlich des Geltungsbereichs verläuft die Verlängerung des Reiterwegs. Die westliche Grenze verläuft in etwa auf Höhe der Trauerhalle des Friedhofs Rheingönheim.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im Lageplan (Anlage 1) dargestellt und ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung des Bebauungsplans.

3 PLANUNGSANLASS und -ZIELE

Nach wie vor besteht in Ludwigshafen ein großer Bedarf an Wohnungen in den unterschiedlichsten Segmenten, der im Bestand nicht gedeckt werden kann. Somit ist es zwingend notwendig, die bereits per Flächennutzungsplan '99 vorbereiteten Flächen zu Wohnbauland zu entwickeln.

Die Flächen in Rheingönheim bieten sich besonders an, da hier Baugrundstücke u.a. aufgrund der Lage, Struktur und Anbindung an die Innenstadt besonders gefragt sind. Das jüngste in Rheingönheim zwischen 2014 und 2016 entstandene Baugebiet Im Sommerfeld für insgesamt 45 Einfamilienhausgrundstücke ist wie das Baugebiet Neubruch bereits seit Jahren nahezu vollständig bebaut. Freie Baugrundstücke sind im Stadtteil Rheingönheim daher nur noch vereinzelt vorhanden. Auch Möglichkeiten der Innenentwicklung wurden in der Vergangenheit bereits ausgeschöpft bzw. bauleitplanerisch der Rahmen dafür geschaffen.

Die Fläche Im Kappes - bisher landwirtschaftlich genutzt - bietet sich aufgrund der guten Rahmenbedingungen für eine Entwicklung an. Es gibt wenig Restriktionen. Sie liegen im Wesentlichen in der recht kleinteiligen Grundstücks- und Eigentümerstruktur der Flächen.

Um die Chancen der Erschließung und Entwicklung dieses Gebiets abschätzen zu können, wurde 2019 die Bereitschaft der Eigentümer in den Bereichen Im Kappes und Obere Weide abgefragt, inwieweit sie zur Mitwirkung an der Entwicklung bereit sind. Die Bereitschaft zur Baugebietsentwicklung, entweder durch Grundstücksverkauf oder Teilnahme an einer Umlegung, war zu der Zeit hoch.

Bereits im Jahr 2019/ 2020 wurde infolge der Initiative eines privaten Projektentwicklers ein erster Anlauf zur Planung und Entwicklung der Wohnbaufläche „Im Kappes“ genommen. Nach Abfrage des damaligen Eigentümerinteresses an der Mitwirkungsbereitschaft an einer Wohnbaulandentwicklung im Bereich Im Kappes sollte bereits 2020 der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 675 'Im Kappes' gefasst werden. Der Ortsbeirat Rheingönheim wurde in seiner Sitzung am 29. Januar 2020 umfassend über die vorgesehene Planung, die zu dem Zeitpunkt bekannte Situation hinsichtlich der Grundstücksverfügbarkeit sowie das weitere Vorgehen informiert. Es erfolgte jedoch keine abschließende zustimmende Entscheidung durch den Ortsbeirat, sodass das Thema den nachfolgenden Gremien nicht mehr vorgelegt und auf unbestimmte Zeit verschoben wurde. Aufgrund des weiterhin bestehenden Bedarfs an Wohnraum unterschiedlichster Ausprägung wird die Entwicklung der bereits durch entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan vorbereiteten Fläche nun wieder ins Auge gefasst.

Die ursprüngliche Überlegung, die Fläche von einem Projektentwickler / Erschließungsträger entwickeln zu lassen wurde verworfen. Zwischenzeitlich steht aufgrund verschiedener Projekte fest, dass eine Ausschreibung notwendig wird, sofern ein Externer die Entwicklung eines Gebiets übernimmt, in dem die Stadt selbst Eigentümerin von Grundstücken ist. Aufgrund der Gebietsgröße, der kleinteiligen Grundstücksstruktur und der damit verbundenen Eigentümerzahl bzw. dem daraus folgenden erheblichen Abstimmungsbedarf scheint dieses Vorgehen jedoch ungeeignet. Vielmehr ist vorgesehen, dass die Stadt selbst auf eigene Kosten die Bauleitplanung durchführt und selbst oder aber nach entsprechender Ausschreibung durch einen Erschließungsträger erschließen lässt. Die Bodenordnung erfolgt durch ein gesetzliches Umlegungsverfahren.

3.1 Planungsanlass

Anlass, die Planung vorzubereiten, war ursprünglich das Interesse eines konkreten Projektentwicklers der mit Schreiben vom 19. Dezember 2018 angeboten hat, als Erschließungsträger die Wohnbauflächen im Südwesten von Rheingönheim zu entwickeln, zu erschließen und mit den Grundstückseigentümern über einen möglichen Ankauf zu verhandeln. Die Wiederaufnahme der Planung erfolgt aufgrund des weiterhin vorhandenen Bedarfs an Wohnungen und dem im Verhältnis knappen Angebot an Wohnbauland.

3.2 Planungsziele

Ziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit gemischten Strukturen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, das der Lage und den vorhandenen Strukturen Rheingönheims gerecht wird. Wohndichte und Kubaturen werden im weiteren Verfahren im Rahmen des noch zu entwickelnden städtebaulichen Entwurfs abgestimmt. Zu beachten ist u.a. der Anspruch einer möglichst ressourcensparenden Baugebietsentwicklung, dabei insbesondere auch die Notwendigkeit des sparsamen Umgangs mit Boden im Zusammenhang mit der Verfügbarkeit geeigneter Flächen im gesamten Stadtgebiet. Daneben spielen aber auch die Ortsrandlage im Übergang zur freien Landschaft sowie zu erwartende Wohnbedürfnisse eine Rolle. Ziel ist eine ausgewogene Mischung aus Einfamilienhausbebauung und kleineren Mehrfamilienhäusern, um verschiedene Wohnwünsche und -bedarfe bedienen zu können.

Bereits im Vorfeld diskutiert wurde auch die Notwendigkeit, im Zusammenhang mit der Entwicklung von Wohnbauland und somit dem potenziellen Zuzug insbesondere junger Familien, zusätzliche Kita- und Schulplätze zur Verfügung zu stellen. Grundsätzlich stehen hierfür in Rheingönheim ausreichend Flächen zur Verfügung, welche für diese Zwecke reserviert und baurechtlich (mit entsprechender Festsetzung im Bebauungsplan) gesichert sind. Sie können entsprechend dem Bedarf zum Ausbau der jeweiligen Kapazitäten genutzt werden. Flächenfestsetzungen speziell für diese Art der Nutzung werden in diesem Bebauungsplan

daher voraussichtlich nicht notwendig werden. Im Zuge der Planung werden die konkreten Bedarfsprognosen auf Basis des städtebaulichen Entwurfs und der aktuellen Zahlen überprüft und daraus die notwendigen Maßnahmen abgeleitet.

4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN - FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen sind die südwestlich an das Siedlungsgebiet Rheingönheims angrenzenden Flächen und so auch der Planungsbereich als geplante Wohnbauflächen dargestellt. Die Planung kann also aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5 KOSTEN

Durch die Planung entstehen der Stadt Kosten, die noch zu ermitteln sind. Es handelt sich dabei um Kosten, die im Rahmen der Bauleitplanung (z.B. Gutachterkosten), Erschließung (z.B. Straßenbau) und ggf. der gesetzlichen Umlegung entstehen. Diese Kosten können nur zum Teil durch Erschließungsbeiträge (maximal 90 % der Kosten) und ggf. Verkäufe der städtischen Grundstücksanteile kompensiert werden.

Genauere Aussagen zu den Kosten können erst getroffen werden, wenn auf Basis des städtebaulichen Entwurfs Art und Umfang der notwendigen Gutachten sowie der tatsächliche Erschließungsaufwand sowie sonstige Kosten für z.B. Gemeinschaftsanlagen wie Spielplätze ermittelt werden können.

Anlage
Lageplan (ohne Maßstab)

