

Bebauungsplan Nr. 616 "Zentrum Pfingstweide"
Aufstellungsbeschluss

KSD 20070256/1

ANTRAG

nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 18.06.2007:

Der Stadtrat möge beschließen:

Für den Bebauungsplan Nr. 616 „Zentrum Pfingstweide“ wird ein beschleunigtes Bebauungsplanverfahren gemäß §2(1) BauGB i.V. mit §13a BauGB eingeleitet. Die in der Begründung angeführten Ziele und Grundsätze sind Bestandteil des Aufstellungsbeschlusses.

Bebauungsplan Nr. 616
„Zentrum Pfingstweide“



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Bereich Stadtplanung

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	5
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	5
1.2	Anmerkungen zum Verfahren	5
2	ALLGEMEINES	6
2.1	Rechtsgrundlagen	6
2.2	Geltungsbereich.....	6
2.3	Quellenverzeichnis	7
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	7
3.1	Planungsanlass/städtebauliche Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und –grundsätze.....	8
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
4.1	Regional- und Landesplanung	8
4.2	Flächennutzungsplanung.....	8
4.3	Informellen Planungen	9
4.4	Bestehendes Baurecht	9
5	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	9
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	9
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	9
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung.....	9
5.1.3	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen	9
5.1.4	Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen.....	9
5.1.5	Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die überörtlichen Hauptverkehrszüge	9
5.1.6	Verkehrsflächen.....	9
5.1.7	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	9
5.1.8	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	9
5.1.9	Grünflächen	9
5.1.10	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses.....	9
5.1.11	Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	9
5.1.12	Flächen für die Landwirtschaft und Wald	9
5.1.13	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.....	9
5.1.14	Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz.....	10
5.1.15	Sonstige Festsetzungen.....	10
5.2	Örtliche Bauvorschriften	10
5.3	Kennzeichnungen	10
5.4	Hinweise	10
6	UMWELTBERICHT	10

7	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG.....	10
7.1	z.B. Einzelhandel, Landwirtschaft, Wohnungsmarkt, Verkehr.....	10
7.2	Landespflege.....	10
8	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	10
8.1	Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB.....	10
8.2	Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	10
8.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	10
8.4	Öffentliche Auslegung.....	10
8.5	Zusammenfassung der Abwägung.....	11
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	11
9.1	Bodenordnung	11
9.2	Altlastenbeseitigung	11
9.3	Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge.....	11
9.4	Flächen und Kosten	11
10	ANLAGEN	11
10.1	Übersicht des Geltungsbereiches	11

1. VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am	04.06.2007
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	02.07.2007
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ??? am	
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung 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 Verfahren wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst eine Gesamtfläche von ca.20.000 qm.

Voraussetzung für die Anwendung des §13a ist, dass es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt und die zulässige Grundfläche von 20.000qm gemäß §19 (2) BauNVO nicht überschritten wird. Beide Kriterien treffen auf den Bebauungsplan zu.

Es ist eine Bebauung im Sinne eines allgemeinen Wohngebietes oder Mischgebietes mit dem entsprechend zulässigem Maß der baulichen Dichte vorgesehen. Selbst bei einer Maximal-Versiegelung von 80% (des Geltungsbereichs) bliebe man mit ca.18.000 qm deutlich unter der Obergrenze von 20.000 qm.

Das Verfahren beschränkt sich auf die regulären Beteiligungen der Öffentlichkeit und Behörden gemäß §3(2) und §4(2) BauGB. Im beschleunigten Verfahren wird auf frühzeitige Unterrichtungen der Öffentlichkeit und Behörden ebenso wie auf die Durchführung einer Umweltprüfung verzichtet.

2. ALLGEMEINES

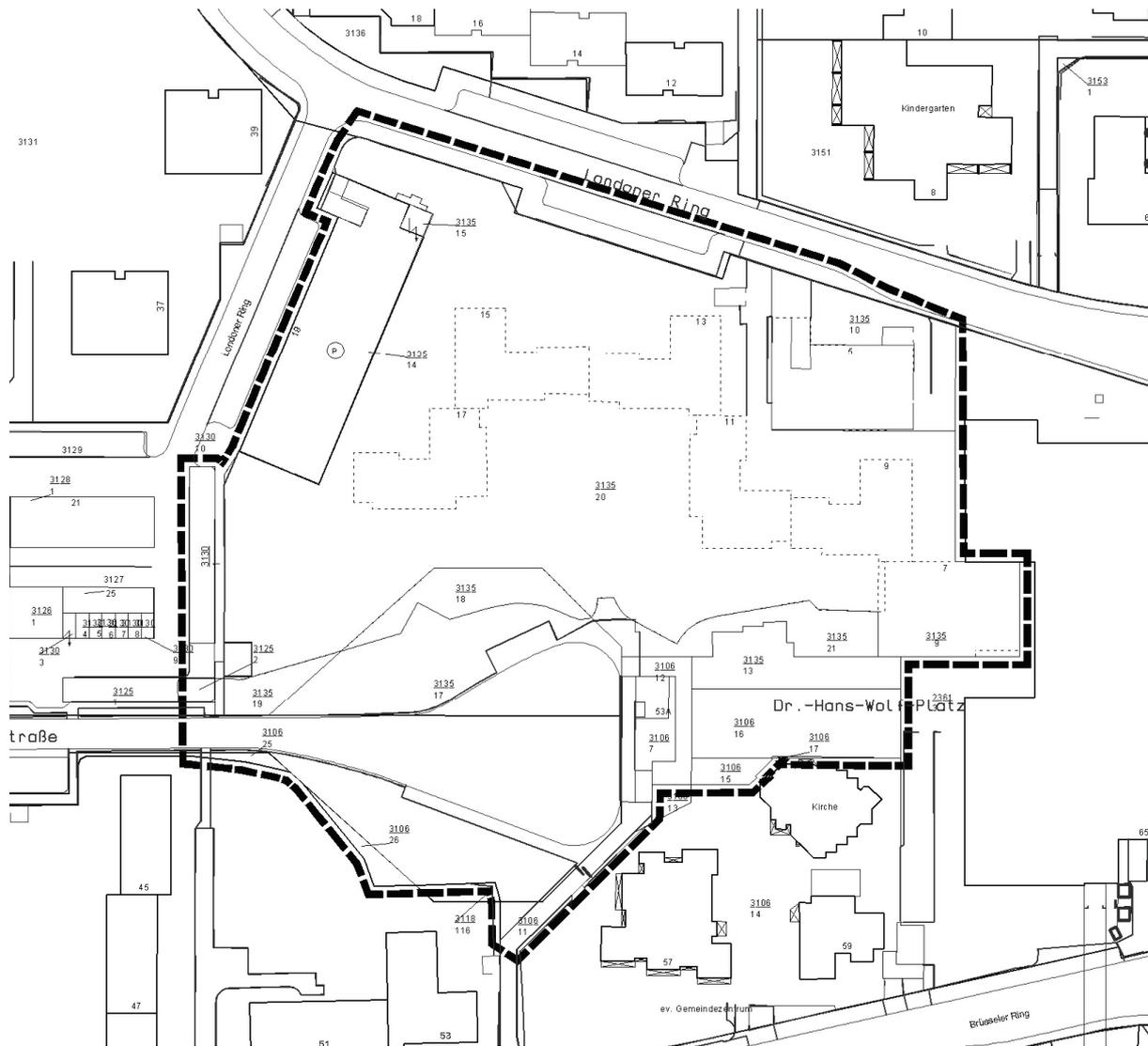
2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), geändert durch das Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 40 des Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I S. 2833)
- Landesgesetz zur nachhaltigen Entwicklung von Natur und Landschaft (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert Gesetz vom 02.03.2006 (GVBl. S. 57)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)
- Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – LWG -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - DSchPflG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetzes vom 09.12.2006 (BGBl. I, S. 2819)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

- im Norden durch eine Teilfläche des Londoner Rings
- im Osten durch das Einkaufszentrum
- im Süden durch die südliche Grundstücksgrenze des Dr.-Hans-Wolf-Platzes bzw. der Wendeschleife
- im Westen durch den westlichen Rand des Flurstückes 3110/1 (Stellplatzreihe) und das Parkhaus der LUWOGÉ



2.3 Quellenverzeichnis

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Die Wohnungsbaugesellschaft der BASF (LUWOG) beabsichtigt ihren Wohnungsbestand Londoner Ring 7-17 vollständig abzureißen und die Flächen als Bauflächen zu vermarkten.

Damit verbunden ist ein erheblicher Eingriff in das vorhandene städtische Gefüge mit zahlreichen Auswirkungen auf räumliche und funktionale Zusammenhänge auch über die Grundstücke der LUWOG hinaus.

Die bislang angestrebten Überlegungen zur Nachnutzung schließen außerdem städtische Grundstücksteile in den Randbereichen ein, so z.B. am Londoner Ring und im Bereich der Buswendeschleife, bzw. der geplanten Endhaltestelle an der Amsterdamer Straße, und Teile des Dr.-Hans-Wolf-Platzes.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung kann noch nicht abschließend festgestellt werden, ob bzw. welche der genannten Flächen benötigt werden.

Insofern es sich bei Teilen dieser Flächen um öffentlich gewidmete Verkehrsflächen handelt wäre eine förmliche Entwidmung, z.B. anhand eines Bebauungsplanverfahrens, Voraussetzung für eine anderweitige Nutzung.

Ein Bebauungsplan ist vor dem Hintergrund der Steuerung der zukünftigen Nutzungsart und -dichte im Zentrum der Pfingstweide das sinnvollste Instrument. Das städtebauliche Erfordernis für die Aufstellung ergibt sich aus den verflochtenen Sachzusammenhängen und der hohen gebietsübergreifenden Bedeutung.

Zum Zeitpunkt des Planaufstellungsbeschlusses geht es in einem ersten Schritt nur um einen Standort für ein Ärztehaus innerhalb des Geltungsbereiches. Hierfür gibt es mehrere alternative Überlegungen. Welche davon zum tragen kommt ist noch nicht beschlossen. Insofern ist der Geltungsbereich weiter gefasst, als für ein Ärztehaus erforderlich. Ist die Standortfrage abschließend geklärt, kommt ggf auch eine Fortschreibung des Bebauungsplanes in Teilabschnitten in Betracht.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Die LUWOG beabsichtigt die durch den Abriss frei geräumten Flächen an Investoren weiterzugeben. Dabei möchte Sie in Abstimmung mit der Stadt ein städtebauliches Gesamtkonzept unterstützen, das zur Aufwertung des Zentrums beitragen soll.

Im Kern geht es um eine Einfamilienhausbebauung und ggf. kleinere Anteile von Mehrfamilienhausbebauung. Darüber hinaus wird die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes und eines Ärztehauses geprüft.

Zu den Zielen gehört im Einzelnen:

- Einbindung der Bebauung in die vorhandenen topographischen Verhältnisse
- Wahrung der Fußwegebeziehungen und Einbindung in das Fußwegenetz der Pfingstweide
- Fassung und Gliederung des Dr.-Hans-Wolf-Platzes
- Schaffung von Ersatzräumen für die vom Abriss betroffenen Geschäfte, Dienstleitungen und Ärzte in zentraler Lage
- Stärkung der Nahversorgungsfunktion des bestehenden Einkaufszentrums
- Attraktives Angebot von Einfamilienhäusern in Form von Reihenhaus- und Doppelhausbebauung mit ca. zwei Vollgeschossen
- Wohn- und Dienstleistungsgebäude mit bis zu vier Vollgeschossen
- Schaffung sensibler Übergänge zwischen Wohnnutzung und ggf. störenden benachbarten Nutzungen (z.B. Parkhaus, Endhaltestelle, Einzelhandel usw.)
- Beibehaltung der Zukunftsoption Stadtbahn

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Im Regionalen Raumordnungsplan ist die Fläche als Siedlungsfläche Wohnen im Bestand dargestellt. Die Planung widerspricht nicht den Zielen und Grundsätzen der Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Ergänzt ist diese Darstellung durch eine geplante Straßenbahnlinie.

Da die Entwicklung einer Wohnbebauung als eines der Ziele des Bebauungsplanes, die Erhaltung der Option Straßenbahndhaltestelle als ein weiteres benannt wird, ist der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Informellen Planungen

In der Einzelhandelskonzeption 2003 der Stadt Ludwigshafen ist der Bereich als Stadtteilzentrum im Bestand ausgewiesen. Ziel der Stadt ist es die Stadtteilzentren zu stabilisieren und dabei das Nebeneinander von Einkaufen, Dienstleistung, Kultur, Freizeit und Wohnen zu fördern.

Die im Kapitel 3.2. formulierten Planungsziele folgen den Empfehlungen der städtischen Einzelhandelskonzeption und sollen zu deren Umsetzung beitragen.

4.4 Bestehendes Baurecht

Ein Rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den gesamten Geltungsbereich nicht vor. Das Gebiet ist nach §34 BauGB als Innenbereich zu beurteilen.

5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

5.1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen, Stellung baulicher Anlagen

5.1.4 Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

5.1.5 Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die überörtlichen Hauptverkehrszüge

5.1.6 Verkehrsflächen

5.1.7 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

5.1.8 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

5.1.9 Grünflächen

5.1.10 Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

5.1.11 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

5.1.12 Flächen für die Landwirtschaft und Wald

5.1.13 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1.14 Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz

5.1.15 Sonstige Festsetzungen

5.2 Örtliche Bauvorschriften

5.3 Kennzeichnungen

5.4 Hinweise

6. UMWELTBERICHT

(vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

7. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 z.B. Einzelhandel, Landwirtschaft, Wohnungsmarkt, Verkehr

7.2 Landespflege

(wenn keine UP erstellt wurde)

8. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

8.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

8.2 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

8.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

8.4 Öffentliche Auslegung

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

8.5 Zusammenfassung der Abwägung

- Belang die für die Planung sprechen
- Belang die gegen die Planung sprechen
- Abwägung der Belange

9. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

9.2 Altlastenbeseitigung

9.3 Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge

9.4 Flächen und Kosten

10 ANLAGEN

10.1 Übersicht des Geltungsbereiches