
Bebauungsplan Nr. 589 "Mundenheimer Straße / Wittelsbachstraße" - Satzungsbeschluss

KSD 20070214/1

ANTRAG:

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

Der Stadtrat möge beschließen:

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 589 "Mundenheimer Straße / Wittelsbachstraße" wird gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

INHALT

1. VERFAHREN	2
1.1. Übersicht der Verfahrensschritte	2
1.2. Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2. ALLGEMEINES.....	3
2.1. Rechtsgrundlagen	3
2.2. Geltungsbereich	3
2.3. Quellenverzeichnis	3
3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	4
3.1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB	4
3.2. Planungsziele und –grundsätze.....	4
4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	5
4.1. Regional- und Landesplanung	5
4.2. Flächennutzungsplanung.....	5
5. BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	5
5.1. Art der baulichen Nutzung.....	5
6. UMWELTBERICHT	6
7. WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	6
7.1. Landespflege	6
8. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	6
8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB	6
8.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.....	6
8.3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB.....	6
8.4 Öffentliche Auslegung.....	6
9. UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES.....	6
9.1. Bodenordnung	6
9.2. Flächen und Kosten.....	7
10. ANLAGEN	8
10.1. Lageplan mit Geltungsbereich	8
1. Verfahren	
1.1. <u>Übersicht der Verfahrensschritte</u>	

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am:	15.12.2003
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 83/2003 am:	19.12.2003
Information / Anhörung Ortsbeirat am:	28.01.2004

Inkraftsetzen der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am:	07.04.2004
1. Verlängerung der Veränderungssperre beschlossen am:	13.03.2006
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom ...bis:	19.01.- 03.02.2006
Information / Anhörung Ortsbeirat am	15.02.2006
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	02.02.2006
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB)	12.01 - 03.02.2006
Offenlagebeschluss am	26.02.2007
Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO am:	28.02.2007
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 21/2007 am:	16.03.2007
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB	19.03.2007
Offenlage gem. § 3 (2) BauGB	26.03.2007 bis 25.04.2007

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Zur Sicherung der mit dem Aufstellungsbeschluss gefassten Zielsetzungen hat der Stadtrat am 08.03.2004 eine Veränderungssperre als Satzung beschlossen und diese am 13.03.2006 um ein Jahr verlängert. Um die Durchsetzbarkeit der Planungsziele weiterhin zu gewährleisten, muss der Bebauungsplan zur Rechtskraft gebracht werden.

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 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsordnung – **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (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 05.04.2005 (GVBl. S. 98)

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (Anlage 1). Ein Plan im Maßstab 1 : 1000 mit Datum vom 21.09.2003 kann in der Sparte Stadtplanung eingesehen werden

2.3. Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Stadt Ludwigshafen am Rhein 03/1999)
- [2] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz (Regionale Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, Stand 2004)

[3] Entwurf zur Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz 2004, Plankapitel 24.2.2 Dienstleistungen, Handel, Stand: März 2005

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich richtet. Nutzungskonflikte ergeben sich hier, im unbeplanten Innenbereich, immer dann, wenn sich eindeutige Gebietszuordnungen – insbesondere in der Abgrenzung zwischen WA- Allgemeinen Wohngebieten, WB – besonderen Wohngebieten und MI-Mischgebieten – nicht zweifelsfrei vornehmen lassen. Da sich mit der Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes der Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, kann gem. § 13 BauGB das vereinfachte Verfahren angewendet werden. Mit dem Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, durch die dieser innenstadtnahe Bereich vor der Ausbreitung von Vergnügungsstätten geschützt werden kann.

3.2. Planungsziele und –grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Für die Innenstadt im Bereich zwischen Zollhofstraße und Heinigstraße bestehen drei rechtskräftige Bebauungspläne, die die Ausbreitung von Vergnügungsstätten verhindern. Die City konnte auf diese Weise wirksam vor zusätzlichen Vergnügungsstätten geschützt werden. Indirekt hat dies freilich zur Folge, dass potentielle Betreiber von Vergnügungsstätten geeignete Ausweichmöglichkeiten suchen und da bieten sich zuerst die innenstadtnahen Quartiere an. Beurteilungsgrundlage im so genannten unbeplanten Innenbereich ist § 34 BauGB. Vielfach ist aber gerade hier eine zweifelsfreie Zuordnung zu Baugebieten der Baunutzungsverordnung nicht möglich, da man in diesem Bereich häufig von Gemengelagen aus gehen muss. Geht man von den dominierenden vorhandenen Nutzungen aus, so lässt sich in vielen Fällen keine eindeutige Trennung zwischen einem Mischgebiet (MI) einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) oder einem besonderen Wohngebiet (WB) ziehen. Will man die Gebiete, in denen die Wohnnutzung dominiert, wirksam vor Vergnügungsstätten schützen, empfiehlt sich die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit entsprechenden Festsetzungen.

Ziele des Bebauungsplanes

Der nähere Einzugsbereich des S-Bahnhofs Ludwigshafen-Mitte, und dazu gehört das Dreieck zwischen Bleichstraße, Wittelsbachstraße und Roonstraße, ist aus Sicht möglicher Betreiber durchaus ein geeigneter Standort für Vergnügungsstätten. Eine Entwicklung in diese Richtung würde jedoch die Qualität der bestehenden Wohnquartiere erheblich beeinträchtigen.

Um die drohende Gefahr einer negativen Entwicklung des gesamten Quartiers abzuwenden, soll zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ein Bebauungsplan aufgestellt werden, der Vergnügungsstätten sowie Betriebe und bauliche Anlagen, die der Prostitution dienen, nicht zulässt.

Verkehrliche Erschließung

Das gesamte Plangebiet ist vollständig erschlossen.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist bereits vollständig erschlossen.

Umweltverträglichkeit

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein vollständig bebautes Gebiet bezieht. Es werden über den Bestand hinaus keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht auch ohne Bebauungsplan, im unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB zulässig wären. Der Zulässigkeitsmaßstab hat sich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht wesentlich verändert. Das Bebauungsplanverfahren wird daher im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt, so dass auf die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 verzichtet werden kann.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN und sonstigen PLANUNG

4.1. Regional- und Landesplanung

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 [2] sind im Geltungsbereich keine gesonderten Ziele oder Grundsätze der Regionalplanung berührt. Die Fläche ist als bestehende Siedlungsfläche für Wohnen dargestellt. Eine Abweichung von Zielen der Regionalplanung durch den Bebauungsplan findet nicht statt.

4.2. Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen [1] ist der gesamte Bereich südlich der Bahnlinie als Wohnbaufläche, gemischte Baufläche bzw. als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Begründung ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

5.1. Art der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wurde so weit wie möglich auf die bestehende Nutzungsstruktur mit einem hohen Anteil an Wohnungen Rücksicht genommen. Deshalb werden in Bebauungsplan Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und um mögliche Störungen der benachbarten Wohngebiete, insbesondere zu Abend- oder Nachtstunden, zu vermeiden, werden Prostitutionsbetriebe und prostitutionsähnliche Nutzungen sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB:

WA – Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem.

§ 4 (3) 4 + 5 BauNVO

- Gartenbaubetriebe und

- Tankstellen nicht zulässig.

Betriebe und bauliche Anlagen, die der Prostitution dienen, sind nicht zulässig.

WB – Besondere Wohngebiete

In den besonderen Wohngebieten sind ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem.

§ 4a (3) 2 BauNVO

- Vergnügungsstätten nicht zulässig.

Betriebe und bauliche Anlagen, die der Prostitution dienen, sind nicht zulässig.

Flächen für Gemeinbedarf

In den Flächen für Gemeinbedarf ist nur die konkret ausgewiesene Zweckbestimmung als Nutzung zulässig.

6. Umweltbericht

Da für die Aufstellung des Bebauungsplanes das vereinfachte Verfahren nach §13 BauGB angewendet wird, ist die Erstellung einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes nicht erforderlich.

7. Weitere Auswirkungen der Planung

7.1. Landespflege

Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut ist und lediglich Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung getroffen werden, sind keine Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

8. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

8.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 589 "Mundenheimer Straße / Wittelsbachstraße" wurde in der Zeit vom 19.01 – 03.02.2006 öffentlich ausgelegt. Am 02.02.2006 fand ein Anhörungstermin statt.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 12.01.2006 um Stellungnahme zum Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 589 gebeten.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht

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

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

8.4 Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 589 "Mundenheimer Straße / Wittelsbachstraße" lag in der Zeit vom 26.März bis zum 25.April 2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Es wurden keine Anregungen vorgebracht.

9. Umsetzung des Bebauungsplanes

9.1. Bodenordnung

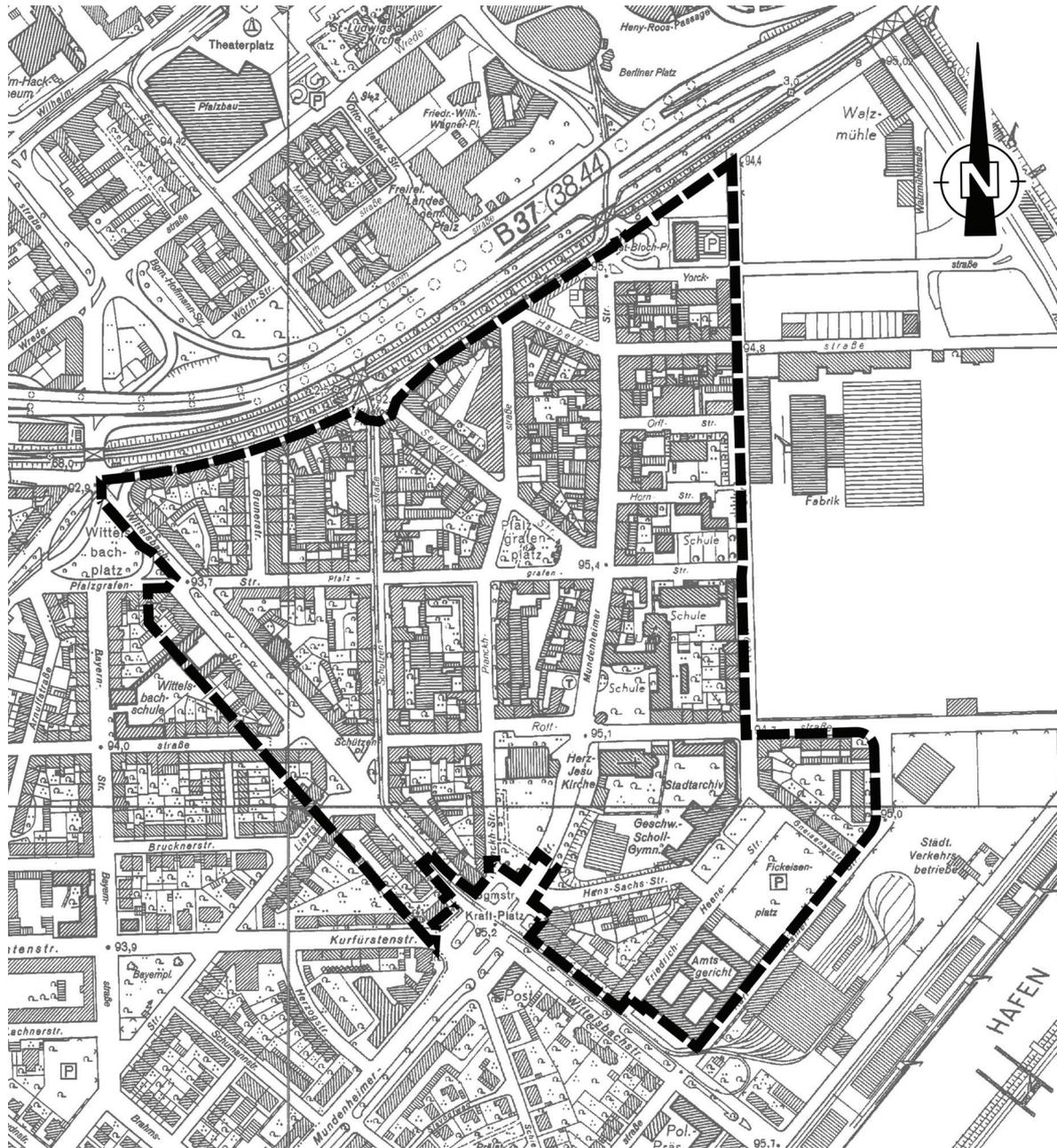
Es sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

9.2. Flächen und Kosten

Es entstehen keine Kosten durch die Umsetzung des Bebauungsplanes.

10. ANLAGEN

10.1. Lageplan mit Geltungsbereich



		STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN	
		Dezernat 4 Bereich 4-12 Stadtplanung	
Plan-Nr.	589		
Maßstab	[Blank]		
Datum	Sept. 2003		
Format	A4		
Planfertigung	Wa		
Entwurf	[Blank]		
Plan-Titel	Bebauungsplan Nr. 589 "Mundenheimer Straße / Wittelsbachstraße"		
Planinhalt	räumlicher Geltungsbereich		
Gemarkung	Ludwigshafen	Stadtteil	Süd
Bereichsleiter	[Blank]		Dezernent

