

Bebauungsplan Nr. 633 "Frankenthaler Straße"; Aufstellungsbeschluss

KSD 20101835/1

---

### **ANTRAG**

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 29.11.2010:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 633 "Frankenthaler Straße" wird gem. §§ 2 ff. BauGB durchgeführt.

Die unter Gliederungspunkt „2.2 Wesentliche Planungsziele und -grundsätze – Städtebauliche Konzeption“ formulierten Planungsziele sind Bestandteil des Bebauungsplanaufstellungsbeschlusses.

## **1. VERFAHREN**

### **1.1. Information/Anhörung Ortsbeirat gem. § 75 (2) GemO**

Der Ortsbeirat Nördliche Innenstadt wurde in seiner Sitzung am 09.11.2010 (nichtöffentlicher Teil) über das Vorhaben informiert. Er hat der Planungsabsicht zugestimmt.

### **1.2. Anmerkungen zum Verfahren**

Der Bebauungsplan überplant eine bereits erschlossene und gemischt genutzte Siedlungsstruktur die zum Zeitpunkt der Planaufstellung als unbeplanter Innenbereich gemäß §34 BauGB zu beurteilen ist. Aufgrund des hohen Anteils von allgemeiner Wohnnutzung ist das Plangebiet größtenteils als Mischgebiet einzustufen, wobei auch Teilbereiche abgegrenzt werden können, die überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sind. Hinzu kommt der vom restlichen Plangebiet isolierte Gewerbestandort, der am südlichen Rand des Friedensparks und umgeben von der örtlichen Verkehrserschließung liegt. Die Durchführung der dem Aufstellungsbeschluss nachfolgenden Bebauungsplanverfahren soll, gemäß den örtlichen Gegebenheiten nach Art der baulichen Nutzung in Teilabschnitten erfolgen. Die Bebauungsplanverfahren werden gem. §§ 2 ff. BauGB durchgeführt.

### **1.3. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich wird, wie in der beigefügten Planskizze dargestellt (4. Anlage), begrenzt:

- im Westen durch das Gewerbegebiet nördlich der Mannheimer Straße (BPlan Nr. 556d),
- im Süden durch das Gelände des Heinrich-Pesch-Hauses, die gewerbliche Baufläche „Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße Teilbereich I + II“ (BPlan Nr. 586a), den Hauptfriedhof, das Wohngebiet Frankenthaler / Valentin-Bauer-Straße (BPlan Nr. 240) und im weiteren Verlauf das Gelände des Güterbahnhofs
- im Osten durch den Friedenspark bzw. die Bundesstraße 44,
- und im Norden durch den Friedenspark, die Bahntrasse zwischen dem Hbf Ludwigshafen und dem Bf Ludwigshafen-Oggersheim bzw. durch die teils parallel verlaufende Saarburger Straße.

### **1.4. vorangegangene Planungen**

Im Jahr 2006 wurden für den Bereich Industrie- sowie Frankenthaler-/ Mannheimer Straße Bebauungspläne erarbeitet, um in diesem Gebiet insbesondere ungewünschte Einzelhandelnutzungen auszuschließen. Im Zuge dieser Planungen sollte auch der Bereich östlich des Bebauungsplanes Nr. 556d bis zur Rohrlachstraße überplant werden. Aufgrund der Erkenntnisse aus der u.g. schalltechnischen Untersuchung und der Tatsache, dass aufgrund der räumlichen Strukturen in diesem Gebiet die Ansiedlung von schädlichen Einzelhandelnutzungen sehr unwahrscheinlich war, wurde der Bebauungsplan 556e nicht weiterverfolgt und der Aufstellungsbeschluss durch den Stadtrat aufgehoben.

Der Bereich zwischen dem Gewerbebetrieb Engelsmann und der gewerblichen Baufläche südlich der Frankenthaler Straße (Bebauungsplan 586a), an die im Westen das Heinrich-Pesch-Haus angrenzt, liegt innerhalb der Planungen zur Entwicklungsachse West. Im Rahmen derer hat der Stadtrat am 31.03.2003 einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 586 „Südlich der Mannheimer- / Frankenthaler Straße“ zur Entwicklung von Gewerbeflächen gefasst. Die Durchführung der auf den Aufstellungsbeschluss folgenden Bebauungsplanverfahren soll in einzelnen Teilabschnitten erfolgen. Bisher wurde nur die bereits erwähnte Planung für die gewerbliche Baufläche südlich der Frankenthaler Straße, der der

Bebauungsplan Nr. 586a zugrunde liegt, abgeschlossen. In dem Bebauungsplan Nr. 586a „Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße Teilbereich I + II“ wurden flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt, sodass davon ausgegangen werden kann, dass durch zukünftige gewerbliche Nutzungen in diesem Bereich keine Konflikte mit den angrenzenden Mischgebietsnutzungen entstehen.

Ebenso hat der Stadtrat am 15.07.1996 einen Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 534 „Rohrlachstraße / Bgm.-Grünzweig-Straße“ zur Neuordnung des Stadtquartiers gefasst. Der Geltungsbereich erstreckt sich auf einige Grundstücke südlich der Frankenthaler Straße / Ecke Rohrlachstraße. Die Planung wurde bisher nicht weitergeführt. Die Teilbereiche entlang der Frankenthaler Straße der oben aufgeführten Aufstellungsbeschlüsse, deren Planverfahren bisher nicht durchgeführt wurden, werden in den Geltungsbereich zum Bebauungsplan Nr. 633 „Frankenthaler Straße“ aufgenommen.

## **2. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE**

### **2.1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 Abs. 3 BauGB**

Für das Plangebiet besteht kein rechtskräftiger Bebauungsplan, so dass sich die Beurteilung von Vorhaben nach § 34 BauGB für den unbeplanten Innenbereich richtet.

Das Sanierungsgebiet West erstreckt sich auch auf die Plangebietsbereiche südlich der Frankenthaler Straße zwischen der Rohrlach- und Pettenkofersstraße. Wesentliches Leitziel ist die Überwindung der substanziellen und funktionalen Schwächen des Sanierungsgebietes und die Entwicklung zu einem qualitätsvollen innerstädtischen Wohnort in Mischung mit gewerblichen und anderen verträglichen Nutzungen.

Die Frankenthaler Straße, die im Plangebiet als zentrale Erschließungsstraße liegt und die im weiteren Verlauf die vorhandenen Gewerbegebiete nördlich der Mannheimer Straße erschließt bzw. die langfristig südlich der Mannheimer- / Frankenthaler Straße geplanten Gewerbegebiete (Planungen zur Entwicklungsachse West) erschließen soll, ist gut frequentiert und verfügt über eine große Attraktivität und Standortgunst für gewerbliche Nutzungen aller Art.

Die das Plangebiet prägende Nutzungsmischung aus einem mittelständigen Maschinenbaubetrieb, kleinteiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieben mit teilweise angeschlossenen Wohnen, Handel, einem Ausbildungsbetrieb sowie einem hohen Anteil an allgemeiner Wohnnutzung soll erhalten und gestärkt werden. Neben Teilbereichen mit einem hohen Wohnanteil, finden sich auch Bereiche die überwiegend durch eine gewerbliche Nutzung geprägt sind und einen geringeren Anteil an allgemeinem Wohnen aufweisen. Hinzu kommt der vom restlichen Plangebiet isolierte Gewerbestandort, der am Rand des Friedensparks und umgeben von der örtlichen Verkehrserschließung liegt. Direkt westlich angrenzend an das Plangebiet liegt die kirchliche Bildungseinrichtung Heinrich-Pesch-Haus sowie südlich der Hauptfriedhof der Stadt Ludwigshafen, deren Funktion und Aufgabe nach einem geordneten Umfeld verlangen.

Die Planung zielt insgesamt darauf ab, die vorhandene Nutzungsmischung und den hohen Anteil an allgemeinem Wohnen zu stärken und zu erhalten. Zudem soll das Gebiet überwiegend für die Ansiedlung von klassischem Gewerbe aus den Bereichen Produktion, Dienstleistung, Handwerk, die für die gewerbliche Wirtschaft der Stadt als Oberzentrum zur Sicherung und Stärkung der Wirtschaftskraft und der Arbeitsplätze von Bedeutung sind, vorzuhalten. Dies Vorgehen unterstützt zudem langfristig die zuvor erwähnten Ziele des Sanierungsgebietes West. Nutzungen, die dieses Entwicklungsziele behindern könnten oder die anderweitige nachteilige Auswirkungen auf die Umgebung oder die Planungsziele der Stadt haben können, sollen reglementiert bzw. kontrolliert gesteuert oder ausgeschlossen werden.

In diesem Zusammenhang ist festzuhalten, dass die jüngsten Entwicklungen und Planungen in diesem Gebiet verstärkt Ansiedlungsbestrebungen von bisher an diesem Standort „untypischen Nutzungen“, wie Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung etc. und zentrenrelevantem Einzelhandel, der nicht mit den Zielen der sich in Aufstellung befindlichen Fortschreibung der Einzelhandelskonzeption übereinstimmt, zeigen. Durch eine konzentrierte Ansiedlung solcher Nutzungen inmitten der vorhandenen gemischten Wohn- und Gewerbelagen, die nicht der Versorgung dieses Umfeldes dienen und die vorhandenen Nutzungen nicht ergänzen, wird ein weit über das nähere Umfeld hinausgehender Einzugsbereich angesprochen. Die hohe Publikumsfrequenz, das damit einhergehende vermehrte Verkehrsaufkommen und die zu erwartenden Betriebszeiten, die von gewöhnlichen gewerblichen Betrieben stark abweichen, lassen befürchten, dass der Feierabend nicht mehr störungsarm ist und auch eine auskömmliche Nachtruhe nicht gewährleistet werden kann.

Die Nutzungen, die sich die Standortgunst entlang der Frankenthaler Straße zu Nutzen machen wollen, drohen die gemischt genutzten Bereiche des Quartier abzuwerten und die schutzbedürftige allgemeine Wohnnutzung zu beeinträchtigen bzw. langfristig zu verdrängen. Insbesondere wenn sich Vergnügungsstätten u.ä. in direkter Nachbarschaft zu diesen schutzbedürftigen Wohnlagen ansiedeln. Auch wird die sich entwickelnde „Vergnügungsszene“ langfristig die Gewerbelagen an Attraktivität verlieren lassen und zu einer Verlagerung von Betrieben führen.

Um der Abwertung des Quartiers entgegen zu wirken, die vorhandene Nutzungsmischung zu erhalten bzw. zu stärken, die Bedürfnisse der Bildungs-, Ausbildungseinrichtungen und des Hauptfriedhofs nach einem geordneten Umfeld zu berücksichtigen sowie eine einheitliche planungsrechtliche Beurteilungsgrundlage für Neuansiedlungen bzw. Umnutzungen im Plangebiet zu erreichen, ist zur Ordnung und Steuerung der städtebaulichen Entwicklung die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung und Wettbüros die keine Vergnügungsstätten sind werden in den, durch eine allgemeine Wohnnutzung geprägten, gemischt genutzten sowie die daran angrenzenden überwiegend gewerblich genutzten Teilbereichen generell nicht zulässig sein.

Bordelle, bordellähnliche Betriebe und Anlagen der Wohnungsprostitution sollen generell nicht zulässig sein.

## **2.2. Wesentliche Planungsziele und –grundsätze**

### **▪ Städtebauliche Konzeption**

Mit den qualifizierten Teilbebauungsplänen sollen folgende Planungsziele planungsrechtlich ermöglicht bzw. abgesichert werden:

- Festsetzung der Art der baulichen Nutzung und diesbezügliche Regelungen:
  - zur Festlegung des Gebietscharakters,
  - zum Erhalt und Stärkung der Wohn- und gewerblichen Nutzung, im Sinne von Handwerk, Dienstleistung und Produktion,
  - zur Steuerung von Einzelhandelsansiedlungen, insbesondere zulässiger Sortimenten und Flächengrößen entsprechend der in der Fortschreibung befindlichen Einzelhandelskonzeption,
  - zum Ausschluss von Vergnügungsstätten unterschiedlichster Ausprägung und Wettbüros die keine Vergnügungsstätten sind in den, durch eine allgemeine Wohnnutzung geprägten, gemischt genutzten sowie den daran angrenzenden überwiegend gewerblich genutzten Teilbereichen,
  - zum Ausschluss von Bordellen, bordellähnlichen Betrieben und Anlagen der Wohnungsprostitution,
- Gliederung gemäß § 1 Abs. 4-9 BauNVO um eine ausgewogene gemischte Baustruktur zu gewährleisten und empfindliche Nutzungen vor dem zu erwartenden Schienenverkehrslärm zu schützen.

- **Verkehrliche Erschließung**

Das gesamte Plangebiet ist über die bestehenden Straßen vollständig erschlossen.

- **Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung der Nutzungen erfolgt über die vorhandenen Leitungsnetze. Es sind keine neuen Infrastrukturmaßnahmen geplant.

- **Umweltverträglichkeit**

Im Zuge der Durchführung des Bebauungsplans wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht erstellt.

Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplan überwiegend auf ein bestehendes, bebautes und in Teilbereichen weitgehend versiegeltes Gebiet bezieht, d.h. es wird ein Bestandsgebiet überplant, sind keine bzw. ggf. nur eingeschränkt nachteilige Wirkungen auf die Umwelt zu erwarten.

- **Verkehrslärmproblematik (v.a. Schienenverkehr)**

An den der Schienenstrecke der Deutschen Bahn zugeordneten Gebäuden und Flächen treten, verursacht durch den Schienenverkehr, Geräuscheinwirkungen auf, die teilweise Schwelle zur Gesundheitsgefahr (70 dB(A)) überschreiten (vgl. schalltechnisch-städtebauliche Grundsatzuntersuchung des Ingenieurbüros Kohnen). Grundsätzlich werden an den vorhandenen Gebäuden die für Mischgebiete maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 sowie der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV am Tag und bei Nacht jeweils überschritten.

Derzeit baut die Deutsche Bahn im Rahmen des Projektes „Lärmsanierung an Schienenwegen des Bundes“ zwischen der Frankenthaler Straße Nr. 200 und der Rohrlachstraße bzw. der Lorientallee eine 2-3m hohe Lärmschutzwand. Darüber hinaus werden an verschiedenen Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen realisiert.

Vor diesem Hintergrund ist es möglich Bebauungspläne für das Plangebiet aufzustellen ohne unverhältnismäßige Auflagen für Neubauten oder bei Änderungen von schutzwürdigen Gebäuden festzusetzen. In Teilbereichen müsste das Mischgebiet, um Wohnen direkt an der Bahntrasse zukünftig auszuschließen, gegliedert sowie besonders empfindliche Wohnräume weg von der Schiene auf die Seite der Frankenthaler Straße orientiert werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wäre dieses Themenfeld schalltechnisch zu begutachten und ggf. um eine Begutachtung des Straßenverkehrslärms der Frankenthaler Straße zu ergänzen.

- **Gewerbelärmproblematik (Firma Engelsmann)**

Die südlich der Frankenthaler Straße ansässige Maschinenbau-Firma Engelsmann AG (Frankenthaler Str. 137 – 141) grenzt bereits direkt an die Wohnbebauung an der Frankenthaler Straße an. Von daher ist aus heutiger Sicht nicht zu erwarten, dass durch die Festsetzung eines Mischgebietes entlang der Frankenthaler Straße Nutzungskonflikte aus schalltechnischen Gesichtspunkten heraus entstehen könnten, da sich an der Situation faktisch nichts ändern würde.

Im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens wäre dieses Themenfeld ggf. schalltechnisch zu begutachten.

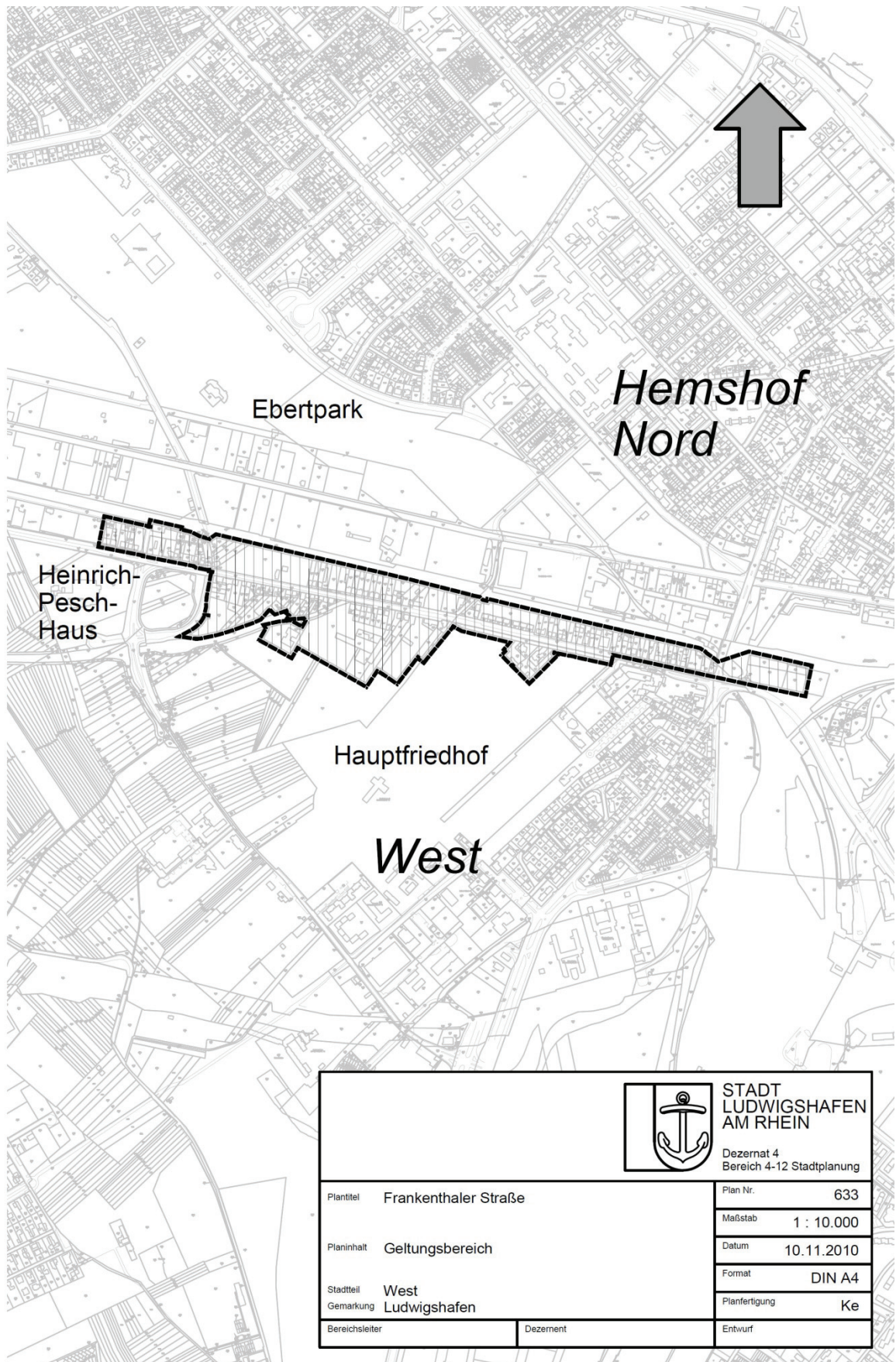
### **3. KOSTEN**


Durch den Bebauungsplan Nr. 633 entstehen keine öffentlichen Aufwendungen. Es ist keine Bodenordnung nach § 45 ff. BauGB notwendig und es fallen keine weiteren Kosten an.



## 4. ANLAGE

### 4.1. Übersicht des Geltungsbereiches



			<b>STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN</b>	
			Dezernat 4 Bereich 4-12 Stadtplanung	
Plantitel	Frankenthaler Straße	Plan Nr.	633	
Planinhalt	Geltungsbereich	Maßstab	1 : 10.000	
		Datum	10.11.2010	
Stadtteil	West	Format	DIN A4	
Gemarkung	Ludwigshafen	Planfertigung	Ke	
Bereichsleiter	Dezernent	Entwurf		