

Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" - Aufstellungsbeschluss

KSD 20146260

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge dem Stadtrat empfehlen, wie folgt zu beschließen:

Die Stadtverwaltung wird beauftragt, für den in der Anlage aufgeführten Geltungsbereich gem. § 2 ff. BauGB den Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" aufzustellen und die erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

INHALT

1	<u>VERFAHREN</u>	4
1.1	<u>Anmerkungen zum Verfahren</u>	4
2	<u>ALLGEMEINES</u>	4
2.1	<u>Geltungsbereich</u>	4
2.2	<u>Rechtsgrundlagen</u>	5
3	<u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</u>	6
3.1	<u>Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u>	6
3.2	<u>Planungsziele und -grundsätze</u>	6
4	<u>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</u>	8
4.1	<u>Flächennutzungs-, Regional-/Landesplanung</u>	8
4.2	<u>Informelle Planungen</u>	8
5	<u>ANLAGEN</u>	9
5.1	<u>Geltungsbereich des Bebauungsplan</u>	9

VERFAHREN

Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" dient der Innenentwicklung im Sinne von § 13a BauGB. Da davon ausgegangen werden kann, dass dieser Bebauungsplan durch Festsetzung räumlich differenzierter Grundflächen (GR) bzw. Grundflächenzahlen (GRZ) in der Summe eine Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² bestimmen wird (§ 13a (1) Nr. 1. BauGB) und durch den Bebauungsplan auch nicht die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, welches einer UVP-Pflicht unterliegen würde oder Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung/ Europäische Vogelschutzgebiete (§ 1 (6) Nr. 7. b BauGB) bestehen, kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Entsprechend der gesetzlichen Bestimmungen können somit die Verfahrenserleichterungen nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 + 3 BauGB in Anspruch genommen werden.

ALLGEMEINES

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage) und wird begrenzt:

im Norden: durch die Schwanthalerallee

im Osten: durch die Hafenstraße

im Süden: durch die nord-östliche Gebäudeflucht des Anwesens Hafenstraße 25

im Westen: durch die Hochwasserschutzlinie (Mauer) entlang des Hafenbeckens

Der Geltungsbereich umfasst lediglich Teile des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 3575/127 in der Gemarkung Ludwigshafen.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 2,6 ha.

Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 des Gesetzes vom
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und

Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 des Gesetzes vom
24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 100 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 BGBl. I
S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
02.07.2013 (BGBl. I S. 1943)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013
(BGBl. I S. 1548)

Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.07.2013
(BGBl. I S. 2749)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 4 Absatz 76 des Gesetzes vom
07.08.2013 (BGBl. I S. 3154)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 28.09.2010
(GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 109 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 08.10.2013
(GVBl. S. 349)

Landesabfallwirtschaftsgesetz

(LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
§§ 8,9 und 32 zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom
22.06.2012 (GVBl. S. 163)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
§§ 64, 66 und 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes
vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
§ 89 zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
23.11.2011
(GVBl. S. 402)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
§§ 8 und 11 zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom
28.09.2010 (GVBl. S. 280)
diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 des Gesetzes vom
23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung
vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106)
Diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen.

PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Die Wohnbebauung nördlich der mittleren Drehbrücke ist weitgehend realisiert und es sind auf der Parkinsel, außer den Parzellen für die Uferkantenbebauung entlang der Böschung des Hafenbeckens (vgl. Abbildung im Kapitel "Informelle Planungen"), keine weiteren Baugrundstücke vorhanden. Es besteht jedoch weiterhin eine große Nachfrage nach innenstadtnahen Grundstücken gerade auch für hochwertige Ein-/Zweifamilienhausbebauung in offener Bauweise.

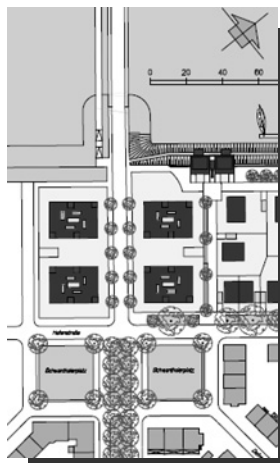
Auf der anderen Seite ist insbesondere eine Lärm- und Verkehrsbelastung der bestehenden Wohnbebauung westlich der Hafenstraße durch die gewerbliche/Hafennutzung zu verzeichnen. Zudem wurde durch einen Großbrand im Sommer die ca. 9.500 m² große Lagerhalle auf dem Areal vollständig zerstört, was auch auf ein gewisses Gefahrenpotential für die benachbarte Wohnbebauung aus der eigentlichen Nutzung heraus schließen lässt. Von daher soll der Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfeldverträgliche Wohn-/gemischte Nutzung schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

Planungsziele und –grundsätze

Vorhandene Situation

Derzeit wird der Bebauungsplanbereich durch die Hafenbetriebe bzw. deren Mieter als Logistikstandort genutzt (Lagerhalle derzeit durch Brand jedoch vollständig zerstört) und im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Lebensmittelgroßhandel. Nördlich sowie östlich grenzen unmittelbar Wohngebiete an. Für den Planbereich existiert derzeit kein Bebauungsplan; es besteht Baurecht nach § 34 (1) BauGB (Gemengelage).

Städtebauliche Konzeption



Auszug aus Rahmenplanung
Parkinsel

Der nördliche Bereich des Bebauungsplangebietes soll entsprechend der Ergebnisse des Ideen-/Realisierungswettbewerbes der GAG aus dem Jahre 2005, welche auch Bestandteil der vom Stadtrat am 21.06.2010 beschlossenen Rahmenplanung für die Parkinsel wurden, mit zwei viergeschossigen Punkthäusern bebaut werden. Der Schwanthalerplatz erhält durch diese Wohngebäude auch auf der Süd-Westseite eine adäquate räumliche Fassung.

Weiterhin sollen im restlichen Bebauungsplangebiet Wohn- und ggf. gemischte Nutzungen in Anlehnung an die zweigeschossigen baulichen Strukturen nördlich der mittleren Drehbrücke (vgl. Abbildung im Kapitel "Informelle Planungen") realisiert werden.

Verkehrliche Erschließung

Die Parkinsel ist über die mittlere Drehbrücke mit dem Stadtgebiet von Ludwigshafen verbunden. Mit der Brücke an der Kammerschleuse im Süden der Parkinsel besteht eine zweite, unterbrechungsfreie Anbindung der Insel. Für Fußgänger und Radfahrer ist zudem am Nordende der Parkinsel eine gesonderte Fußgängerbrücke (sog. „Schneckenudel“) vorhanden.

Durch die Lagerhausstraße, die nordwestlich des Luitpoldhafens verläuft, ist das Plangebiet an die Innenstadt von Ludwigshafen, sowie an überörtliche Straßen – in nördlicher Richtung über die Rheinallee nach Mannheim, in südlicher Richtung über die B 44 Richtung Speyer - angebunden.

Die unmittelbare Erschließung des Plangebietes kann über die Hafenstraße erfolgen. Der Ausbauquerschnitt der Straße erlaubt es, diese als Haupteerschließungsstraße, von der das künftige Erschließungsstraßennetz des Baugebietes abzweigt, zu nutzen.

Die innere Erschließung der künftigen Bauflächen wird neu konzipiert. Dabei ist analog zum Neubaugebiet nördlich der Schwanthalerallee, ein flächensparender Ausbau in Form von Wohnstraßen, der auch den Aufenthaltscharakter der Straßen unterstreichen soll, sinnvoll.

Die Erschließung des Planungsgebietes durch den öffentlichen Personennahverkehr erfolgt einerseits durch die Straßenbahnlinie 10 (Friesenheim-Luitpoldhafen), die in der Wittelsbachstraße im Bereich des ehemaligen Straßenbahndepots endet (Haltestelle Luitpoldhafen). Die fußläufige Entfernung zwischen Planungsgebiet und der derzeitigen Haltestelle beträgt zwischen 300 und 600 m. Die Linie wird im 15-Minuten-Takt betrieben. Zudem führt die Buslinie 77 (Parkinsel-Berliner Platz) unmittelbar durch die Hafenstraße mit einer Haltestelle am Schwanthalerplatz und somit direkt am Plangebiet. Diese Linie verkehrt im 20-Minuten-Takt.

Vom Planungsgebiet aus ist somit die Innenstadt durch Haltestellen am Berliner Platz , sowie der Hauptbahnhof von Ludwigshafen bzw. der S-Bahnhalt „Mitte“, mit Anschluss an regionalen, als auch überregionalen Schienenverkehr, direkt erreichbar.

Ver- und Entsorgung

Das Areal ist bereits heute an das Ver-/Entsorgungsnetz angebunden. So kann über den in der Hafenstraße vorhandenen Kanal prinzipiell die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes gewährleistet werden und auch die Versorgung mit Strom/Wasser/Erdgas kann über das dort vorhandene Leitungsnetz erfolgen.

Immissionsschutz

Aufgrund der benachbarten gewerblichen/Hafennutzungen und der Nähe zu teilweise stark befahrenen Straßen auf der Festlandseite des Luitpoldhafens, werden im Laufe des Bebauungsplanverfahrens immissionstechnische Untersuchungen erstellt und die Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Umweltverträglichkeit

Die Erstellung eines Grünordnungsplanes nach § 11 BNatSchG ist nicht notwendig, da einerseits im Sinne § 1a (3) Satz 5 BauGB / § 13a (2) Nr. 4 BauGB formell kein Ausgleich erforderlich ist und auch faktisch mit der Realisierung des Vorhabens keine Verschlechterung des Naturhaushaltes/des Orts- und Landschaftsbildes einhergeht. Zudem werden die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Planung beachtet und z.B. die Versiegelung begrenzt oder Begrünungsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt.

Sollten sich im Laufe der Erstellung des Bebauungsplanes Anhaltspunkte ergeben, dass artenschutzrechtliche Belange betroffen sein könnten, werden diese Aspekte gutachterlich untersucht.

VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

Flächennutzungs-, Regional-/Landesplanung

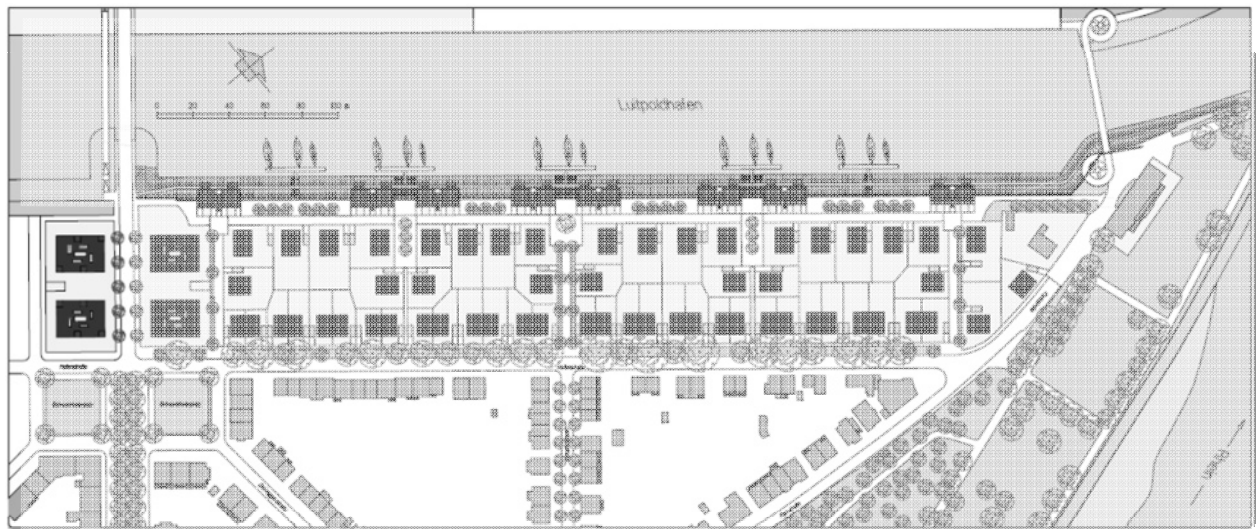
Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen stellt beiderseits des Luitpoldhafens südlich der mittleren Drehbrücke eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Hafen" dar.

Von daher muss der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 644 im Wege der Berichtigung (gem. §13a (2) Nr. 2. BauGB) angepasst oder ggf. im Parallelverfahren geändert werden.

Die Wasserfläche des Luitpoldhafens als solche wird durch die Planung nicht tangiert. Somit bleibt die Darstellung des Hafenbeckens als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung "Hafen" erhalten und die Grundsätze der Regional- und Landesplanung werden nicht in Frage gestellt.

Informelle Planungen

In der vom Stadtrat am 21.06.2010 beschlossenen Rahmenplanung für die Parkinsel ist für den Bereich unmittelbar südlich der Schwahnthalerallee (welcher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 644 ist) eine Bebauung analog der beiden Mehrfamilienwohngewäude nördlich dieser Straße vorgesehen. Dieses Ziel ist gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. Kapitel "Städtebauliche Konzeption").



ANLAGEN

Geltungsbereich des Bebauungsplan

