

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

# INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>3</b>
2.1	Geltungsbereich .....	3
2.2	Rechtsgrundlagen .....	4
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>5</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	5
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>7</b>
4.1	Flächennutzungs-, Regional-/Landesplanung.....	7
4.2	Informelle Planungen .....	7
<b>5</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>8</b>
5.1	Geltungsbereich des Bebauungsplan .....	8
5.2	Gliederung des Baugebiets .....	9

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Anmerkungen zum Verfahren

Im März 2014 wurde für diesen Geltungsbereich bereits ein Aufstellungsbeschluss gefasst, um nach dem Brand die weitere städtebauliche Entwicklung steuern zu können. Zielsetzung war, in diesem Bereich eine Wohn- und ggf. gemischte Nutzung in Anlehnung an die zweigeschossigen baulichen Strukturen nördlich der mittleren Drehbrücke (vgl. Abbildung im Kapitel "Informelle Planungen") fortzuführen. Nach Gesprächen mit den Hafenebetrieben als Grundstückseigentümer soll diese Zielsetzung nun fortgeschrieben werden, hin zu einer gemischten bzw. gewerblichen Nutzung der Fläche.

Gleichzeitig wird die Verfahrensart geändert. Statt den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufzustellen, wird der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ nun im Vollverfahren nach §§ 2 ff. BauGB aufgestellt. Dies umfasst neben der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange auch die Pflicht zur Umweltprüfung gemäß § 2(4) BauGB. Dadurch soll eine größere Planungssicherheit erreicht werden.

Da der Flächennutzungsplan im Bereich des Geltungsbereichs ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen“ darstellt, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans durchgeführt.

# 2 ALLGEMEINES

## 2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 5.1) 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 einen Teil des Grundstücks mit der Flurstücksnummer 3575/208 in der Gemarkung Ludwigshafen.

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

## 2.2 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 Altlastenver- ordnung**

**(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  
20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014  
(BGBl. I 1748)

### **Gesetz über die Umweltverträglichkeits- prüfung**

**(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. 2 des Gesetzes vom 15.11.2014  
(BGBl. I S. 1724)

### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des  
Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

### **Gemeindeordnung (GemO)**

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§ 45 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 19.08.2014  
(GVBl. S. 181)

### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459)

### **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.

### 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Durch einen Großbrand im Sommer 2013, bei dem eine ca. 9.500qm große Lagerhalle vollständig zerstört wurde, liegt nun im Bereich zwischen Luitpoldhafen und Hafenstraße ein ca. 2,6 ha großes Grundstück brach, dessen Nachfolgenutzung planungsrechtlich gesteuert werden soll. Bei der Planung ist dabei zu berücksichtigen, dass sich östlich und südlich des Geltungsbereichs Wohnbebauung anschließt. Gleichzeitig wirken Lärm und hohe Verkehrsbelastungen von der nördlichen und westlichen Seite auf das Teilgrundstück ein.

Der Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine, dem angrenzenden Wohnumfeld verträgliche, gemischte bzw. gewerbliche Nutzung schaffen. Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

#### 3.2 Planungsziele und -grundsätze

- Vorhandene Situation

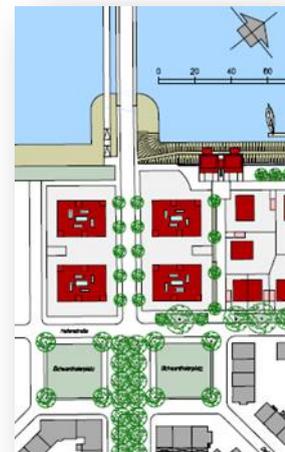
Der südliche Bebauungsplanbereich war bis zum Brand durch die Hafенbetriebe bzw. deren Mieter als Logistikstandort genutzt und liegt nun brach. Im nördlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein Lebensmittelgroßhandel. Nördlich sowie östlich grenzen unmittelbar Wohngebiete an. Für den Planbereich existiert derzeit kein Bebauungsplan; es besteht Bau-recht nach § 34 (1) BauGB (Gemengelage).

- Städtebauliche Konzeption

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 Gebäude auch auf der Süd-Westseite eine adäquate räumliche Fassung. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung sollen auf der Fläche des heutigen Lebensmittelgroßhandels bis zur Schwanthalerallee neben einer Wohnnutzung auch Einzelhandel und Büros zulässig sein. Im Bebauungsplan wird hier ein Mischgebiet festgesetzt.

Die Fläche der ehemaligen Brandhalle soll künftig nur noch für solche gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen, die nicht wesentlich störend und daher mit der angrenzenden Wohnbebauung vereinbar sind, wie z.B. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Eine Wohnnutzung wird in diesem Bereich nur in Form von Betriebswohnen möglich sein, bspw. für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen oder Betriebsinhaber. Festgesetzt wird dieser Teil des Geltungsbereichs als eingeschränktes Gewerbegebiet (vgl. Anlage 5.2), was bedeutet, dass nur solche Gewerbebetriebe zugelassen werden, die das Wohnen nicht wesentlich stören und somit in einem Mischgebiet zulässig wären (mischgebietstypische Gewerbebetriebe).

Mit dieser Zielfortschreibung wird entlang des Luitpoldhafens ein Übergang von Wohnen im nördlichen Teil des Hafens über eine gemischte Nutzung im Bereich der Schwanthalerallee hin zu einer rein gewerblichen Nutzung im südlichen Teil des Luitpoldhafens erreicht und unterschiedliche Nutzungen so angeordnet, dass keine neuen Konflikte geschaffen werden.



Auszug aus Rahmenplanung  
Parkinsel

Die Höhenentwicklung im Bebauungsplangebiet wird sich an der Umgebung orientieren. Dabei sollen die Punkthäuser am Schwanthalerplatz die maximale Höhe vorgeben. Die zukünftige Bebauung darf Höhe und Geschossigkeit dieser Häuser nicht überschreiten.

- **Verkehrliche Erschließung**

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 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.

Die Erschließung des Plangebietes kann über die Hafenstraße erfolgen. Der Ausbauquerschnitt der Straße erlaubt es, diese als Haupterschließungsstraße, von der das künftige Erschließungsstraßennetz des Baugebietes abzweigt, zu nutzen. Zudem sollte zur verkehrlichen Entlastung der Hafenstraße eine zusätzliche Erschließung entlang der Uferkante des Hafenbeckens festgesetzt werden, welche gegenüber der Menzelstraße wieder auf die Hafenstraße trifft.

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- und 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**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr.7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlungen werden im Verfahren festgelegt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden in der Planung und Abwägung berücksichtigt.

## 4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

### 4.1 Flächennutzungs-, Regional-/Landesplanung

Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen stellt beiderseits des Luitpoldhafens südlich der mittleren Drehbrücke eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Hafen" dar. Daher muss der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 644 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.

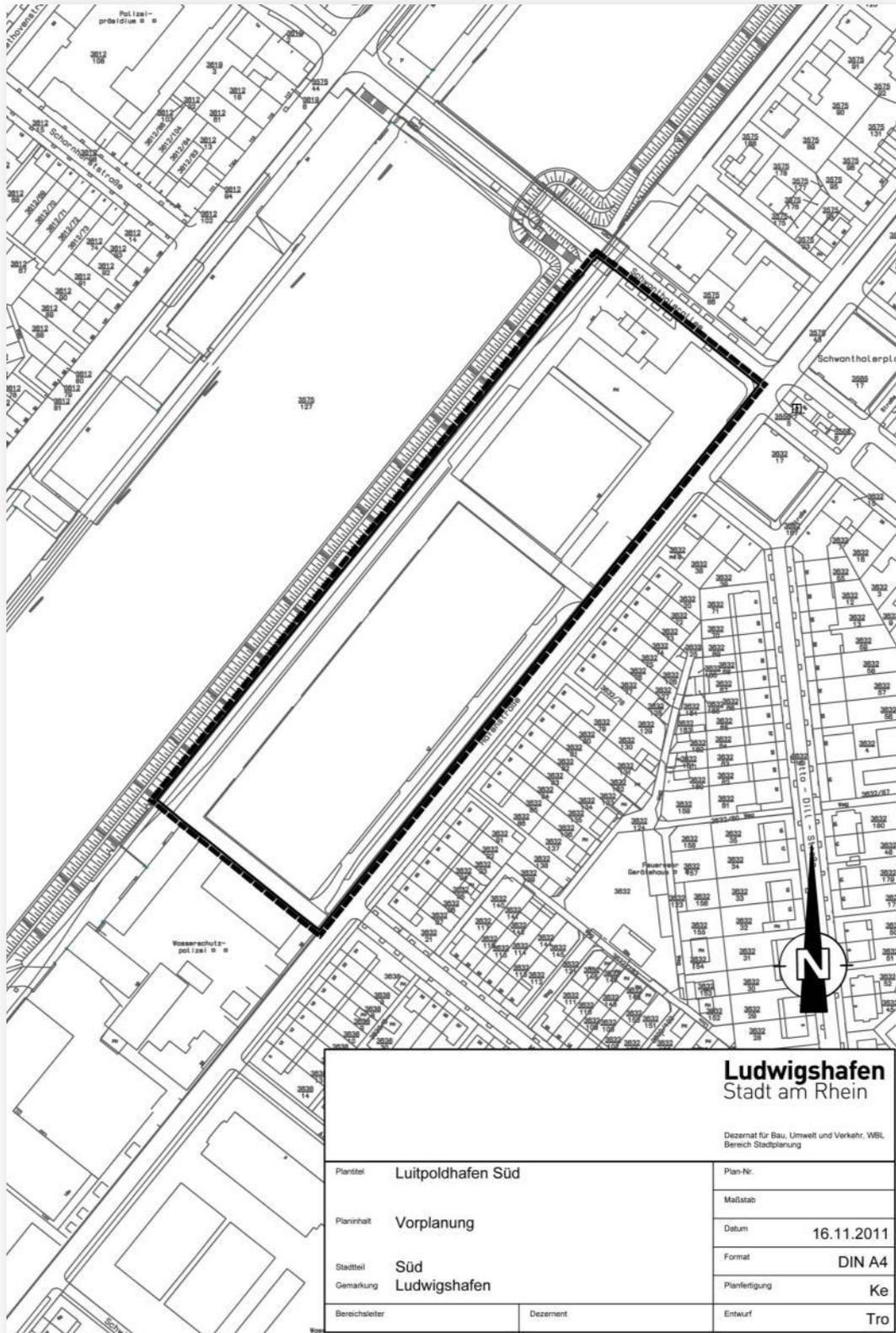
### 4.2 Informelle Planungen

In der vom Stadtrat am 21.06.2010 beschlossenen Rahmenplanung für die Parkinsel ist für den Bereich unmittelbar südlich der Schwanthalerallee (welcher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 644 ist) eine Bebauung analog der beiden Einzelgebäude (Punkthäuser) nördlich dieser Straße vorgesehen. Dieses Ziel ist gemäß § 1 (6) Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen (vgl. Kapitel "Städtebauliche Konzeption"). Im Bebauungsplan sollen Festsetzungen getroffen werden, die der Intention dieser Planung entsprechen.



# 5 ANLAGEN

## 5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplan



## 5.2 Gliederung des Baugebiets

