

Bebauungsplan Nr. 656 "Betriebsgelände Halberg"

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	3
2.1	Geltungsbereich	3
2.2	Rechtsgrundlagen	4
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	5
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	5
3.2	Planungsziele und -grundsätze	5
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	6
4.1	Regional-/Landesplanung.....	6
4.2	Flächennutzungsplanung	6
4.3	Informelle Planungen	7
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
5	ANLAGEN	8
5.1	Geltungsbereich des Bebauungsplan.....	8

1 VERFAHREN

1.1 Anmerkungen zum Verfahren

Der Maschinenhersteller Halberg wird zum Jahresende 2016 seinen Standort in Ludwigshafen schließen. Die Aufstellung des Bebauungsplans dient dazu, nach Aufgabe der Betriebsflächen die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich zu steuern.

Es ist der letzte Teil im Bereich des südlichen Rheinufer, der bislang unbeplant ist. Nach der Betriebsaufgabe wird nun auch für diesen Bereich eine Steuerung notwendig, um die Verträglichkeit einer Folgenutzung mit den angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen sicherzustellen.

2 ALLGEMEINES

2.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke Nr. 731/33 und 731/34 und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 5.1). Er wird begrenzt:

im Norden: durch die Halbergstraße

im Osten: durch die Rheinallee

im Süden: durch die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 4625, 4623/2 und teilweise des Flurstückes 732/52

im Westen: durch die westliche Straßenbegrenzungslinie der Roonstraße.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 2,4 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. 101 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31.08.2015
(BGBl. I S. 1474)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BlmSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 76 der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015
(BGBl. I S. 1722)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom
20.11.2015 (BGBl. I S. 2053)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 320
der Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Be- wirtschaftung von Abfällen

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 1a
des Gesetzes vom 20.11.2015 (BGBl. I S. 2071)

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

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

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
§ 13 geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 21.10.2015 (GVBl.
S. 365)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
§§ 6, 7, 17 und 19 geändert durch § 46 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 294)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015
(GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
mehrfach geändert durch § 59 des Gesetzes vom 06.10.2015
(GVBl. S. 283, 296)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Durch die Schließung des Betriebsstandortes Halberg zum Jahresende 2016 wird im Bereich des Rheinufer Süds ein ca. 2,4 ha großes Grundstück frei, dessen Nachnutzung planungsrechtlich gesteuert werden soll.

Der Bebauungsplan Nr. 656 „Betriebsgelände Halberg“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür schaffen, dass künftige Folgenutzungen mit dem angrenzenden Umfeld verträglich sind: Bei der Planung sind hier insbesondere die im Osten in den letzten Jahren entstandene hochwertige (Wohn-)Bebauung und die westlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung sowie soziale Einrichtungen wie Kindertagesstätten und Schulen zu nennen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung erforderlich.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

- **Vorhandene Situation**

Der gesamte Planbereich ist bis heute Betriebsgelände des Maschinenherstellers Halberg. Neben dem vor wenigen Jahren erst neu errichteten Bürogebäude im nord-östlichen Grundstücksteil dominieren mehrere große Betriebshallen das Gelände. Die Betriebshallen bilden an der östlichen und westlichen Grundstücksgrenze eine Raumkante. Durch die Grenzbebauung und die interne Organisation der Betriebsabläufe werden Betriebsgeräusche von der Umgebung weitestgehend abgehalten.

Für den Planbereich existiert kein Bebauungsplan; es besteht Baurecht nach § 34 (1) BauGB.

- **Städtebauliche Konzeption**

Auf den Flächen soll weiterhin eine gewerbliche Nutzung möglich sein. Hierbei ist jedoch zu beachten, dass es nur solche gewerbliche Nutzungen sein können, die mit dem angrenzenden Wohnumfeld verträglich sind, das heißt nur nicht störendes Gewerbe. Um zu vermeiden, dass sich eine Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungen ansiedelt, die alle für sich nicht störend sind, aber in der Summe negative Auswirkungen auf die Umgebung haben, müssen im Verfahren entsprechende Festsetzungen z.B. zu Schallkontingenten geprüft werden.

Nutzungsarten, die nicht mit dem benachbarten Wohnen vereinbar sind, sollen ausgeschlossen werden. Hierzu zählen u.a. Vergnügungsstätten, Prostitutions- und prostitutionsähnliche Betriebe oder auch Tankstellen. Einzelhandelsnutzungen sollen ebenfalls unzulässig sein, da dieser Bereich im Einzelhandelskonzept nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich zählt und durch die Schaffung von neuen Einzelhandelsflächen eine Schwächung der nah gelegenen Walzmühle zu befürchten ist.

Ausgehend von der Entwicklung der letzten Jahre im Bereich des Rheinufer Süd, soll im Bebauungsplanverfahren auch die Möglichkeit betrachtet werden, ob ggf. in Teilen Wohnnutzung realisiert werden kann.

Die Höhenentwicklung im Bebauungsplangebiet soll sich an der Umgebung orientieren. Entlang der Rheinallee soll über entsprechende Festsetzungen (Baulinie/ Baugrenze) die Raumkante, die jetzt durch bestehende Hallen erzielt wird, gesichert werden. Städtebaulich ist die Fassung des Straßenraums durch Erhaltung der Bestandsgebäude oder durch eine Neubebauung wichtig.

Mit dieser Zielformulierung wird auf das bestehende Umfeld reagiert und die in den letzten Jahren positive Entwicklung am Rheinufer Süd berücksichtigt. Gleichzeitig wird die Möglichkeit erhalten, den Standort weiterhin gewerblich zu nutzen, wenn dadurch keine neuen Konflikte entstehen.

- **Verkehrliche Erschließung**
Zur Zeit ist das Plangebiet lediglich über die Halbergstraße verkehrlich erschlossen. Bei der Entwicklung des südlichen Rheinufers und der Neustrukturierung des Betriebsgeländes von Halberg wurde auf eine Zufahrtsmöglichkeit von der Rheinallee verzichtet. Vor dem Hintergrund der hohen Verkehrszahlen auf der Rheinalle und der Straßenraumgliederung mit einem Grünstreifen, die eine Zufahrt von Süden unmöglich macht, soll diese Entscheidung beibehalten werden.
Die westlich verlaufende Roonstraße hat einen schmalen Straßenquerschnitt und wird heute beidseitig beparkt. Im Rahmen des Verfahrens und einer Konkretisierung der Planung soll die Möglichkeit geprüft werden, ob eine weitere Erschließung des Plangebiets von Westen möglich ist.
- **Ver- und Entsorgung**
Das Areal ist an das Ver- und Entsorgungsnetz angebunden. Ob zusätzliche Versorgungsleitungen notwendig werden, kann erst im Rahmen des Verfahrens und konkreter Planungen geklärt werden.
- **Immissionsschutz**
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden immissionstechnische Untersuchungen notwendig werden, um die Auswirkungen möglicher Folgenutzungen auf die Umgebung zu ermitteln. Gleichzeitig muss das Verkehrsaufkommen der Rheinallee bei der Planung berücksichtigt werden.
- **Umweltverträglichkeit**
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Belange des Umweltschutzes berücksichtigt werden. Da es sich um einen innerstädtischen, fast vollständig versiegelten Bereich handelt, ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen auf die Umwelt gering sind. Die Planung bietet vielmehr die Möglichkeit, die Situation durch Maßnahmen der Entsiegelung oder Begrünung zu verbessern.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional-/Landesplanung

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 ist der Bereich des südlichen Rheinufers als Siedlungsfläche „Wohnen“ (Bestand) dargestellt. Im Laufe des weiteren Verfahrens wird sicherzustellen sein, dass die Planung mit den Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar ist.

4.2 Flächennutzungsplanung

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 565 als gewerbliche Baufläche dargestellt. Nach § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Dieser Vorgabe wird Rechnung getragen, mit der Zielsetzung diesen Standort weiterhin gewerblich zu nutzen.

Sollte sich die Planung hinsichtlich einer Bebauung mit teilweiser Wohnnutzung konkretisieren, wird eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich.

4.3 Informelle Planungen

Einzelhandelskonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 der Stadt Ludwigshafen wurde vom Stadtrat am 25.06.2012 als städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.¹

Da der zu überplanende Bereich nicht mehr Teil des zentralen Versorgungsbereichs ist, sollen im Bebauungsplan Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Ziel des Konzeptes ist es, das Angebot in der nördlich gelegenen Walzmühle zu stabilisieren und zu stärken. Mit der Schaffung von weiteren Einzelhandelsflächen in unmittelbarer Nähe würde man diesem Ziel entgegenwirken.

4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt für den Geltungsbereich nicht vor. Die derzeitige planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ergibt sich somit aus den Vorschriften des § 34 BauGB.

¹ Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Stadtentwicklung 2012, Heft 02/2012

5 ANLAGEN

5.1 Geltungsbereich des Bebauungsplan

