



Stadt Ludwigshafen am Rhein

**Flächennutzungsplan '99, Teiländerung Nr. 3
„TSG-Gelände Friesenheim“**

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. VERFAHREN

14.05.2001.1	Änderungsbeschluss im Bau- und Grundstücksausschuss
28.05.2001	Stadtrat beschließt Änderung des FNP für den Bereich der TSG
11.06. – 22.06. 2001	Frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 BauGB
13.09.2001	Behandlung im Landespflegebeirat
13.09. – 15.10.2001	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
29.10.2001	Offenlagebeschluss im Bau- und Grundstücksausschuss
10.12.2001	Offenlagebeschluss im Stadtrat
02.01. – 04.02.2002	Förmliche Offenlage
19.02.2002	Behandlung im Ortsbeirat
14.03.2002	Behandlung im Landespflegebeirat
18.04.2002	Behandlung im Ortsbeirat

- 22.04.2002 Feststellungsbeschluss im Bau- und Grundstücksausschuss
- 29.04.2002 Feststellungsbeschluss im Stadtrat

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

- BAUGESETZBUCH (BauGB) vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141) geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15.12.1997 (BGBl. I S. 2902) zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 12.02.1990 (BGBl. I S. 205), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BnatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaugesetz vom 22. April 1993, (BGBl. I S. 466),
- PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV 90) - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts i.d.F. der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1990, BGBl. I S. 58
- Landespflegegesetz (LPflG) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 30.11.2000 (GVBl. S. 504)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11), zuletzt geändert am 20.12.2000 (GVBl. S. 572)
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert am 30.11.2000 (GVBl. S. 504)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich betrifft die Grundstücke Flst.-Nrn. 983 und 983/2 der Gemarkung Ludwigshafen Friesenheim und ist aus der beiliegenden Planskizze bzw. dem Teiländerungsplan ersichtlich.

2.3 Änderungsbeschluss

Der Stadtrat hat dem Antrag des Vorhabenträgers ALDI, Karlsruhe, zugestimmt und die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 565 "TSG-Gelände Friesenheim" beschlossen. Zu der Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist die Änderung des Flächennutzungsplanes in diesem Teilbereich erforderlich. Der Änderungsbeschluss des FNP wurde vom Stadtrat am 28.05.2001 gefasst.

Planerische Zielsetzung bei der Änderung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere

- die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für die Zulässigkeit eines Einzelhandelsgeschäftes der Fa. ALDI und einer neuen Turnhalle für die TSG Friesenheim.

Inzwischen hat die TSG Friesenheim beschlossen, für ihre Turnhalle in eigener Regie Planungsrecht zu schaffen und auch die Realisierung in eigener Regie durchzuführen. Im Änderungsverfahren hat dies jedoch keine Auswirkungen, da die Absicht des Turnhallenbaus weiterhin bestehen bleibt.

2.4 Erforderlichkeit einer UVP/Vorprüfung

Für das Plangebiet ist im gültigen Flächennutzungsplan Grünfläche dargestellt. Das Plangebiet liegt am Rande der zwischen Oppau, der Melm und Friesenheim gelegenen großen Freifläche Rosslache.

Diese Freifläche hat für den gesamten nördlichen Bereich der Stadt Ludwigshafen u.a. als Kaltluftentstehungsgebiet wichtige Funktion. Bei der Aufstellung eines landschaftspflegerischen Begleitplanes bzw. Ergänzung des Landschaftsplanes wurde auf diese Funktion besonders geachtet.

Eine gesonderte UVP-Prüfung ist nicht erforderlich. Die erforderlichen Prüfungen wurden im Rahmen des landespflegerischen Planungsbeitrages durchgeführt.

3. ZIEL UND ZWECK DER PLANÄNDERUNG

Im gültigen Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich als Grünfläche mit der Widmung Sport dargestellt.

Die TSG Friesenheim beabsichtigt, ihren derzeit bestehenden Sportplatz teilweise zu veräußern und mit diesem Veräußerungsgewinn eine neue Sporthalle zu errichten. Zugleich soll auf dem zu verkaufenden Grundstück ein Lebensmitteleinzelmarkt entstehen. Die Stadt Ludwigshafen befürwortet dieses Vorhaben, weil einerseits auf diese Weise der Bestand des TSG langfristig gesichert wird, andererseits die Versorgung Friesenheims mit Gütern des täglichen Bedarfs mit Schwerpunkt auf dem Lebensmittelsektor sinnvoll ergänzt werden kann. Die vorgesehene Errichtung eines Einkaufsmarktes entspricht der vom Stadtrat beschlossenen Einzelhandelskonzeption. Der neue Markt befindet sich zwar nicht im Stadtteilzentrum von Friesenheim, wo solche Einrichtungen idealtypisch angesiedelt werden sollten. Aber aufgrund betriebswirtschaftlicher Anforderungen und der notwendigen Parkplätze fehlen für solche Märkte die geeigneten Flächen im Ortszentrum. Daher können an den Stadtteilrändern vereinzelt Standorte wie dieser für

den überwiegend mit dem Auto erledigten Versorgungseinkauf als Ergänzung des Einzelhandelsangebotes vorgesehen werden.

Die Nutzung des Geländes mit einem Lebensmitteleinzelmarkt und der später vorgesehene Turnhalle widersprechen den Darstellungen des jetzigen Flächennutzungsplanes. Deshalb soll der Flächennutzungsplan für die Teilfläche geändert werden. Die vorgesehene Darstellung gemischte Baufläche entspricht der FNP-Darstellung für die östlich angrenzenden Flächen südlich der Brunckstraße. Aus dieser Darstellung lässt sich im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die rechtliche Zulässigkeit der geplanten Vorhaben entwickeln.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANDARSTELLUNGEN

Dargestellt ist für den Geltungsbereich der Planänderung eine gemischte Baufläche nach § 1 Abs. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die Vorhaben selbst werden sein die Turnhalle des TSG und ein Lebensmittel-Einzelhandelsbetrieb. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Gebietsfestsetzung nicht erfolgen, um zu vermeiden, dass zu späterer Zeit ggf. nicht gewünschte Nutzungen zulässig sind. In der unmittelbaren Nachbarschaft des Planbereiches in Fortsetzung der Brunckstraße ist gemischte Baufläche dargestellt. In diese Darstellungsart lassen sich die genannten Vorhaben subsumieren. Aus den genannten Gründen wurde diese Darstellung gewählt.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im gültigen regionalen Raumordnungsplan (RROP) ist für das Plangebiet nach Aussage der SGD Süd ein „Siedlungsbereich Wohnen“ ausgewiesen. Der Entwurf des RROP sieht für diesen Bereich jetzt eine Siedlungsfläche mit der überlagerten Darstellung eines überschwemmungsgefährdeten Bereiches vor. Die vorgesehenen Plandarstellungen sind daher aus den Vorgaben der Regionalplanung entwickelt.

6. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

6.1 Landschaft, Klima, Ergebnis des landespflegerischen Begleitplanes

Der Landespflegerische Planungsbeitrag zum Bebauungsplan (Planungsbüro PISKE, Juli 2001) sieht verschiedene Maßnahmen zur Vermeidung bzw. zur Minderung der Eingriffe vor. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt worden.

Bezüglich der näheren Erläuterungen zu den Maßnahmen wird auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag verwiesen.

Der regionale Grünzug bzw. die Grünzäsur Rosslache hat nach Aussagen verschiedener Klimagutachten des deutschen Wetterdienstes und der Universität Trier als Kaltluftentstehungsgebiet u.a. wichtige klimatische Funktionen. Aufgrund

der Lage des Plangebietes in Nachbarschaft dieser regionalen Grünzäsur schie-
nen entsprechende Nachweise erforderlich, dass durch den vorgesehenen Eingriff
die klimatische Funktion des Freiraumes nicht eingeschränkt wird. Es ist deshalb
im Rahmen der Verfahren eine gutachterliche Beurteilung der vorgesehenen Flä-
chenausweisung eingeholt worden. Der Gutachter, Diplom-Geograf Thomas Lei-
dinger hat in seiner Stellungnahme vom 17.07.2001 festgestellt, dass im Rahmen
des Bebauungsplanverfahrens der Anteil der zu versiegelnden Flächenanteile auf
ein Minimum reduziert und gleichzeitig ein größtmöglicher Durchgrünungsgrad der
Flächen anzustreben ist.

6.2 Altablagerungen

Im Bereich des Planungsgebietes bestehen anthropogene Auffüllungen in Stärken
zwischen 0,9 m bis maximal 3,6 m.

Die Problematik der Altablagerungen berührt die verbindliche Bauleitplanung. Sie
ist im Rahmen des Flächennutzungsplanes nicht relevant. Ggf. sind weitere Un-
tersuchungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

7. ABWÄGUNG

7.1 Ergebnisse der UVP siehe Ziffer 5.

7.2 Ergebnis der Bürgerbeteiligung

Abwägung der im Rahmen der Bürgerbeteiligung eingegangenen Anregun- gen

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung fand am 19.06.2001 ein Anhö-
rungstermin in der derzeitigen Turnhalle der TSG statt. Im Rahmen dieser Anhö-
rung sind insbesondere negative Anregungen zum erwarteten Verkehrsaufkom-
men vorgebracht worden. Der zusätzliche KFZ-Verkehr im Bereich Eschenbach-
straße wurde zum Teil heftig abgelehnt. Aus der Sicht der Einzelhandelsversor-
gung wurde die Planänderung mehrheitlich begrüßt.

Die Anregungen betrafen inhaltlich ausschließlich die verbindliche Bauleitplanung.

Die förmliche Offenlage nach § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 02.01. bis zum
04.02.2002 statt. Im Rahmen dieser förmlichen Offenlage gingen insgesamt 42
Schreiben mit Anregungen zur Teiländerung FNP ein. Der größte Teil dieser An-
regungen betrifft jedoch die verbindliche Bauleitplanung.

Dem Stadtrat wurden im Rahmen der Beschlussfassung alle Anregungen vorge-
legt und mit entsprechenden Stellungnahmen versehen. Der Stadtrat hat alle An-
regungen – soweit sie nicht berücksichtigt wurden – zurückgewiesen.

7.3 Ergebnis der Beteiligung Träger öffentlicher Belange

Die im Rahmen der Trägerbeteiligung vorgebrachten Anregungen zur Änderung
des Flächennutzungsplanes wurden ausnahmslos berücksichtigt.

7.4 Belange, die gegen die Planung sprechen

Gegen die Planung spricht folgendes

- Die Flächendarstellung bedeutet einen Eingriff in der unmittelbaren Nachbarschaft der regionalen Grünzäsur Rosslache,
- Potentiell ist durch die Flächendarstellung eine höhere Versiegelung zu erwarten.

7.5 Belange, die für die Planung sprechen

Für die Planung spricht, dass

- Für die TSG die Aussicht besteht, zu einer zeitgemäßen Übungshalle zu kommen,
- Die Versorgung Friesenheims insbesondere auf dem Lebensmittelsektor sinnvoll ergänzt wird.

7.6 Abwägung der Belange

Die Versorgung der Friesenheimer Bürger mit Gütern des täglichen Bedarfs ist zwar noch relativ günstig, weist aber durch die Schließung kleinerer Läden in der Ortsmitte deutliche Anzeichen der Verschlechterung auf (Beispiel: kürzliche Verlagerung eines Discounters in die Industriestraße). Zwar liegt dieser neue Standort nicht zentral in der Ortsmitte, aber für die marktgängigen Betriebsformen des Lebensmittelsektors fehlen ausreichend große Flächen im Ortszentrum. Zudem ist der Standort zumindest für die Bevölkerung im nördlichen Friesenheim noch gut zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar. Somit kann der neue Standort den Marktfanforderungen längerfristig gerecht werden und wird die Versorgung der Bevölkerung im Lebensmittelsektor sinnvoll ergänzen.

Die Realisierung der Planung bedeutet auch die langfristige Sicherung der Existenz der TSG. Die TSG ist eine der traditionsreichsten Sportgesellschaften in Ludwigshafen, die im Stadtteil Friesenheim seit vielen Jahren wichtige sportliche, gesellschaftliche und soziale Aufgaben übernommen hat. Die Stadt Ludwigshafen hat großes Interesse am Fortbestand von Einrichtungen dieser Art.

Die notwendigen Eingriffe in die vorhandenen Freiflächen können entsprechend kompensiert werden.

Den Belangen, die für die Planung sprechen, wird der Vorrang eingeräumt.

Ludwigshafen am Rhein, den 10.05.2002
Sparte Stadtplanung

iv B...

