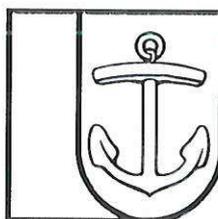


Stadt Ludwigshafen am Rhein

Flächennutzungsplan 1999, Teiländerung Nr. 10, „Gewerbeflächen Entwicklungsachse West“



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Feststellungsbeschluss

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 14. Sep. 2004
Az.: 43/405-02 LU-0/FNP-AM

Flächennutzungsplan 1999, Teiländerung Nr. 10, „Gewerbeflächen Entwicklungsachse West“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. VERFAHREN

Verfahrensschritte	Datum
Empfehlung des BGA zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 10 „Entwicklungsachse West“	10.03.2003
Behandlung im Ortsbeirat Nord/West	13.03.2003
Behandlung im Ortsbeirat Oggersheim	20.03.2003
Änderungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) im Stadtrat	31.03.2003
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	02.07. – 18.07.2003
Behandlung im Ortsbeirat Oggersheim	20.03.2003
Behandlung im Ortsbeirat nördliche Innenstadt	11.09.2003
Beschluss zur Offenlage im BGA	19.01.2004
Offenlage	02.02.-05.03.2004
Behandlung im Ortsbeirat Nördliche Innenstadt	11.03. 2004
Behandlung im Ortsbeirat Oggersheim	28.04.2004
Empfehlung des BGA zum Feststellungsbeschluss	03.05.2004
Feststellungsbeschluss im Stadtrat	10.05.2004

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - **DSchPFIG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 54 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481)
- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 22.12.2003 (GVBl. I S. 396)
- Landespflegegesetz (**LPfIG**) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Art. 65 des Gesetzes vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - **LWG**) in der Fassung vom 14.12.1990 (GVBl. 1991 S. 11, BS 75-50), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung des Landeswassergesetzes vom 16.10.2003 (GVBl. I S. 309)
- Gemeindeordnung (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Art. 1 des fünften Landesgesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 22.12.2003 (GVBl. I S. 390)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung ist aus der beigefügten Plandarstellung zu erkennen.

2.3 Änderungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 31.03.2003 beschlossen, den Flächennutzungsplan 1999 in einem Teilbereich der Entwicklungsachse West zu ändern, weil die Realisierung des ursprünglich vorgesehenen Wohngebietes nicht mehr realistisch ist.

2.4 Erforderlichkeit einer UVP/Vorprüfung

Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes 1999 ist erforderlich, weil in der Entwicklungsachse West eine Änderung der Festsetzungen der Bauflächen gewünscht und notwendig ist. Die Änderung betrifft Flächen, die derzeit unbebaut sind und als Außenbereich nach § 35 BauGB gelten. Die Änderung erfolgt parallel zur Aufstellung von Bebauungsplänen in diesem Bereich. Für diese Bebauungspläne sind weitere Untersuchungen im Bereich Landespflege, Schall, Altlasten und Klima erforderlich. Angesichts dieses umfangreichen Untersuchungsbedarfs wurde für das parallel durchgeführte Bebauungsplanverfahren Nr. 568a „Gewerbegebiet südlich der Frankenthaler Straße“ eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt. Für die Teiländerung des Flächennutzungsplanes war keine UVP erforderlich, sie wurde deshalb auch eigens für dieses Verfahren nicht durchgeführt.

Im Rahmen der erforderlichen Untersuchungen wurden mehrere Büros, u.a. das Ingenieur- und Beratungsbüro Guido Kohnen, Freinsheim, (Schall), das Büro Olschewsky, Ludwigshafen (Landespflege), das Büro SEIB Ingenieur-Consult, Würzburg, (Klima) und das Büro IBES Baugrundinstitut GmbH, Neustadt / Weinstraße, beauftragt, eine „Gutachterliche Stellungnahme zur Versickerung von Oberflächenwasser“ (versickerungstechnisches Gutachten) mit entsprechenden Untersuchungen beauftragt.

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass

Der zu ändernde Planbereich ist Teil der zwischen Oggersheim und Stadtteil West gelegenen Entwicklungsachse West, für die Anfang der 90er Jahre detaillierte Strukturuntersuchungen vorgenommen worden sind. Diese Untersuchungen waren Grundlage für die später beschlossenen Plandarstellungen des Flächennutzungsplanes. Innerhalb dieser Entwicklungsachse wurden im westlichen Bereich umfangreichere gewerbliche Bauflächen, im Bereich Bayreuther Straße aber Wohnbauflächen dargestellt. Da die Stadt Ludwigshafen derzeit kaum noch Flächenreserven an gewerblichen Baugrundstücken hat, hat die Verwaltung damit begonnen, aus den genannten gewerblichen Bauflächen der Entwicklungsachse West Gewerbegebiete zu entwickeln. Im Rahmen dieser planerischen Untersuchungen wurde auch die Sinnhaftigkeit der Wohnbauflächen im Bereich der Bayreuther Straße, also im Geltungsbereich dieser jetzigen Planänderung überprüft. Es hat sich herausgestellt, dass sich die Konflikte mit den klimatischen und auch verkehrslärmtechnischen Belangen im Bereich dieser Wohnbauflächen aufgrund der gewünschten Baudichten und Ausdehnung der Baufläche bis nahe an die A 650 planerisch nicht bewältigen ließen. Nach den Aussagen der Klimatologen wäre diese Wohnbaufläche deutlich zu reduzieren bzw. im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen mit sehr niedrigen Dichten und geringen Höhenentwicklungen auszuweisen. Diese erforderlichen Reduzierungen wirken sich insbesondere auf die potentiellen Einwohnerzahlen aus, die dann auch nicht annähernd ausreichen würden, um eine befriedigende Grundversorgung für die künftigen Bewohner zu sichern. Es würde ein Siedlungskörper entstehen, der weit entfernt von allen bestehenden Stadtteilzentren nicht oder unvertretbar unterversorgt wäre.

3.2 Planungsziele

Es besteht deshalb die Absicht, diese bisherige Wohnbaufläche in reduzierter Form in eine gewerbliche Baufläche umzuwandeln. Dies hat zur Folge, dass die nach der Planänderung zur Verfügung stehende gewerbliche Baufläche deutlich kleiner sein wird als die ursprüngliche Wohnbaufläche an der Bayreuther Straße. Diese gewerbliche Fläche soll künftig der Ausweisung von Gewerbegebieten dienen. Diese Gewerbegebiete sind aufgrund ihrer Lage (Nähe zum Heinrich-Pesch-Haus) nur für eingeschränkte Nutzungen geeignet.

3.3 Bedarfsermittlung

Bei den Untersuchungen für den Wohnbedarf und Gewerbeflächenbedarf im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 1999 wurden bestimmte Bedarfszahlen ermittelt, die nun wiederum bei dieser Planänderung zu korrigieren sind. Diese Überprüfungen werden im Rahmen dieser Planaufstellung zu leisten sein. Vorab ist festzustellen, dass bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes über den absolut notwendigen Bedarf gewisse Reserven an Bauflächen vorgehalten worden sind. Es ist also nicht damit zu rechnen, dass durch den Wegfall der Wohnbaufläche ein reales Defizit an Wohnbauflächen entsteht. Ebenso ist auch nicht mit einem „Überschuss an gewerblichen Bauflächen zu rechnen, weil die Realisierung einiger im FNP dargestellten gewerblichen Bauflächen ohnehin mit großen Schwierigkeiten verbunden sein wird.

3.4 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrliche Erschließung ist gegenüber dem bestehenden FNP zu modifizieren. Anknüpfungspunkte an das übergeordnete Straßensystem bestehen an der Wollstraße, der Mannheimer Straße und der Bayreuther Straße.

Die Fläche ist sehr gut durch den schienengebundenen öffentlichen Nahverkehr erschlossen.

3.5 Ver- und Entsorgung

Ver- und Entsorgungen erfolgen über bestehende Netze und sind technisch nicht problematisch.

4. RAUMORDNUNG

Im Entwurf des Raumordnungsplanes sind noch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes '99 enthalten. Hier sind verfahrensmäßige Belange betroffen, die mit der Landesplanung und der Regionalplanung zu lösen sind. Nach den Stellungnahmen der Raum- und Landesplanung gibt es keine fachlichen Einwände gegen die Planänderung zumal die klimatischen Belange im Detail noch stärker berücksichtigt wurden als bisher.

Die landesplanerische Stellungnahme liegt vor. Es bestehen seitens der oberen Landesplanungsbehörde keine Einwände gegen diese Planänderung.

5. PLANDARSTELLUNGEN

Im nördlichen, unmittelbar an der Straßenbahn gelegenen Bereich, ist Gewerbliche Baufläche dargestellt. Im südlichen Bereich der Teiländerung ist Grünfläche dargestellt. Die besondere Zweckbestimmung Kleingärten aus dem FNP 99 bleibt bestehen.

6. UVP / LANDESPFLEGERISCHER PLANUNGSBEITRAG

Für die Änderung des Flächennutzungsplanes war keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich. Sie wurde deshalb auch nur für den im Parallelverfahren aufgestellten Bebauungsplan durchgeführt. Allerdings gelten Teilaspekte dieser UVP auch für die FNP-Änderung.

Landespflege

Es sind u.a. auch aus klimatischen Gründen umfangreiche Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die z.T. im Baugebiet selbst, zum Teil aber auch in der südwestlich gelegenen „Marlach“ kompensiert werden. Entsprechende Festsetzungen sind im Bebauungsplan zu treffen.

In der Landespflegerischen Stellungnahme des Büros Olschewsky sind zusammenfassend folgende Forderungen aufgestellt:

- Berücksichtigung eines Grünflächen-Abstandstreifens entlang der Wollstraße, der Marlach und der Rhein-Haardt-Bahn,
- Darstellung der frei werdenden Flächen als Grünflächen,
- Be- und Durchgrünung der Bauflächen zur Verringerung der negativen Auswirkungen der höheren Verdichtung.

Die Forderungen der Landespflege sind – soweit sie nicht im FNP zeichnerisch dargestellt sind - im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu realisieren. In der zeichnerischen

Darstellung des FNP ist dies weder sinnvoll noch möglich, weil anderenfalls die im FNP 1999 entwickelte und angewendete Darstellungsmethodik der „Entfeinerung“ unberücksichtigt bliebe.

Schall

Bezüglich der zu erwartenden Schallbelastungen werden in der verbindlichen Bauleitplanung Schallkontingentierungen festgesetzt, die insbesondere zum Schutz benachbarter Wohnnutzungen dienen.

Altlasten

Die Problematik der bestehenden Altlasten ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung bzw. im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes zu lösen.

Grundwasser

Zum Thema Grundwasser sind weitere Untersuchungen durchgeführt worden. Hier sind entsprechende Hinweise in der verbindlichen Bauleitplanung erforderlich.

7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der Frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden lediglich Belange der verbindlichen Bauleitplanung angesprochen.

7.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Träger öffentlicher Belange haben bisher keine Anregungen vorgebracht. Im Rahmen der Erörterungen wurden lediglich Probleme der verbindlichen Bauleitplanung behandelt. Die Anregungen der Landwirtschaftskammer erfolgten erst während der Offenlage.

7.3 Förmliche Offenlage

Im Rahmen der Offenlage wurden Anregungen vorgebracht von

- Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz, Chemnitzer Straße 3
67404 Neustadt/Weinstraße vom 04.03.2004

Die Anregungen betreffen nur zu einem geringen Teil die Flächendarstellungen im Plangebiet, sie sind auch insbesondere im Hinblick auf künftige Inanspruchnahme der Flächendarstellungen vorgenommen und sind deshalb auch missverständlich im Blick auf das Planungsinstrument Flächennutzungsplan. Um jedoch diese Missverständnisse von vornherein auszuräumen, werden sie schon jetzt mit entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung versehen.

Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz

Bereits im Rahmen unseres landwirtschaftlichen Fachbeitrages zum Flächennutzungsplan 1999 haben wir darauf hingewiesen, dass es sich bei den südlich der Rhein-Haardt-Bahnlinie befindlichen Nutzflächen um landwirtschaftliche Vorrangflächen mit z.T. sehr guten Ertragsbedingungen handelt (tiefgründige und ertragssichere Böden mit Bodenzahlen über

60, gute Oberflächengestalt und Ausformung der Schlagstrukturen, gesicherte Erschließung durch Wirtschaftswege). Festzuhalten verbleibt, das mit der o.a. FNP-Teiländerung erneut eine Erweiterung sowohl baulich als auch grünordnerisch nutzbarer Flächen in diesem Bereich erfolgen soll. Des weiteren besteht auch für das weitere Umfeld bereits eine konkretisierende – noch vorläufige – Planfassung für den Bebauungsplan Nr. 568 „Südlich der Mannheimer Straße/Frankenthaler Straße“ (Masterplanentwurf vom 25.04.2003). Eine Umsetzung dieser Planfassung würde u.E. für die dort wirtschaftenden Betriebe zu erheblichen Flächenverlusten und nicht hinnehmbaren agrarstrukturellen Nachteilen führen. Es handelt sich hierbei um die Betriebe [REDACTED]

[REDACTED] Die einzelbetrieblichen Betroffenheiten durch den Masterplan würden sich auf Größenordnungen bis zu 30 ha belaufen. Die durchschnittliche Gesamtbetriebsgröße der vorgenannten Betriebe liegt bei ca. 105 ha. Bei einem unmittelbaren Flächenentzug wäre eine Existenzgefährdung der vorgenannten Betriebe nicht auszuschließen. Insofern halten wir es – u.a. auch im Sinne einer städtebaulich geordneten Entwicklung – für erforderlich, dass eine stufenweise Umsetzung des o.g. Masterplanes, d.h. zunächst im Bereich zwischen Bahnlinie und Frankenthaler Straße erfolgt...

Wir weisen in diesem Zusammenhang abschließend darauf hin, dass im Masterplanbereich bereits Ersatzland für vergangene Verluste an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen zugeteilt worden ist.

Stellungnahme der Verwaltung

Bereits im Flächennutzungsplan 1977 ist für die betroffenen Bereiche Grünflächen und Bauflächen dargestellt. Das bedeutet, dass seit dieser Zeit bekannt ist, dass diese Flächen langfristig der Landwirtschaft entzogen werden. Im übrigen liegen alle kritisierten Flächenverluste außerhalb der Planänderung.

Weder bei der Aufstellung des FNP 1977 noch bei der Aufstellung des FNP 1999 sind von landwirtschaftlicher Seite Anregungen zu diesen Flächendarstellungen vorgebracht worden. Es besteht aus den genannten Gründen kein Anlass wegen geringfügiger Änderungen von Flächenzuschnitten neuerliche Anregungen der Landwirtschaft zu berücksichtigen zumal sich grundsätzlich an der Tatsache des Entzugs dieser Flächen seit dreißig Jahren nichts geändert hat.

Dies gilt im übrigen für die Anregungen hinsichtlich der Betroffenheit einzelner landwirtschaftlicher Betriebe und von Ersatzland. Angesichts der Tatsache, dass der Flächenentzug langfristig bekannt ist, können diese Anregungen im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht berücksichtigt werden. Die Realisierung erfolgt in Abschnitten. In den einzelnen Bebauungsplanverfahren werden erst parzellenscharf die Auswirkungen offenbar. Die Betroffenheit wird gegebenenfalls durch geeignete Maßnahmen vermieden, ausgeglichen oder abgemildert bzw. in die jeweilige Abwägung eingestellt.

[REDACTED]
Die Änderung des FNP sieht eine zusätzliche Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen vor, dies kann so nicht hingenommen werden. Des weiteren möchte ich hinterfragen, ob eine so großzügige Begründung überhaupt nötig ist.

Weiterhin ist für mich die Abgrenzung im südlichen Teil (Gesamtplan Entwicklungsachse West) nicht ganz nachvollziehbar. Es werden Flächen, die gut nutzbar blieben mit einbezogen und andererseits Flächen ausgegrenzt, die hinterher fast nicht mehr zu bewirtschaften sind. Man sollte sich hier doch über einen gradlinigeren Grenzverlauf Gedanken machen.

Die Flächenverluste dieser Größenordnungen bedeuten für mich außerdem eine Existenzgefährdung, da ca. 20% meiner bewirtschafteten Flächen in diesem Gebiet liegen.

Stellungnahme der Verwaltung

Siehe Stellungnahme zu den Anregungen Landwirtschaftskammer.

7.3 Belange, die für die Planung sprechen

Es können für die Stadt Ludwigshafen zusätzlich gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt werden, deren potentielle Erschließung technisch und organisatorisch relativ unproblematisch ist.

Die klimatischen Belange sind bei der jetzt vorgesehenen Plandarstellung stärker berücksichtigt als bei der Plandarstellung des FNP '99.

7.4 Belange, die gegen die Planung sprechen

Es ist im Rahmen der weiteren Arbeit am Flächennutzungsplan zu prüfen, wo ggf. noch Ersatzflächen für den Verlust der Wohnbauflächen gefunden werden können.

Von der Landwirtschaft werden Flächenverluste kritisiert. Diese Flächenverluste betreffen allerdings Bereiche, die außerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung liegen. Im übrigen sind diese Flächenverluste schon seit der Gültigkeit des Flächennutzungsplanes 1977 bekannt.

7.5 Abwägung der Belange

Bei der späteren Realisierung der Flächendarstellung ist auf die Belange der Landwirtschaft zu achten. Hier sind für künftige Planungen im Bereich der Entwicklungsachse West konkrete Informationen über den Umfang der Eingriffe von der Landwirtschaft zu liefern.

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

Ludwigshafen am Rhein, den 01.07.2004

.....

