

Stadt Ludwigshafen am Rhein

Flächennutzungsplan 1999

Änderung Nr. 20 „Ehemalige Stadtgärtnerei“

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom ... 8. Jan. 2007 ...
Az.: 43/405-02 LU-01/FNP A20



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Begründung

ORIGINAL

Begründung zum Änderungsplan 20 zum Flächennutzungsplan '99 "Ehemalige Stadtgärtnerei"

INHALT	Seite
1. Verfahren	4
2. Allgemeines	4
2.1. Rechtsgrundlagen	4
2.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	5
2.3. Gutachten zur FNP-Änderung	6
3. Planungsanlass, -ziele und –grundsätze	6
3.1. Planungsziele und –grundsätze	6
3.2. Verkehrliche Erschließung	7
3.3. Ver- und Entsorgung	7
3.4. Immissionsschutz	7
3.5. Umweltverträglichkeit	8
3.6. Hochwasserschutz	8
4. Vorgaben übergeordneter Planungen	9
4.1 Regionaler Raumordnungsplan 2004	9
4.2 Landesplanerische Stellungnahme	9
5. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	10
6. Fachrechtliche Schutzgebiete	11
7. Planung	11
8. Umweltbericht	12
8.1 Beschreibung des Vorhabens	12
8.2 In Fachgesetzen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	12
8.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	14
8.3.1 Zustand von Natur und Landschaft	14
8.3.2 Lärmbelastung	16
8.3.3 Luftschadstoffe	16
8.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	16
8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	17
8.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	17
8.6.1 Auswirkungen auf den Naturhaushalt	17
8.6.2 Auswirkungen auf den Immissionsschutz	19
8.6.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter	19

8.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	19
8.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	20
8.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	20
8.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	20
8.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	21
9.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	23
9.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	23
9.2	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	23
9.3	Öffentliche Auslegung	24
9.4	Änderungen des Flächennutzungsplan-Änderungsplans nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	24
9.5	Zusammenfassende Abwägung der Belange	25

1. Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Behandlung im Ortsbeirat Nördliche Innenstadt und Oggersheim	09.09.2005
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 BauGB)	02.05.2005
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB)	22.09.2005 – 07.10.2005
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	06.10.2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB)	09.09.2005 – 30.09.2006
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB)	05.04.2006 – 08.05.2006
Offenlagebeschluss	02.05.2006
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB)	24.04.2006 – 23.05.2006
Behandlung im Ortsbeirat	08.06.2006
Beschluss der Flächennutzungsplan-Änderung im Stadtrat	30.10.2006

2. Allgemeines

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S.2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 1619).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S.3214)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2003 (BGI I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BGI I S. 1865)
- 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 Gesetz 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. I 1991 S. 58)
 - Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.12.2004 (BGBl. I S.3758).
 - Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
 - Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).
 - Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 57)

2.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich an der Wollstraße westlich des Stadtteil Ludwigshafen-West in einem großen, landschaftlich geprägten Freiraum zwischen Rhein-Haardt-Bahn und Autobahn 650. Das Plangebiet wird im Westen vom Grünzug „Marlach“ und im Nordosten von der Wollstraße begrenzt. Von der südlich angrenzenden Gartenstadt wird das Plangebiet durch die A 650 getrennt.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden
durch die südliche Grenze des Flurstücks Nr. 2266/36
- im Osten
durch die westliche Grenze der Flurstücke Nr. 2050, 2125, 2126, 2127/5, 2127/7, 2128, und 2129/2,
- im Süden
durch die nördliche Grenze die Autobahn 650 (Flurstücks Nr. 2031/4),
- im Westen
durch die östliche Grenze der Flurstücke Nr. 1956/63, 1956/64, 1956/65, 1956/66, 1956/67, 1956/68, 1956/69, 1956/70, 1956/74 und 1956/95

Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 10,3 ha.

2.3 Gutachten zur FNP-Änderung

Im Zuge der Teiländerung des Flächennutzungsplans wurde folgendes Fachgutachten erstellt:

- Olschewski Landschaftsarchitekten: Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan `99, Teiländerung Nr. 20 „Ehemalige Stadtgärtnerei“, Ludwigshafen April 2006

Darüber hinaus wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ein Fachgutachten erstellt, das auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes eine wesentliche Abwägungsgrundlage bildet:

- Genest und Partner: Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 603 „Betriebs- und Wertstoffhof“ in Ludwigshafen/Rhein, Ludwigshafen Februar 2006.

Auf die Ergebnisse dieser Gutachten wird in den einzelnen Kapiteln der Begründung näher eingegangen.

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsziele und -grundsätze

Im Zuge des Projektes „Organisations- und Wirtschaftlichkeitsberatung beim Bereich Grünflächen und Friedhöfe“ wurde die Zusammenlegung von Betriebsstandorten des Grünflächenunterhalts auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei empfohlen.

Die Verlegung des Betriebshofes Mitte an der Mannheimer Straße in die Flächen und Gebäude der ehemaligen Stadtgärtnerei entspricht dem Konzept zur Kostenreduzierung dieser Bereiche.

Weitergehende Überlegungen mündeten in dem Vorschlag, den Standort „Wollstraße“ durch weitere Nutzer noch besser auszulasten, um noch weitere Kosteneinsparungen erzielen zu können. So ist zur besseren Nutzung der bereits vorhandenen baulichen und infrastrukturellen Gegebenheiten auch eine Verlegung der Abteilung Straßenunterhaltung des Servicebetriebes vom derzeitigen Bauhof Maudach auf das Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei möglich und sinnvoll.

Schließlich zwingt die Kündigung des Wertstoffhofes in der Saarburger Straße zum 31.12.2005 zur Suche nach einem neuen Standort.

Da die Fläche der ehemaligen Stadtgärtnerei für den ursprünglichen Zweck nicht mehr genutzt wird, im übrigen sich diese Fläche im städtischen Eigentum befindet, ist die Schaffung von entsprechendem Baurecht vorgesehen. Dazu gehört die Änderung des Flächennutzungsplans 1999 und im Parallelverfahren

die Aufstellung eines verbindlichen Bebauungsplanes.

Planerische Zielsetzungen bei der Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die

- planungsrechtliche Absicherung einer städtebaulich vertretbaren Nachfolgenutzung für die ehemalige Stadtgärtnerei,
- Sicherung einer angemessenen landschaftlichen Einbindung des Planungsgebietes,
- Sicherung der vorhandenen wertvollen Vegetationsstrukturen,
- Erhalt der Klimafunktion der Fläche.

3.2 Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet wird unmittelbar von der Wollstraße erschlossen, die den Stadtteil Oggersheim mit dem Stadtteil Gartenstadt und der Innenstadt von Ludwigshafen verbindet. In Hinblick auf die Verkehrsanbindung im motorisierten Individualverkehr ist das Planungsgebiet für die vorgesehene Nutzung grundsätzlich geeignet, die Leistungsfähigkeit der Wollstraße ist ausreichend.

Hinsichtlich der Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr besteht derzeit keine ausreichende Anbindung. Die nächstgelegenen Haltepunkte der Straßenbahn (Wollstraße und Heinrich-Pesch-Straße) sind mehr als 1 km vom Plangebiet entfernt.

3.3 Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Ver- und Entsorgungsanlagen sind für die beabsichtigte Nutzung ausreichend. Gegebenenfalls sind technische Ergänzungen erforderlich.

Hinsichtlich der Behandlung des Niederschlagswassers sind im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren Untersuchungen über die Versickerungsmöglichkeiten durchzuführen.

3.4 Immissionsschutz

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung ist auf übergeordneter Planungsebene durch eine entsprechende Zuordnung von Flächennutzungen zueinander sicherzustellen, dass mögliche Immissionskonflikte im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren gelöst werden können.

Angesichts der Abstände zu den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen ist auf Ebene des Flächennutzungsplans eine grundsätzliche Verträglichkeit der geplanten Nutzung mit den Umgebungsnutzungen zu erwarten. Im Detail ist die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit im Rahmen der Bebauungsplanerstellung durch ein schalltechnisches Gutachten zu prüfen.

Das Planungsgebiet selbst unterliegt Verkehrslärmimmissionen durch die angrenzende A 650. Eine grundsätzliche Unverträglichkeit ist auszuschließen. Die Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist im Bebauungsplanverfahren nachzuweisen.

3.5 Umweltverträglichkeit

Nach § 8 (4) Landesnaturschutzgesetz (2005) sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege in Landschaftsplänen als Beitrag der Bauleitplanung darzustellen.

Das Gelände der Stadtgärtnerei und seine unmittelbare Umgebung weisen laut „Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan `99, Teiländerung Nr. 20 „Ehemalige Stadtgärtnerei““ (Olschewski, 03/2006) vielfältige, gereifte und naturnahe Biotopstrukturen auf. Besonders bedeutsam ist zudem die Lage in einer für die angrenzenden Siedlungsbereiche wichtigen Frischluftschneise. Mit Ausnahme der intensiv genutzten Bereiche besteht eine überwiegend hohe Qualität der einzelnen Schutzgüter. Hinsichtlich näherer Angaben wird auf den Umweltbericht Kapitel 8.3 verwiesen.

3.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet befindet sich zwar außerhalb des Überschwemmungsgebiets des Rheins, aber innerhalb der durch bauliche Maßnahmen gegen Rheinhochwasser geschützten Flächen. Bei einem Versagen der baulichen Hochwasserschutzanlagen oder bei extremen Hochwasserereignissen kann daher eine Überflutung des Planungsgebiets nicht ausgeschlossen werden. In überschwemmungsgefährdeten Siedlungsgebieten sollen laut Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes durch Maßnahmen der Bauvorsorge berücksichtigt und das Gefahrenbewusstsein gestärkt werden.

Nachdem diese Flächenrestriktion weite Teile der Stadt Ludwigshafen betrifft, steht dies der geplanten Nutzung nicht grundsätzlich entgegen.

4. Vorgaben übergeordneter Planungen

4.1 Regionaler Raumordnungsplan 2004

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist das Planungsgebiet als "Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe" ausgewiesen.

Das Plangebiet wird nach Nordwesten und Nordosten durch eine Grünstreife begrenzt. Die Grünstreife ist überlagert mit einer „Vorbehaltsfläche Wasserwirtschaft – Schwerpunkt Hochwasserschutz“. Südlich der A 650, die als überregionale Straßenverbindung gekennzeichnet ist, befinden sich Wohnbauflächen. Östlich des Plangebietes ist im RROP ein Erdgasspeicher dargestellt.

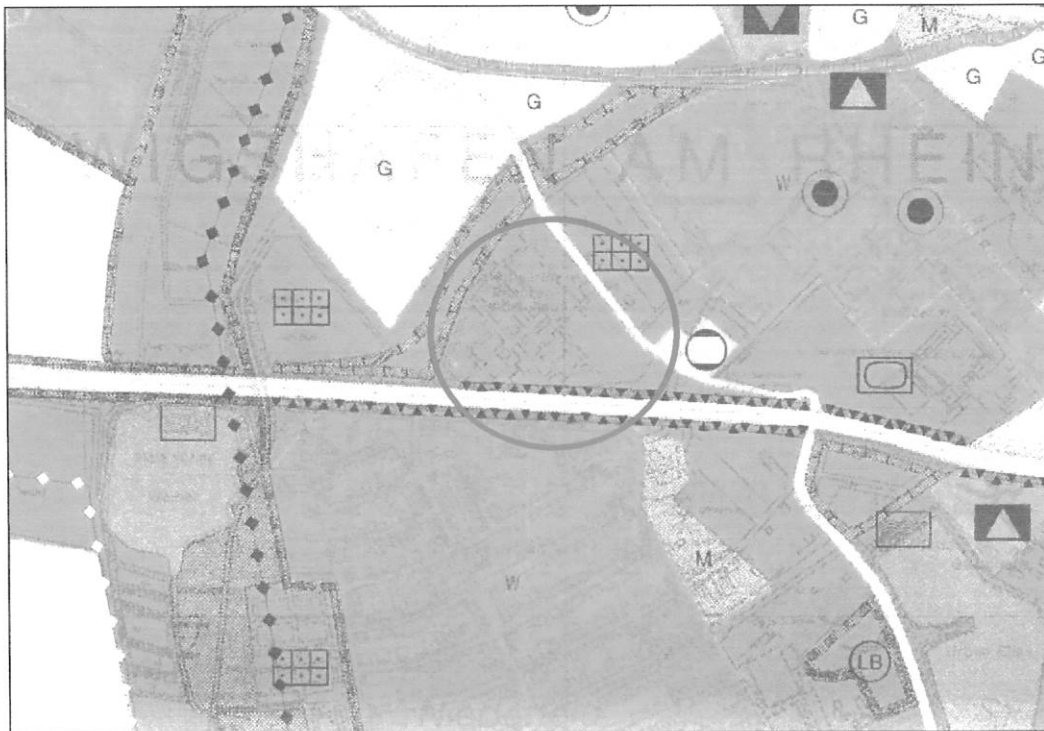
4.2 Landesplanerische Stellungnahme

Die landesplanerische Stellungnahme der SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde, vom 22.09.2005 kommt zu dem Ergebnis, dass die Flächennutzungsplanänderung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist, da das Vorhaben „den Darstellungen des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz, in dem der Planbereich als bestehende Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe erfasst ist“, entspricht. Ein Zielabweichungsverfahren ist somit nicht erforderlich.

5. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt das Planungsgebiet als Grünfläche dar. Die Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls durch Grünflächen gekennzeichnet.

Westlich grenzt eine Grünfläche an, die als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt ist. Östlich der Wollstraße ist die Grünfläche mit Dauerkleingärten überlagert, südlich schließt eine Versorgungsanlage mit der Zweckbestimmung „Gas“ an. Zwischen dem Plangebiet und der A 650 sind „Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzanlagen)“ ausgewiesen.



Bisherige Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan '99

6. Fachrechtliche Schutzgebiete

Das Planungsgebiet ist weder in landespflegerische noch in wasserrechtliche Schutzgebiete einbezogen.

7. Planung

Nach der Aufgabe der bisherigen Nutzungen auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei ist vorgesehen, die bislang bereits durch bauliche Nutzungen geprägten Bereiche umzunutzen. Vorgesehen ist eine Zusammenfassung verschiedener Betriebsstandorte der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Ludwigshafen sowie eine Verlagerung des städtischen Wertstoffhofs.

Entsprechend der beabsichtigten Nutzung werden die Bereiche, die bereits bislang durch bauliche Nutzungen dominiert wurden, als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betriebs- und Wertstoffhof“ dargestellt.

Die Fläche ist für die beabsichtigte Nutzung geeignet, da Teile der bestehenden baulichen Anlagen einer sinnvollen Weiternutzung zugeführt werden können und eine ausreichende Erschließung bereits weitgehend vorhanden ist. Gegenüber einem Neubau auf bisherigen Freiflächen führt die Planung zu einer Wiedernutzung einer Gewerbebrache und dient damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Die Bereiche, die bislang nicht baulich oder als Pflanzflächen für die Stadtgärtnerei genutzt wurden, sollen weiterhin als Grünflächen erhalten bleiben. Zum Schutz dieser Grünstrukturen werden sie als Grünflächen dargestellt.

8. Umweltbericht

8.1 Beschreibung des Vorhabens

Planerische Zielsetzungen ist, die Zusammenlegung verschiedener Betriebsstandorte der Wirtschaftsbetriebe der Stadt Ludwigshafen sowie eines Wertstoffhofs auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei.

Entsprechend dieser Planung wird die Fläche, die bereits bislang durch bauliche Nutzungen und Lagerflächen der Stadtgärtnerei geprägt war als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Betriebs- und Wertstoffhof“ dargestellt. Die Randbereiche werden als Grünflächen dargestellt. Gegenüber dem Bestand wird damit kein neues Bauland ausgewiesen.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 10,3 ha. Folgende Flächengrößen ergeben sich durch die Planung:

• Sonderbaufläche „Betriebs- und Wertstoffhof“	32.800 m ²
• Verkehrsfläche Wollstraße	2.700 m ²
• Grünfläche	68.000 m ²

Eine Änderungen der Verkehrsflächengröße ergibt sich gegenüber der bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan nicht.

8.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Naturschutz

Im Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz, welches die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ausformt, wird als generelle Zielsetzung dargelegt, dass Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen sind, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind.

Weiterhin ist in § 10 Landesnaturschutzgesetz geregelt, dass vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren sind. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ist jede vermeidbare Beeinträchtigung der Gewässer zu verhüten. Die vielfältigen ökologischen Funktionen der oberirdischen Gewässer und ihrer unmittelbaren Umgebung sind zu erhalten und zu verbessern. Soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, soll Niederschlagswasser bei demjenigen, bei dem es anfällt, grundsätzlich verwertet oder versickert oder mittelbar oder unmittelbar in ein oberirdisches Gewässer abfließen.

Die Umsetzung der wasserrechtlichen Zielsetzungen ist im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen zu konkretisieren.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Zusätzlich sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

Die Umsetzung der Zielsetzungen des Immissionsschutzrechtes erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung durch die räumliche Zuordnung der Flächennutzungen zueinander. Konkretere Maßnahmen sind auf der Ebene der Bebauungsplanung zu definieren.

Landschaftsplanung der Stadt Ludwigshafen

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt das Planungsgebiet als Grünfläche dar. In der Landschaftsplanung zur FNP-Änderung Nr. 20 „Ehemalige Stadtgärtnerei“ werden folgende Ziele definiert:

- Erhalt, Aufwertung und Entwicklung von wertvollen Grünstrukturen und Einzelstrukturen (Wiesen, Einzelbäume, zusammenhängende Gehölzbestände)
- Erhalt des vorhandenen Anteils an „effektiver Versiegelung“
- Um- und Durchgrünung der Sonderbauflächen

Im zeichnerischen Teil zur Landschaftsplanung sind folgende Zielaussagen enthalten:

- Die vorhandenen Grünbereiche werden weiterhin als „Grünflächen“ dargestellt
- Die von Bebauung, Versiegelung und intensiver Flächennutzung geprägte Kernzone wird als „Sonderbaufläche, durchgrünt“ dargestellt
- Südlich der Baufläche werden „Bereiche mit Flächen für Ersatzmaßnahmen“ auf vorhandenen Grünlandeinsaatens sowie Lager- und Wegeflächen ausgewiesen.

8.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

8.3.1 Zustand von Natur und Landschaft

Die Beschreibung der Umwelt basiert auf den Ergebnissen der Bestandsaufnahme und Bestandsbewertung des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan '99, Teiländerung Nr. 20 „Ehemalige Stadtgärtnerei“ (Olschewski, 2006).

• Landschaftsstruktur

Naturräumlich gesehen gehört das Planungsgebiet innerhalb des Nördlichen Oberrheintieflandes zur Nördlichen Oberrheinniederung bzw. zu deren Unter-einheit "Mannheim-Oppenheimer Rheinniederung".

Die Umgebung des Planungsgebietes ist geprägt durch den Freiraum zwischen A 650 und der Rhein-Haardt-Bahn. Innerhalb des Plangebietes befinden sich neben Betriebsgebäuden, Gewächshäusern und Lagerflächen große als Grünflächen angelegte Bereiche. Der Großteil des Plangebietes ist unbebaut.

• Geologie und Böden

Entsprechend dem Landschaftsplan sind im Plangebiet Auenböden (Auengley, Brauner Auenboden) vorzufinden. Als Bodenart ist schluffiger bis lehmiger Sand anzunehmen. Es herrschen gute bis sehr gute Bodengüten.

Der Landschaftsplan geht davon aus, dass im Bereich des Plangebietes die Böden schon stark anthropogen überprägt wurden.

• Gewässerhaushalt

Mit Ausnahme von zwei angelegten Teichen sind im Plangebiet und in seiner unmittelbaren Umgebung keine Oberflächengewässer vorhanden.

Der Grundwasserflurabstand beträgt 3 bis 5 m.

- **Klima**

Für das Lokalklima besitzt das Plangebiet als Teil der großen Freifläche im Westen der Innenstadt eine besondere Bedeutung, da hier der regionale Nordwestwind bodennah durchgreifen, sich hinsichtlich seiner Strömungsgeschwindigkeit regenerieren und die dort produzierte Kaltluft in Richtung der südöstlich gelegenen Stadtteile Gartenstadt und Mundenheim transportieren werden kann.

- **Vegetation und Fauna**

Die Vegetation im Bereich des Plangebietes lässt sich in die nachfolgenden Bereiche untergliedern:

- entlang der Wollstraße zum Teil hochwüchsiger Gehölzsaum aus Bäumen und Sträuchern
- der ehemalige Schulgarten mit altem Baumbestand (darunter eine Vielzahl von seltenen Exoten) sowie verschiedenen Bereichen unterschiedlicher Gestaltung
- das „Wäldchen“ und ein Gehölzstreifen an der westlichen Grundstücksgrenze mit naturnah strukturierten und artenreichen Gehölzbeständen
- der Gehölzstreifen entlang der Autobahn, überwiegend aus hohen Pappeln
- die Betriebsflächen der Stadtgärtnerei, bestehend aus Gebäuden, Gewächshäusern und befestigten Flächen sowie Pflanzflächen, Wiesen und durchgewachsenen Ziergehölzeinschlägen

- **Landschaftsbild/Erholungspotenzial**

Das Landschaftsbild wird geprägt durch die unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet. Es gibt stark gegliederte Bereiche, wie den Schulgarten sowie großflächig offene Bereiche. Charakteristisch ist der alte zum Teil hochwüchsige Baumbestand. Durch die Randeingrünung mit den hohen Bäumen werden weithin sichtbare Raumkanten gebildet.

Da das Gelände der Stadtgärtnerei eingezäunt ist, steht es der Erholungsnutzung nicht zur Verfügung. Hinzu kommt die ungünstige fußläufige Anbindung. Aufgrund der vorhandenen Strukturen ist allerdings ein Nutzungspotenzial durchaus gegeben.

8.3.2 Lärmbelastung

Das Planungsgebiet unterliegt Schallimmissionen von der A 650 sowie – in geringerem Maß – von der Wollstraße. Die Ergebnisse des Gutachtens (Genest und Partner, 2006) zeigen, dass die vorhandene Verkehrslärmbelastung die Orientierungswerte tags um bis zu 9 dB(A) und nachts um bis zu 13 dB(A) überschritten werden.

Gewerblichen Lärmemittenten sind aufgrund der Umgebungsnutzung nicht erkennbar.

8.3.3 Luftschadstoffe

Das Planungsgebiet unterliegt keiner über das im bebauten Gebiet von Ludwigshafen ohnehin bestehende Maß hinausgehenden besonderen Luftschadstoffbelastung. Insofern ist eine gesonderte Betrachtung der Luftschadstoffsituation entbehrlich. Gleiches gilt für Geruchsemissionen. Auch hier liegt derzeit keine besondere Belastungssituation vor.

8.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die bestehenden ungenutzten Gebäude bleiben erhalten. Das Grundstück ist weiterhin nicht öffentlich zugänglich. Die bestehenden Immissionsbelastungen durch die A 650 bleiben erhalten.
Tiere und Pflanzen	Es ist eine natürliche Sukzession innerhalb der Bereiche, die nicht vollständig versiegelt sind, möglich. Die Ungestörtheit innerhalb des Plangebietes bleibt aufgrund der Unzugänglichkeit des Geländes erhalten.
Boden	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten
Wasser	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten
Luft	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten
Klima	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

Siedlungsbild	Die grünen Raumkanten und die landschaftsbildprägenden Einzelbäume bleiben erhalten. Eine Brache bleibt bestehen, die Gebäude werden verfallen.
Biologische Vielfalt	Vgl. Aussagen zu Tiere und Pflanzen
Kultur- und Sachgüter	Die Gebäude der Gärtnerei werden nicht mehr genutzt und werden dem Verfall überlassen.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 8.6 des Umweltberichts.

8.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Es erfolgt eine Darstellung der bislang un bebauten Flächen im Nordost-Teil sowie im Südwest-Teil des Geländes als Grünflächen. Damit wird eine Überbauung dieser Flächen nicht ermöglicht.

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind aufgrund der übergeordneten Planungsebene und der damit verbundenen generalisierenden Darstellungsmöglichkeiten keine weiteren Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen vorgesehen.

8.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

8.6.1 Auswirkungen auf den Naturhaushalt

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans werden keine neuen Bauflächen ausgewiesen. Vielmehr beschränkt sich die künftige Sonderbaufläche auf den Bereich, der bereits bislang durch die Stadtgärtnerei genutzt wurde und durch bauliche Anlagen und Lagerflächen geprägt war.

Insofern ergeben sich keine grundlegend neuen Auswirkungen auf den Naturhaushalt.

Ungeachtet dessen können sich durch eine Nutzungsintensivierung innerhalb der Sonderbaufläche zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben. Diese zusätzlichen Eingriffe können erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abschließend bestimmt werden.

Grundsätzlich denkbar sind folgende **maximalen** Auswirkungen:

Boden

Im Rahmen des Flächennutzungsplans erfolgen keine Aussagen zur Dichte der Bebauung. Bei einer maximalen Ausnutzung der Fläche ergäbe sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung/Versiegelung eine zusätzliche Beanspruchung von ca. 8.000 m² offenen Flächen. Hierbei handelt es sich mit Ausnahme von wenigen Gehölz- und Wiesenflächen überwiegend um vorbelastete Standorte (Pflanzbeete, Lager).

Auf Bebauungsplan-Ebene sind Festsetzungen zu treffen, die einen Erhalt und eine Neuanlage von offenen Flächen mit dauerhafter Vegetationsdecke sichern. Zusätzlich sind Festsetzungen vorzusehen die eine Erhöhung des Anteils der „effektiven Versiegelung“ verhindern.

Wasserhaushalt

Gemäß Landeswassergesetz sind Niederschlagswässer zu versickern. Nachdem im Planungsgebiet ausreichend Fläche zur Verfügung steht, ist nicht mit einer verminderten Grundwasserneubildung zu rechnen.

Tiere und Pflanzen

Der Bereich des Plangebiets, der als Sonderbaufläche dargestellt wird, weist bereits starke Vorbelastungen auf (Versiegelungen, Lagerflächen, Pflanzbeete). Wertvolle Strukturen bzw. Lebensräume sind nicht betroffen. Insofern sind keine auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans relevanten Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt zu erwarten.

Klima

Auswirkungen auf das Klima können sich im Bereich des Plangebietes insbesondere durch eine Erhöhung der effektiven Versiegelungen ergeben.

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind hierzu Vorkehrungen vorzusehen. Folgende Ziele sind auf Bebauungsplan-Ebene zum Schutz des Klimas umzusetzen:

- Erhalt und Neuanlage von klimatisch positiv wirksamen offenen Flächen und Vegetationsstrukturen (Wiesen, Einzelbäume, zusammenhängende Gehölzbestände)
- Vermeidung zusätzlicher Aufheizungseffekte durch Erhalt des vorhandenen Anteils an effektiver Versiegelung durch Verwendung teilbegrünter Beläge, Überstellung mit Bäumen, Einsatz von Dachbegrünung
- Um- und Durchgrünung der Sonderbauflächen

Landschaftsbild

Nachdem die bisherige Stadtgärtnerei bereits kaum im Landschaftsbild wahrnehmbar war, entstehen aufgrund die Erhaltung der Randeingrünung keine erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Die landschaftsbildprägenden Raumkanten bleiben erhalten.

8.6.2 Auswirkungen auf den Immissionsschutz

Durch die Planumsetzung treten durch die Nutzung als Betriebs- und Wertstoffhof Gewerbelärmbelastung auf. Zusätzlich wirken auf das Plangebiet selbst hohe Verkehrslärmimmissionen von der angrenzenden Autobahn ein.

Im Bebauungsplanverfahren sind Vorkehrungen vorzusehen, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebiets sicherstellen. Zudem sind Vorkehrungen zu treffen, die eine Einhaltung der maßgebenden schalltechnischen Richtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen schutzwürdigen Immissionsorten sicherstellen.

Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens entstehen zusätzliche Belastungen der Luft in Form von NO_x, Ozon, Ruß und Feinstaub. Die Belastungen treten allerdings nur kleinräumig auf, da durch das Vorhaben im wesentlichen nur bestehende Fahrten räumlich verlagert werden. Eine Überschreitung der geltenden Beurteilungswerte der 22. BImSchV sowie aktueller EU-Richtlinien, kann ausgeschlossen werden.

Geruchsbelastungen sind bei einer Nutzung als Betriebs- und Wertstoffhof nicht zu erwarten.

8.6.3 Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter

Den vorhandenen Baulichkeiten kommt keine Schützwürdigkeit als Kultur- und Sachgüter zu. Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter ergeben sich somit nicht.

8.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden im Zuge des Projektes „Organisations- und Wirtschaftlichkeitsberatung beim Bereich Grünflächen und Friedhöfe“ untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung wurde zur Kostenreduzierung die Zusammenlegung von Betriebsstandorten auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei empfohlen.

Als einzige städtebaulich sinnvolle Nutzungsalternative stellt sich ein Rückbau der bestehenden Gebäude und eine Begrünung der ehemals bebauten Flächen dar. Für das Plangebiet würde dies aus landespflegerischer Sicht eine Aufwertung bedeuten. Gleichwohl besteht aufgrund der Kündigung von Pachtverträgen und aus Kostengründen die Notwendigkeit den Betriebs- und Wertstoffhof zusammenzulegen. Der Flächenbedarf für eine An- bzw. Umsiedlung des Betriebs- und Wertstoffhof ist somit weiterhin gegeben. Bei einer Neuerrichtung des Betriebs- und Wertstoffhofs an einem Alternativstandort ist nicht mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft als bei einer Umnutzung der ehemaligen Stadtgärtnerei zu rechnen. Zudem ist insgesamt mit einer höheren Kostenbelastung zu rechnen, da nicht davon ausgegangen werden kann,

dass an einem Alternativstandort umnutzbare Gebäude vorhanden sind.

Zudem wären im Falle eines Verzichtes auf die Umnutzung erhebliche Kosten zur Neugestaltung des Geländes, durch den Abriss sowie zur Bepflanzung angefallen.

8.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und –gesetze sowie unter Einbeziehung der Fachgutachten.

Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund der Inhaltstiefe des Flächennutzungsplanes nicht benötigt.

8.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

In einem Flächennutzungsplanverfahren kann nur die flächenhafte Darstellung bestimmter Nutzungen erfolgen. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität in nachgeordneten Planungsverfahren ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

8.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne enthalten rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind. Eine Überwachung der umweltrelevanten Auswirkungen kann sich im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur auf die vorgeschriebene allgemeine Überprüfung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB erstrecken.

8.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Kurzbeschreibung des Vorhabens:

Umnutzung der bereits bislang durch bauliche Anlagen und Lagerflächen geprägten Teilfläche der ehemaligen Stadtgärtnerei in einen Betriebs- und Wertstoffhof (ca. 3,28 ha). Die vorhandenen Grünflächen (ca. 6,8 ha) sowie die Wollstraße (0,27) ha bleiben in der Darstellung unverändert.

Beschreibung der Umwelt:

Das Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch baulich geprägte Flächen im Kernbereich und vielfältige, gereifte und naturnahe Biotopstrukturen in den Randbereichen.

Die Grünflächen im Randbereich des Planungsgebiets haben eine große Bedeutung als Lebensraum aufgrund der Vielzahl an verschiedenen, naturnahen und zusammenhängenden Biotopstrukturen sowie der Lage im Grenzbereich zum Offenland. Die Empfindlichkeit der Arten- und Biotopschutzfunktion ist in Bereichen mit vorhandenen naturnahen gereiften Gehölzbestände hoch. Die Schutzwürdigkeit der übrigen Flächen ist mittel bis gering.

Die alten Baumbestände haben einen besonderen Stellenwert im Landschaftsraum. Für das Landschaftsbild besteht durch die markanten und über den Standort hinaus wirkenden Strukturen eine hohe Schutzwürdigkeit. Das Plangebiet besitzt aufgrund der großen Vielfalt unterschiedlicher Strukturen und Räume sowie Freiflächen im Schulgartenbereich ein großes Potenzial als landschaftlicher Erholungsraum, das momentan allerdings nicht öffentlich zugänglich ist.

Zudem besteht für den Bereich des Plangebietes eine hohe klimaökologische Bedeutung als Ausgleichsfläche für das Stadtgebiet, da hier die Kaltluft in Richtung der südöstlich gelegenen Stadtteile Gartenstadt und Mundenheim transportiert werden kann.

Beeinträchtigungen der Schutzgüter und deren Wechselwirkungen sowie Vermeidung, Verminderung und Ausgleich der Beeinträchtigungen:

Schutzgüter	Kurzerläuterung
Schutzgut Mensch	<p>Die mögliche Erhöhung der Immissionsbelastung durch Verkehrs- und Gewerbelärm ist geringfügig und unterschreitet die maßgebenden Orientierungs- und Richtwerte. Insofern entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</p> <p>Die Erhöhung der Luftschadstoffemissionen durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen bleiben unterhalb der maßgebenden Beurteilungs- und Grenzwerte. Insofern entstehen auch hier keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.</p>

	Relevante Geruchsemissionen sind nicht zu erwarten.
Schutzgut Tiere und Pflanzen	Da durch die Planung keine höherwertigen Vegetationsstrukturen betroffen werden, ergeben sich keine auf Planungsebene des Flächennutzungsplans relevanten Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt. Die höherwertigen Vegetationsstrukturen werden durch eine Darstellung als Grünflächen geschützt.
Schutzgut Boden	In Folge der Planung kann eine Beanspruchung von bis zu ca. 8.000 m ² offenen Flächen erfolgen. Hierbei handelt es sich mit überwiegend um vorbelastete Standorte (Pflanzbeete, Lager). Auf Bebauungsplan-Ebene sind Festsetzungen zu treffen, die einer Erhöhung des Anteils der effektiven Versiegelung verhindern.
Schutzgut Wasser	Da gemäß Landeswassergesetz das Niederschlagswasser zu versickern ist, ergeben sich keine Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.
Schutzgut Klima	Die klimatische Funktion des Planungsgebiets bleibt im Bereich der Grünflächen erhalten. Im Bereich der Sonderbaufläche sind Beeinträchtigungen der Durchlüftung durch zusätzliche Baukörper nicht auszuschließen. Auf Bebauungsplan-Ebene sind Festsetzungen zu treffen, die eine Beeinträchtigung des Klimas verhindern.

Insgesamt sind durch die Änderung Nr. 20 des Flächennutzungsplanes '99 keine erheblichen nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.

9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

9.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

9.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 09.09.2005 bis zum 30.09.2005. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.04.2006 und Fristsetzung von einem Monat. Die vorgebrachten Anregungen sind im folgenden – inhaltlich nach Themengruppen zusammengefasst – dargelegt und mit Erläuterungen und Anmerkungen versehen.

(HINWEIS: Erläuterungen und Anmerkungen seitens der Verwaltung zu den Anregungen sind kursiv geschrieben).

Landespflegerische Darstellungen

Die **Untere Landespflegebehörde** hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußert, dass im südlichen Grundstücksbereich die Grünflächendarstellungen, entsprechend den Empfehlungen aus dem Klimagutachten, bis an die Grenze der bisher baulich genutzten Flächen (Gebäude, Gewächshäuser) herangeführt werden sollen. Die Grünflächen im Süden können als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt werden.

Der Anregung der Unteren Landespflegebehörde wird gefolgt und die bestehende Grünfläche im südlichen Grundstücksbereich als Grünfläche dargestellt. Darüber hinaus werden im übrigen Plangebiet Bereiche, die bislang nicht baulich geprägt sind, als Grünflächen dargestellt. Eine Überlagerung der Grünfläche mit einer Darstellung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist nicht erforderlich, da durch die Flächennutzungsplan-Änderung kein Ausgleichsbedarf auf Flächennutzungsplan-Ebene entsteht.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange hat die **Untere Landespflegebehörde** angeregt, dass die Grünflächendarstellung im Norden des Gebiets, entsprechend den Darstellungen des Landschaftsplans, bis an den vorhandenen Weg ausgeweitet wird. Damit wird klargestellt, dass der vorhandene Weg zwischen Wertstoffhof und Schulgarten die Grenze zwischen SO und Grünfläche ist. Darüber hinaus empfiehlt die Untere Naturschutzbehörde einige Ergänzungen in der Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes bezüglich der Auswirkungen der Planungen auf die landespflegerischen Schutzgüter.

Der Anregung der Unteren Landespflegebehörde wird gefolgt und die Sonderbaufläche auf das notwendige Maß reduziert. Die Begründung wird entsprechend der Anregung der Unteren Landespflegebehörde ergänzt.

Verkehrsplanung

Die **Polizeiinspektion Ludwigshafen 1** sieht die Notwendigkeit für den Bau einer Linksabbiegerspur im Einfahrtsbereich des Wertstoffhofes sowie die Einrichtung eines beidseitigen Radweges im gesamten Verlauf der Wollstraße. Die Polizeiinspektion regt eine Verlängerung der relativ kurzen Abbiegespur, auf der lediglich zwei Fahrzeuge Platz finden, an.

Die **NaturFreunde Rheinland-Pfalz e.V.** erwarten für Radfahrer bei der Nutzung der K 4 verstärkte Schwierigkeiten, wenn Lastwagen und privater Anlieferungsverkehr vermehrt die Straße nutzen werden.

Die Anregungen betreffen nicht die Flächennutzungsplan-Ebene, sondern sind im Rahmen des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

9.3 Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

9.4 Änderung des Flächennutzungsplan-Änderungsplans nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Durch die von der Unteren Landespflegebehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange angeregte Änderung der Planzeichnung ergibt sich eine geringfügige Änderung des Flächennutzungsplan-Änderungsplans nach der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Von dieser Änderung betroffen sind lediglich der Vorhabenträger und behördenseitig die Planungsbehörde als Trägerin des Verfahrens. Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu befürchten. Die gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB erforderliche Zustimmung der betroffenen Öffentlichkeit sowie der berührten Behörden ist daher gegeben.

9.5 Zusammenfassende Abwägung der Belange

A) Belange, die gegen die Planung sprechen:

- Das Vorhaben kann zu einer geringen Erhöhung der Lärmemissionen führen, allerdings werden die Richtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden. Dominierend bleiben die Emissionen durch die A 650.
- Es ist mit einer zusätzlichen Neuversiegelung von max. 3.000 m² zu rechnen.
- In Folge der Planung kann eine Beanspruchung von bis zu ca. 8.000 m² offenen Flächen erfolgen.
- Je nach Konkretisierung der Planung in einem Bebauungsplan kann sich eine geringfügige Beeinträchtigung der Durchlüftungsbahn entlang der A 650 Richtung Gartenstadt und Mundenheim ergeben.

B) Belange, die für die Planung sprechen:

- die Planung gestattet eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Nachfolgenutzung der leer stehenden Stadtgärtnerei.
- es kommt zu einer sparsamen Verwendung von Boden, da eine bisherige Baufläche umgenutzt und somit eine Ausweisung von Neubauland vermieden wird.
- die wertvollen Grünstrukturen bleiben erhalten.

C) Abwägung der Belange

Art der baulichen Nutzung

Zur Kosteneinsparung wird eine Zusammenlegung von Betriebsstandorten erforderlich. Durch die Ansiedlung des Betriebs- und Wertstoffhofes im Bereich der ehemaligen Stadtgärtnerei kann eine bislang brachliegende Fläche einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Verkehr

Verkehrliche Auswirkungen, die für die Planungsebene des Flächennutzungsplanes relevant sind, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der Wollstraße ist grundsätzlich ausreichend.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Grundlegende Eingriffe in Natur und Landschaft ergeben sich durch die Planung nicht. Die möglichen Eingriffe können auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung aufgearbeitet und gelöst werden.

Insbesondere die potenziellen Eingriffe durch eine zusätzliche Versiegelung und die potenziellen Eingriffe in das Klimapotenzial können im Bebauungsplan-

verfahren durch Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzverpflichtungen sowie Vorgaben zur Gebäudehöhe und –anordnung gemindert bzw. ausgeglichen werden.

Lärmbelastungen

Die durch das erhöhte Verkehrsaufkommen bedingte Erhöhung des Verkehrslärms im Bereich des öffentlichen Straßennetzes ist vernachlässigbar, da die Vorbelastungen durch die angrenzende Autobahn bereits hoch sind. Durch den zusätzlichen Verkehr ist im Bereich der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen mit keiner schalltechnisch relevanten Erhöhung der Schallimmissionen zu rechnen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms kann davon ausgegangen werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ebenso eingehalten werden können wie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten. Zudem findet eine Überlagerung durch die Emissionen der A 650 statt.

Luftschadstoffbelastungen

Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens entstehen zusätzliche Belastungen der Luft in Form von NO_x, Ozon, Ruß und Feinstaub. Die Belastungen treten allerdings nur kleinräumig auf, da durch das Vorhaben im wesentlichen bestehende Einkaufsfahrten nur räumlich verlagert werden. Eine Überschreitung der geltenden Beurteilungswerte der 22. BImSchV sowie aktueller EU-Richtlinien, kann ausgeschlossen werden.

Zudem ist davon auszugehen, dass mit einer Verbesserung der Fahrzeugtechnik mittelfristig mit einem weiteren Absinken der Luftschadstoffbelastungen zu rechnen ist.

Kleinräumig höhere Luftschadstoffbelastungen können daher hingenommen werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Standortalternativen wurden im Zuge des Projektes „Organisations- und Wirtschaftlichkeitsberatung beim Bereich Grünflächen und Friedhöfe“ untersucht. Als Ergebnis der Untersuchung wurde zur Kostenreduzierung die Zusammenlegung von Betriebsstandorten auf dem Gelände der ehemaligen Stadtgärtnerei empfohlen.

Als einzige städtebaulich sinnvolle Nutzungsalternative stellt sich ein Rückbau der bestehenden Gebäude und eine Begrünung der ehemals bebauten Flächen dar. Für das Plangebiet würde dies aus landespflegerischer Sicht eine Aufwertung bedeuten. Gleichwohl besteht aufgrund der Kündigung von Pachtverträgen und aus Kostengründen die Notwendigkeit den Betriebs- und Wertstoffhof zusammenzulegen. Der Flächenbedarf für eine An- bzw. Umsiedlung des Betriebs- und Wertstoffhof ist somit weiterhin gegeben. Bei einer Neuerrichtung des Betriebs- und Wertstoffhofs an einem Alternativstandort ist nicht mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft als bei einer Umnutzung

der ehemaligen Stadtgärtnerei zu rechnen. Zudem ist insgesamt mit einer höheren Kostenbelastung zu rechnen, da nicht davon ausgegangen werden kann, dass an einem Alternativstandort umnutzbare Gebäude vorhanden sind.

Zudem würden im Falle eines Verzichtes auf die Umnutzung erhebliche Kosten zur Neugestaltung des Geländes, durch den Abriss sowie zur Bepflanzung angefallen.


(Stadtplanung)

Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße Zur Entscheidung vom <u>8. Jan. 2007</u> Az.: <u>43/405-02 LU-D/FNPÄ20</u>
