

Flächennutzungsplan 1999 Änderung Nr. 37 Quartierszentrum Hoher Weg



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN
Bereich Stadtplanung,
Verkehrsplanung und
Stadterneuerung

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Einleitungsbeschluss

INHALT

1	VERFAHREN	4
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte.....	4
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	4
2	ALLGEMEINES	5
2.1	Rechtsgrundlagen.....	5
2.2	Geltungsbereich.....	6
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	7
5	UMWELTBERICHT	7

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gem. § 75 (2) GemO am	17.03.2025
Einleitungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Einleitungsbeschlusses im Amtsblatt am	
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentlichen Auswirkungen der Planung	bis
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Feststellungsbeschluss am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Es besteht die Absicht vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung in Parallelverfahren durchzuführen. Das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 687 „Quartierszentrum Hoher Weg“ durchgeführt.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),

Zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),

zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung

(BBodSchV)

Vom 09.07.2021 (BGBl. I S. 2598, 2716)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),

zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.07.2024 (BGBl. I Nr. 225).

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),

zuletzt geändert durch Art. 48 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540),

zuletzt geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 23.10.2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),

zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 02.03.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 56).

Planzeichenverordnung

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),

zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),

zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 22.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409).

Denkmalschutzgesetz

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),

zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133).

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),

zuletzt geändert durch das Gesetz vom 26.11.2024 (GVBl. S. 365).

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),

zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),

zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.07.2023 (GVBl. S. 207).

Landesnaturenschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),

zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287).

Landeswassergesetz

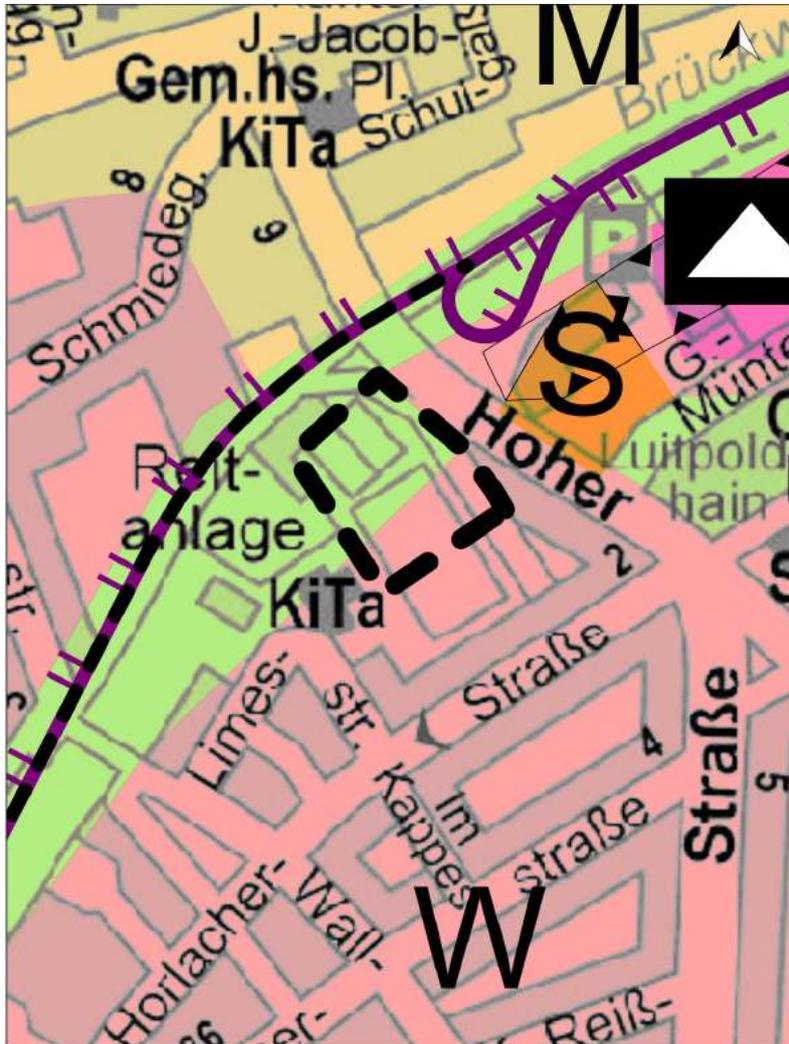
(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118).

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Teiländerung Nr. 37 „Quartierszentrum Hoher Weg“ umfasst eine Fläche von ca. 7.300 m² und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt von einem Reiterweg in Norden, einem Reitplatz, einer KiTa und Wohnbebauung im Westen sowie dem Hohen Weg im Osten. Südlich liegt das Sportgelände des TV Rheingönheim.



3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE

Die Vorhabenträgerin Aldi-Süd Projektentwicklungs GmbH plant in Ludwigshafen-Rheingönheim auf einer rund 7.370 m² großen Fläche einen Lebensmittelnahversorgungsmarkt mit rund 1.100 m² Verkaufsfläche. Der mit Wohnungen in darüber liegenden Geschossen kombinierte Markt soll zusammen mit einer Wohnanlage für betreutes Wohnen und darin integrierter Bäckerei errichtet werden. Der Sportverein TV Rheingönheim möchte auf dem in seinem Eigentum verbleibenden Gelände zwischen dem Projekt der Vorhabenträgerin sowie der Vereinssporthalle seine Außensportanlagen neu konzipieren und neue Angebote schaffen.

Für den Bereich des geplanten Vorhabens und das verbleibende Vereinsgelände existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für das Projekt der Vorhabenträgerin soll basierend auf einem Vorhaben- und Erschließungsplan ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Vollverfahren

aufgestellt und Baurecht geschaffen werden. Das verbleibende Gelände des TV Rheingönheim, soll in das Bebauungsplanverfahren gem. §12 Abs. 4 BauGB einbezogen werden.

Der FNP '99 stellt innerhalb des Planbereiches Wohnbaufläche sowie Grünfläche dar. Da der zu erstellende Bebauungsplan im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans nicht aus den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, ist hier die Teiländerung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Mit der geplanten Verkaufsfläche von rund 1.100 m² überschreitet der vorgesehene Lebensmittel-Nahversorgungsmarkt die Grenze der Großflächigkeit. Hieraus folgt üblicherweise die Darstellung als Sonderbaufläche „Großflächiger Einzelhandel“. Da das Plangebiet mit der neuen Entwicklung jedoch durch eine Nutzungsmischung aus Sport, Lebensmittel-Nahversorgung und Wohnen geprägt sein wird, ist für die künftige Darstellung derzeit „gemischte Baufläche“ angedacht. Dies wird im weiteren Verfahren noch mit den entsprechenden Stellen abgestimmt.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

Regionalplanung - Der einheitliche Regionalplan weist Siedlungsfläche Wohnen aus. Formuliertes Ziel ist es in diesen Bereichen Wohnbauflächen so weiterzuentwickeln, dass diese möglichst nah an bestehenden Siedlungsstrukturen liegen bzw. Brachen genutzt werden. Im besten Fall sollen Potenziale in räumlicher Nähe zu ÖPNV-Angeboten aktiviert werden. Beides wird durch die geplante FNP-Teiländerung vorbereitet. Darüber hinaus ist im Sinne der Konzeption „Region der kurzen Wege“ eine sinnvolle Zuordnung und Mischung von u.a. Wohnen und Versorgung anzustreben. Das Vorhaben, das die FNP-Änderung erforderlich macht, dient der Umsetzungen dieser Zielvorgaben, indem es das Wohnen mit der Nahversorgung (Lebensmittel), aber auch einem sozialen Angebot (betreutes Wohnen) verknüpft.

Einzelhandelskonzeption - Die durch die FNP-Änderung vorbereitete Entwicklung stimmt auch mit den Zielen des neuen Einzelhandelskonzepts der Stadt Ludwigshafen überein. Es sieht die Konzentration und Stärkung von Nahversorgungsangeboten in zentralen, integrierten Lagen, insbesondere ausgewiesenen Quartierszentren vor. Das Angebot sollte zudem fußläufig und mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sein. Der geplante Vorhabenstandort erfüllt die formulierten Anforderungen. Er liegt innerhalb eines im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen Quartierszentrums (ZVB - zentraler Versorgungsbereich Quartierszentrum Rheingönheim) und direkt gegenüber eines gut angebundenen ÖPNV-Knotenpunktes (Straßenbahndenschleife, Bushaltepunkte). Das neue Angebot ergänzt zudem das Angebot von zwei für Rheingönheim wichtigen bestehenden Nahversorgungsbetrieben (Markendiscounter und Drogeriemarkt). Diese befinden sich gegenüber dem Vorhabengrundstück südlich des ÖPNV-Haltepunktes und östlich des Hohen Weges.

5 Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 687 „Quartierszentrum Hoher Weg“ wird die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Ergebnisse aus diesen Untersuchungen werden gemäß § 2, Abs. 4 BauGB in den Umweltbericht zur FNP '99 –Teiländerung Nr. 37 einfließen.