

Flächennutzungsplan 1999, Teiländerung Nr. 23 "Am Sandloch"; Darstellung einer gewerblichen Baufläche - Beschluss zur Planänderung

KSD 20090589/1

A N T R A G

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 28.09.2009:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

Für den Flächennutzungsplan '99 wird in dem in der Anlage dargestellten Bereich beiderseits der Straße Am Sandloch in Rheingönheim ein Teiländerungsverfahren gemäß § 1 (8) BauGB eingeleitet. Bestandteil des Beschlusses ist die unter Punkt 2 beschriebene Zielformulierung. Ziel des Verfahrens ist die Änderung der Darstellung 'Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel – nicht innenstadtrelevante Sortimente' in 'gewerbliche Baufläche'.

1. Geltungsbereich der FNP-Teiländerung

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 23 befindet sich in der Gemarkung Rheingönheim. Er umfasst den überwiegenden Bereich beiderseits der Straße Am Sandloch und ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

2. Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 23 'Am Sandloch' erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplanverfahren Nr. 257a 'Einzelhandel Sandloch' gemäß § 8 (3) BauGB.

3. Planungsanlass und -ziel

In der Urfassung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes '99 der Stadt Ludwigshafen wurde das Gebiet beiderseits der Straße Am Sandloch, ebenso wie der südlich angrenzende Bereich, der damaligen Zielsetzung und Entwicklungserwartung folgend als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel – nicht zentrenrelevante Sortimente' dargestellt. Eine dahingehende Entwicklung der tatsächlich durch einen Schützenverein und Gewerbebetriebe genutzten Grundstücke hat sich in den nachfolgenden Jahren nicht ergeben.

Die bisherige Entwicklung des Gebietes nach dem Ausbau der Meckenheimer Straße (K 7) und dem damit zusammenhängenden Bedeutungsverlust der Von-Kieffer-Straße lässt auch nicht erwarten, dass sich der gesamte noch als Sonderbaufläche dargestellte Bereich zukünftig dahingehend entwickeln lässt. Aufgrund der Lage abseits der Hauptverkehrsführung und der bestehenden Topografie ist die Auffindbarkeit für potentiellen Kunden deutlich erschwert. Diese Situation, die in der Vergangenheit bereits zur Abwanderung von Einzelhandelsmärkten im südlich angrenzenden Bereich geführt hat, wird sich mittel- bis langfristig nicht ändern.

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 257a 'Einzelhandel Sandloch', das insbesondere der Regelung des Einzelhandels in diesem Bereich dient, wurde festgestellt, dass eine vollständige Gebietsausweisung als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel auch nicht den weiteren Entwicklungszielen der Stadt Ludwigshafen entspricht. Daher wird, neben einem Sondergebiet 'Einzelhandel' für großflächigen, zentrenunschädlichen Einzelhandel im südlichen Bereich, im nördlichen Bereich dieses Bebauungsplans – beiderseits der Straße Am Sandloch - entsprechend der aktuellen Nutzung ein Gewerbegebiet festgesetzt.

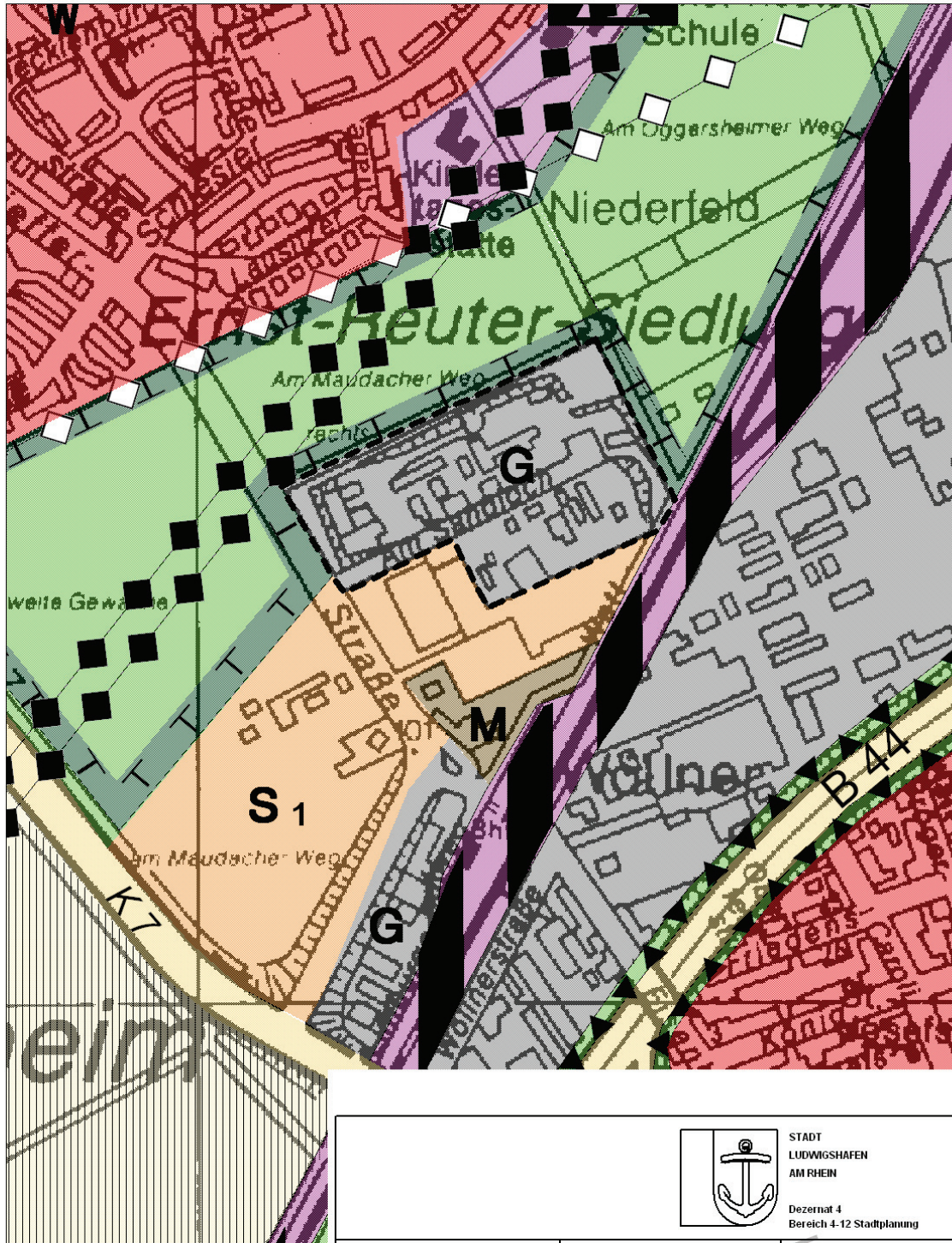
Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes wird im Bereich der Änderung, die dem nördlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 257a 'Einzelhandel Sandloch' entspricht, die Darstellung als Sonderbaufläche (S) durch die Darstellung von gewerblicher Baufläche (G) ersetzt werden. Da das Plangebiet bereits vollständig bebaut bzw. genutzt ist, wird durch die Planänderung lediglich die Darstellung des Flächennutzungsplanes an die Situation vor Ort und an geänderte städtebauliche Zielvorstellungen angepasst.

Die Fläche südlich des Geltungsbereichs der Flächennutzungsplanänderung soll gleichwohl als etablierter Standort mit Entwicklungsperspektive weiterhin entsprechend ihrer bisherigen Nutzung als Sonderbaufläche für großflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel dargestellt bleiben.

4. Folge der Gremiensitzungen


Dem Ortsbeirat Rheingönheim wird der Sachverhalt in seiner nächsten Sitzung am 8. Oktober 2009 vorgestellt. Damit kann das Votum des Ortsbeirates noch vor der Sitzung des Stadtrates am 26. Oktober 2009 eingeholt werden. Aufgrund der Terminierung der Gremiensitzungen kann die übliche Reihenfolge nicht ohne eine zweimonatige Verschiebung des Änderungsbeschlusses eingehalten werden. Nach aktuellem Sachstand besteht die Möglichkeit, dass die bereits beschlossene Veränderungssperre zum im Parallelverfahren bearbeiteten Bebauungsplan Nr. 257a 'Einzelhandel Sandloch' in absehbarer Zeit in Kraft gesetzt werden muss. Diese Veränderungssperre ist mit Fristen zum Abschluss der beiden Bauleitplanverfahren verbunden. Daher ist ein möglichst zeitnaher Änderungsbeschluss notwendig.

Anlage – Geltungsbereich FNP '99; Teiländerung Nr. 23



G Geltungsbereich FNP '99
Teiländerung Nr. 23

G Gewerbliche Baufläche

 STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN Dezernat 4 Bereich 4-12 Stadtplanung		Bereich Nr.	
		Plan Nr.	
Plan Nr.	Flächennutzungsplan '99 Teiländerung Nr. 23 "Am Sandloch"	Mäße:	
Planjahr	Geltungsbereich	Datum	Oktober 2009
Gemeinde	Rheingönheim	Format	
		Fertigstellung	Mir.
4-123	4-124	4-125	4-126
			Entwurf