
Flächennutzungsplan '99, Teiländerung Nr. 24 "In der kurzen Mörschgewanne"
Offenlagebeschluss

KSD 20101550

ANTRAG

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt, die 24. Teiländerung des Flächennutzungsplans '99 mit Stand von Juli 2010 gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Begründung:

Die inhaltlichen Einzelheiten sind der beiliegenden Begründung zu entnehmen.

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB

INHALT

1. VERFAHREN	5
1.1. Übersicht über die Verfahrensschritte	5
1.2. Anmerkungen zum Verfahren	5
2. ALLGEMEINES	5
2.1. Rechtsgrundlagen	5
2.2. Geltungsbereich	6
2.3. Quellenverzeichnis	6
3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE	6
3.1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 (3) BauGB	6
3.2. Planungsziele und –grundsätze	7
4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
Regional- und Landesplanung	8
5. BEGRÜNDUNG ZUR PLANDARSTELLUNG	8
6. UMWELTBERICHT	9
6.1 Kurzdarstellung der bestehenden Situation und der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bauleitplans	9
6.2 Planerische und gesetzliche Vorgaben und deren Berücksichtigung	9
6.3 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Beurteilung der Unterlagen	10
6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes	10
6.4.1 Mensch	10
6.4.2 Vegetation und Tierwelt	11
6.4.3 Boden	11
6.4.4 Wasser	12
6.4.5 Klima und Luft	12
6.4.6 Lärm	12
6.4.7 Landschaftsbild	12
6.4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter	13
6.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	13
6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft	13
6.7 Beschreibung der zu erwartenden allgemeinen erheblichen Umweltauswirkungen	14
6.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
6.9 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)	17
6.10 Zusammenfassung	17

7.	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	17
7.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB	17
7.2	Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB.....	17
7.3	Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB.....	18
7.4	Belange, die gegen die Planung sprechen	18
7.5	Belange, die für die Planung sprechen.....	19
7.6	Abwägung der Belange.....	19

1. VERFAHREN

1.1. Übersicht über die Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Rheingönheim gemäß § 75 (2) GemO am	01.03.2010
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB am	01.03.2010
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 18/2010 am	05.03.2010
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB im Zeitraum vom	08.03.2010 bis 15.03.2010
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	15.03.2010
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB mit Schreiben vom	12.03.2010
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom	25.05.2010
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB am	

1.2. Anmerkungen zum Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 24 'In der kurzen Mörschgewanne' wird im Regelverfahren gemäß § 2 ff BauGB durchgeführt

2. ALLGEMEINES

2.1. Rechtsgrundlagen

2010

Stand: 8. Juli

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- 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), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art.16 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
vom [29.07.2009](#) (BGBl. I S. [2542](#))
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.08.2009 (BGBl. I, S.2723)
- Baugesetzbuch (BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)

Gelöscht: 25.03.2002

- **Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG)**
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 15.09.2009 (GVBl. S. 333)
- **Gemeindeordnung (GemO)**
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 07.04.2009 (GVBl. S. 162)
- **Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG)**
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- **Landesbauordnung (LBauO)**
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- **Landeswassergesetz (LWG)**
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 27.10.2009 (GVBl. S. 358)
- **Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG)**
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung Nr. 24 'In der kurzen Mörschgewanne' befindet sich in der Gemarkung Rheingönheim. Er umfasst den Bereich, der von dem Gewerbegebiet 'In der Mörschgewanne', der B 44, dem P + R-Parkplatz im Bereich der Anschlussstelle Ludwigshafen-Mundenheim sowie der Hauptstraße (L 534) in Rheingönheim begrenzt wird.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich abschließend aus der Planzeichnung der Flächennutzungsplanänderung und ist im nachfolgenden Lageplan dargestellt.

2.3. Quellenverzeichnis

- [1] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Stadt Ludwigshafen am Rhein März 1999)
- [2] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz (Regionale Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, Stand 2004)
- [3] Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan '99 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 1998)
- [4] Luftschadstoffgutachten für das Bauvorhaben einer Großbäckerei in Ludwigshafen-Rheingönheim, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Februar 2010
- [5] Klimatologische Beurteilung, Dr. rer. nat. Thomas Leidinger, Juli 2010
- [6] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' in Ludwigshafen-Rheingönheim – Bericht Nr. P10-006/1, FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Juli 2010
- [7] Neubau einer Großbäckerei in Ludwigshafen – 'In der kurzen Mörschgewanne' - Baugrunduntersuchung, Dipl.-Ing. Peter Josy, Geotechnischer Bericht, Mai 2010
- [8] Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan '99 – Teiländerung Nr. 24 'In der kurzen Mörschgewanne', Olschewski Landschaftsarchitekten BDLA, Juli 2010

3. PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

3.1. Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 (3) BauGB

Anlass der Planung ist die Absicht, das Grundstück für eine Großbäckerei zu nutzen, die Ihren Produktionsstandort nach Ludwigshafen zurückverlagern will, da der aktuelle keine Entwicklungschancen mehr bietet. Vorgesehen ist zunächst eine Produktionshalle einschließlich der Verwaltung und einem Bäckereiverkauf mit kleinem Café ('Brotzeit') in einer Größe von insgesamt ca. 6.000 m². Je nach der weiteren Betriebsentwicklung werden

Erweiterungsmöglichkeiten bis auf ca. 10.000 m² Grundfläche benötigt. Hierfür besteht ein Grundstücksbedarf in einer Größe von ca. 2,5 ha. Im Zuge der Standortprüfung wurden verschiedene Bereiche im Stadtgebiet betrachtet, die durch die Bauleitplanung bereits als gewerbliche Baufläche bzw. Gewerbegebiet vorgesehen sind. Neben fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bzw. zu geringer Flächengröße waren auch abseitige Lage, schlechte Verkehrsanbindung und/oder mögliche Altlasten mit unabsehbaren (finanziellen) Folgen Gründe, die zum Ausschluss der Nutzung dieser Flächen durch die Bäckerei führten.

Aufgrund der Größe des Unternehmens mit einem – noch weiter wachsenden – Filialnetz auch außerhalb des Stadtgebietes von Ludwigshafen und den für eine Bäckerei üblichen nächtlichen Lieferzeiten ist eine Lage am Ortsrand mit guter Anbindung an den überörtlichen Verkehr zwingend. Da gleichzeitig auch das unternehmenseigene gastronomische Angebot der 'Brotzeit' samt Backwarenverkauf in den Betrieb eingebunden wird, der zudem als eine Art 'Schaubäckerei' aufgebaut werden soll, ist eine kunden- und werbewirksame Lage notwendig, die in üblichen Gewerbegebieten selten zu finden ist.

Die ausgewählte Fläche kann alle Rahmenbedingungen erfüllen und bietet darüber hinaus den Vorteil der guten Anbindung an den ÖPNV sowie der Nähe zu Neuhofen, dem ursprünglichen Produktionsstandort. Diese Nähe ist insbesondere aufgrund der Verringerung zusätzlichen Verkehrs, der durch längere Fahrwege der Arbeitnehmer entstehen könnte, wichtig.

Im Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen [1] wird in dem Bereich überwiegend 'Grünfläche' sowie öffentliche Verkehrsfläche und eine Untersuchungsfläche zum Bau einer Straße dargestellt. Zudem ist die Lage der beiden das Gebiet nördlich schneidenden 110-kV-Leitungen nachrichtlich übernommen.

Da der Bebauungsplan im Bereich der Grünfläche ein Gewerbegebiet (GE) vorsieht und damit die Ziele dieses Bebauungsplanes nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden können, wird der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert werden. Der Änderungsbereich stellt die 24. Änderung des Flächennutzungsplanes dar.

3.2. Planungsziele und –grundsätze

Ziel dieser Flächennutzungsplanänderung ist es, im Bebauungsplan die Festsetzung der Fläche als Gewerbegebiet und somit die Errichtung eines gewerblichen Betriebes zu ermöglichen. Entsprechend wird hier eine Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.

Aufgrund der Bedeutung der Grünfläche als Bestandteil einer Frischluftschneise für Mundenheim sind insbesondere Maßnahmen zu entwickeln, welche die klimatischen und lufthygienischen Auswirkungen der Planung minimieren. Dies wird insbesondere durch Festsetzungen bezüglich Begrünungsmaßnahmen, der Lage sowie der maximal zulässigen Höhe des Gebäudes im Bebauungsplan erreicht.

Zum Schutz der Wohnbebauung im angrenzenden Gewerbe- bzw. Mischgebiet sowie der nahegelegenen Wohngebiete in Rheingönheim und Mundenheim werden Maßnahmen notwendig, durch die insbesondere die Immissionen aufgrund des nächtlichen Lieferverkehrs sowie des frühmorgendlichen Kundenverkehrs reduziert werden. Mittels eines schalltechnischen Gutachtens werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geeignete Maßnahmen entwickelt und in der Planung berücksichtigt.

Die Hauptzufahrt erfolgt – insbesondere aus Schallschutzgründen (s. vor) – von Norden. Um unter der Bedingung der Ansiedlung eines Betriebes auch weiterhin eine sichere

Verkehrsabwicklung zu gewährleisten, sind Umbaumaßnahmen im Bereich der Abfahrtsrampe der B 44 notwendig, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Eine Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan ist aufgrund der Geringfügigkeit nicht erforderlich.

4. VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

Regional- und Landesplanung

Das Plangebiet ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 (ROP) [2] als 'sonstiges landwirtschaftliches Gebiet, sonstige Fläche' dargestellt. Darüber hinaus werden keine besonderen Festlegungen getroffen.

Südlich angrenzend sowie östlich der Fläche befinden sich 'Siedlungsflächen Industrie, Dienstleistung und Gewerbe', westlich verläuft eine 'großräumige Straßenverbindung (Bestand)' – die B 44, die nördlich der Fläche über eine 'niveaufreie Anbindung, Kreuzung (Bestand)' an den örtlichen Verkehr angebunden ist. Dort ist ebenfalls der Verlauf zweier 110-kV-Leitungen dargestellt. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befinden sich zudem 'Siedlungsflächen Wohnen'.

Die 'Beikarte Landespflanze' zeigt für die bestehenden Freiflächen einen 'Schwerpunktbereich für die Landschaftsentwicklung'.

Die vorliegende Planung entspricht somit nicht den zeichnerischen Darstellungen des aktuellen Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz 2004. Ein Zielabweichungsverfahren ist dennoch nicht notwendig. Gemäß Stellungnahme des zuständigen Verbands Region Rhein-Neckar (VRRN) stehen der Planung keine regionalplanerischen Flächenrestriktionen entgegen. Daher wird dem Vorhaben seitens des VRRN zugestimmt und das Plangebiet künftig als gewerbliche Siedlungsfläche in den Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 aufgenommen.

Seitens der Struktur- und Genehmigungsdirektion (SGD) Süd wurde eine positive landesplanerische Stellungnahme hinsichtlich der geplanten 24. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben. Basis der Beurteilung war die Prüfung von Planungsalternativen, wie sie in Kapitel 6.8 'In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten' dargestellt ist, sowie die Erläuterung der Auswirkungen der Planung auf die Flächenbilanz hinsichtlich gewerblicher Bauflächen entsprechend der Erläuterung in Kapitel 7.6 'Abwägung der Belange'.

5. BEGRÜNDUNG ZUR PLANDARSTELLUNG

Zur geplanten Ansiedlung der Großbäckerei ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' mit dem Ziel der Festsetzung eines Gewerbegebietes notwendig. Dieses Ziel wird durch die Änderung des Flächennutzungsplans '99 gestützt. Bisher wird im Änderungsbereich überwiegend eine Grünfläche sowie öffentliche Verkehrsflächen und eine Untersuchungsfläche zum Bau einer Straße dargestellt. Die Darstellung der Grünfläche südlich der Abfahrtsrampe der B 44 sowie der Untersuchungsfläche wird entsprechend der Ziele des Bebauungsplans in 'Gewerbliche Baufläche' (G) geändert. Somit kann die Stadt Ludwigshafen ihrer von Landesplanung und Regionalplanung zugewiesenen oberzentralen Funktion, die auch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen in der Metropolregion Rhein-Neckar beinhaltet, insbesondere auch durch Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen nachkommen.

Die Verkehrsfläche wird in der Plandarstellung nicht geändert, da die notwendigen Umbaumaßnahmen, die im Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' in der Plandarstellung festgesetzt werden, nur geringfügig sind.

Die Lage der 110-kV-Leitung wird weiterhin nachrichtlich übernommen, da sie sich nicht geändert hat.

Die Untersuchungsfläche zum Bau einer Straße, die in der Darstellung des Flächennutzungsplans '99 die zukünftige gewerbliche Baufläche quert, entfällt. Sollte die Untersuchung zukünftig durchgeführt werden und im Ergebnis der Ausbau der Straße notwendig werden, so kann sie in einem nahegelegenen Bereich an das vorhandene Straßennetz angebunden werden.

6. UMWELTBERICHT

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt.

6.1 Kurzdarstellung der bestehenden Situation und der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Bestand: Der FNP '99 stellt derzeit im Geltungsbereich der geplanten Teiländerung Nr. 24 Grün- und Verkehrsfläche dar. Dies entspricht der tatsächlichen aktuellen Nutzung des Gebietes.

Planung: Ziel der FNP '99 - Teiländerung Nr. 24 ist es, das geltende Planungsrecht dahingehend zu verändern, dass die geplante Großbäckerei am Standort realisiert werden kann. Wesentlicher Inhalt der Planänderung im Geltungsbereich ist die Änderung der Darstellung einer Grünfläche auf einer Fläche von ca. 2,8 ha in gewerbliche Baufläche (G).

Die übrigen Darstellungen des FNP '99 werden durch die Teiländerung Nr. 24 nicht verändert.

6.2 Planerische und gesetzliche Vorgaben und deren Berücksichtigung

Zusätzlich zu den in Kapitel 2.1 'Rechtsgrundlagen' genannten Gesetzen und Verordnungen sind insbesondere Gesetze, Normen und Richtlinien im Hinblick auf den Schallschutz zu beachten, z.B. TA Lärm.

Über die in Kapitel 4 'Verhältnis zur übergeordneten und sonstigen Planung' beschriebenen planerischen Vorgaben hinaus ist der Landschaftsrahmenplan zu beachten. Die für die vorliegende Planung relevanten Aussagen sowie deren Berücksichtigung werden in den folgenden Kapiteln behandelt.

Um sicherzustellen, dass die Bauleitplanung die o.g. Rechtsgrundlagen umfassend berücksichtigt, wurden zu den Themen Lärm, Boden/Wasser und Flora/Fauna, Klima/Luft folgende gebietsbezogene gutachterliche Untersuchungen durchgeführt, die insbesondere in der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne', zum Tragen kommen:

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' in Ludwigshafen-Rheingönheim – Bericht Nr. P10-006/1, FIRU GfI, Juli 2010

- Neubau einer Großbäckerei in Ludwigshafen – 'In der kurzen Mörschgewanne' - Baugrunderkundung, Dipl.-Ing. Peter Josy, Geotechnischer Bericht, Mai 2010
- Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan '99 – Teiländerung Nr. 24 'In der kurzen Mörschgewanne', Olschewski Landschaftsarchitekten BDLA, Juli 2010
- Luftschadstoffgutachten für das Bauvorhaben einer Großbäckerei in Ludwigshafen-Rheingönheim, Ingenieurbüro Lohmeyer GmbH & Co. KG, Februar 2010 (ergänzende Aussagen im Juli 2010)
- Klimatologische Beurteilung, Dr. rer. Nat. Thomas Leidinger, Juli 2010 (ergänzende Aussagen im Juli 2010)

Die jeweiligen Ergebnisse sowie deren Berücksichtigung werden in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes dargestellt.

6.3 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Beurteilung der Unterlagen

Aufgrund der nach Umsetzung der Planung zu erwartenden Schallemissionen wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (siehe Kapitel 6.2 ‚Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung‘). Neben der Auswertung bereits vorhandener Gutachten erfolgte die Ermittlung auf Basis aktueller Verkehrsdaten im Untersuchungsgebiet, einer örtlichen Bestandsaufnahme sowie Geräuschemessungen.

Mittels Rammkernsondierungen und Sondierungen mit schweren Rammsonden wurde im gesamten Geltungsbereich eine Bodenuntersuchung durchgeführt (siehe Kapitel 6.2 ‚Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung‘).

Sowohl die lufthygienische als auch die klimatologische Betrachtung (siehe Kapitel 6.2 ‚Planerische Vorgaben und deren Berücksichtigung‘) erfolgt auf Basis einer Simulationsrechnung auf Grundlage einer digitalen Aufnahme der bestehenden und geplanten Bebauung nach Lage und Höhe. Hinsichtlich der Windrichtungen bzw. Strömungsverhältnisse wurden die ausgewerteten Daten der ZIMEN-Messstation in Mundenheim berücksichtigt.

Die übrigen relevanten Themen werden auf Basis von Ortsbegehungen und Auswertungen des vorhandenen Datenmaterials – z.B. Landschaftsplan, Luftbilder – behandelt.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Datenerfassung bzw. der Erstellung der Gutachten sind nicht aufgetreten.

6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustandes

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltsituation der einzelnen Belange erfolgt nach gegenwärtigem Kenntnisstand und durch zeitgemäße Prüfmethode jeweils insbesondere für die Umweltmerkmale, die erheblich beeinflusst werden.

6.4.1 Mensch

Die im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und dessen Gesundheit zu berücksichtigenden Aspekte Lärm, Klima/Luft' und – im Zusammenhang mit der Erholungsnutzung – das Landschaftsbild, werden in den jeweiligen Kapiteln umfassend beschrieben. Im Vordergrund steht an dieser Stelle somit das Lebensumfeld des Menschen, das in spezieller Weise der Privatsphäre und der sozialen Kommunikation dient und das für die Gesundheitsvorsorge und die Erholung besonders geeignet ist.

Im Plangebiet befinden sich neben Verkehrsflächen hauptsächlich Grünflächen ohne besondere Zweckbestimmung. Die im Weiteren zur Gewerbeansiedlung genutzte Grünfläche ist ähnlich 'inselartig' und schlecht zugänglich wie die übrigen im Plangebiet befindlichen begrünten Verkehrsinseln. Aufgrund der umgebenden breiten und stark frequentierten Verkehrsstrassen und der fehlenden Verbindungswege bestehen zu den angrenzenden Nutzungen (Wohnen, Gewerbe, Grünfläche) keine deutlichen Beziehungen, so dass das Gebiet lediglich als gelegentlicher ungestörter Treffpunkt für Jugendliche eine Bedeutung für siedlungsnaher Erholung entwickelt.

6.4.2 Vegetation und Tierwelt

Die potentiell-natürliche Vegetation im Plangebiet wäre ein wärmeliebender Flattergras (Traubeneichen-)Buchenwald (mäßig trocken). Die tatsächlich vorhandene Vegetation lässt sich in angelegte bzw. bepflanzte Flächen mit Streuobstwiese, Baumhecke entlang der Hauptstraße, Wiesen und Gehölzbestände auf den Verkehrsinseln und in durch natürliche Sukzession entwickelte Flächen, also Ruderalfluren mit Gehölzaufwuchs und Brombeergebüschen auf der Hauptfläche unterscheiden. Sowohl die Streuobstwiese als auch die Strauchbaumhecken dienen als Ausgleichsmaßnahmen für bereits umgesetzte Vorhaben.

Aufgrund der beschriebenen Strukturen bietet das Planungsgebiet mit der Hauptfläche sowie den gehölzbestandenen Verkehrsinseln Lebensräume für verschiedene Tierartengruppen und bildet trotz der überwiegend durch stark befahrene Straßen abgeschotteten Insellage ein Trittsteinbiotop innerhalb der Verbindung der Grünachse entlang der K 7 mit den Freiflächen im Bereich der ehemaligen Freihaltetrasse zwischen Mundenheim und Rheingönheim bzw. Mundenheim und Gartenstadt. In dem betrachteten Bereich sind hierbei vor allem an den Menschen und stark veränderliche Standorte angepasste Arten (Kulturfolger und Ubiquisten) zu erwarten.

Im Rahmen der Ortsbegehung wurden als besonders geschützte Arten besonders ein Vorkommen von Kaninchen und Maulwürfen beobachtet. Zudem ist das Vorhandensein von Mäusen, Spitzmäusen und Igel anzunehmen. Für Fledermäuse können die Freiflächen sowohl als Jagdbiotop als auch als Leitstruktur dienen.

6.4.3 Boden

Der natürlich anstehende Boden im Planungsgebiet ist eine Parabraunerde, die sich aus lehmigen Flug- und Schwemmsand entwickelt hat. Dieser Boden ist charakteristisch für den Randbereich der Frankenthaler Terrasse.

Es ist zu erwarten, dass nicht überall auf den offenen Flächen im Planungsgebiet noch die natürlich gegebenen Bodenstandorte vorhanden sind. Insbesondere die Böden der kleineren Freiflächen unterlagen während der Straßenbaumaßnahmen verschiedenen Einflüssen durch Abgrabung und Aufschüttung oder wurden mit 'ortsfremdem' Boden wiederhergestellt. Die Hauptfläche diente einen längeren Zeitraum als Oberbodenlager. In Teilbereichen finden sich auch derzeit noch Aufschüttungen, während die Fahrwege vor allem Verdichtungserscheinungen aufweisen. Darüber hinaus werden die Bodenstandorte hier durch Ablagerungen von Müll und Gartenabfällen verunreinigt. Zudem unterliegen alle offenen Flächen Einträgen aus den angrenzenden Verkehrsflächen (Kraftfahremissionen, Abrieb, Streusalz).

Da die vorhandenen offenen Standorte überwiegend eine Vegetationsdecke aufweisen, sind trotz der anthropogenen Veränderungen die Voraussetzungen für eine weitgehende ungestörte Erfüllung der Bodenfunktionen gegeben.

6.4.4 Wasser

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der Flurabstand des Oberen Grundwasserleiters beträgt mehr als 5,0 m. Er kann in hydrologisch nassen Zeiträumen aber auch höher anstehen. Aufgrund des relativ hohen Anteils an unversiegelter Fläche und den vorhandenen verdunstenden und rückhaltenden Vegetationsstrukturen besteht ein großes Potential für die Grundwasserneubildungsrate sowie für die Bedeutung des Wassers als Standort- und Lebensraumfaktor.

6.4.5 Klima und Luft

Charakteristisch für das Regionalklima von Ludwigshafen und Frankenthal sind milde Winter, warme Sommer und vorherrschende Südwestwinde, aber auch eine große Anzahl sommerliche Schwületage und häufige Inversionswetterlagen im Winter.

Das Lokalklima ist aufgrund der Lage des Plangebietes zwischen Mundenheim und Rheingönheim sowie seiner Bezüge zu angrenzenden Freiräumen überwiegend als Stadtrandklima zu charakterisieren. Darüber hinaus liegt das Planungsgebiet im Mündungsbereich einer Luftleitbahn, die von Südosten kommend auf der Achse der K 7 in die Stadt führt. In sommerlichen Strahlungs Nächten bei südsüdöstlichen Windverhältnissen (in ca. 2,6 % aller nächtlichen Stunden) wird hier eine Frischluftströmung mit ca. 20 m vertikaler Mächtigkeit nach Mundenheim transportiert, sodass die Luftleitbahn als Frischluftbahn Bedeutung hat, die auch eine verbessernde Wirkung für die lufthygienische Situation in Mundenheim bietet.

Darüber hinaus besitzen die Freiflächen des Plangebietes auch aufgrund ihrer vorhandenen Grünstrukturen positive Auswirkungen auf das Kleinklima mittels Staubfilterung durch Gehölze, Kaltluftentstehung über Wiesenflächen und Abkühlung durch Verdunstung.

Aufgrund der vorhandenen stark frequentierten innerhalb und angrenzend an das Gebiet liegenden Verkehrsstraßen sowie der in der Nähe befindlichen Industriefläche ist eine deutliche NO₂- und Feinstaubbelastung im Plangebiet sowie den angrenzenden Nutzungen gegeben. Die gesetzlichen Grenzwerte werden allerdings nicht überschritten.

6.4.6 Lärm

Immissionen:

Auf das Plangebiet wirken Emissionen aus den innergebietlichen und nahegelegenen Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße B 44 sowie ihrer Abfahrt, der L 534 (Hauptstraße) sowie der K 7. Ebenso sind Immissionen seitens der benachbarten bzw. nahegelegenen Gewerbe- und Industrienutzungen festzustellen. Hiervon sind jedoch keine schallschutzrelevanten Nutzungen betroffen.

Emissionen:

Die Lärmbelastung auf den bestehenden innergebietlichen Verkehrsflächen wirken auch auf die bestehenden nahegelegenen Gewerbe- und Wohnnutzungen. Durch geeignete Festsetzungen in den jeweiligen Bebauungsplänen wurde sichergestellt, dass hierdurch keine unzulässige Belastung schutzbedürftiger Nutzungen besteht.

6.4.7 Landschaftsbild

Das Plangebiet ist Bestandteil eines, mit Ausnahmen von Straßen, un bebauten Freiraumes zwischen den Stadtteilen Mundenheim und Rheingönheim, der als Grünstreifen fungiert. Es liegt am nördlichen Ortseingang von Rheingönheim und prägt somit auch dessen Erscheinungsbild. Es weist einige solitäre Strukturen mit hohem Wiedererkennungswert auf,

durch die es individuell gekennzeichnet wird (Streuobstwiese, hohe mehrstämmige Pappel mit Fernwirkung, Lindenreihe innerhalb einer Baumhecke, Walnussbäume).

Gleichzeitig liegt das Plangebiet innerhalb des Giuliani-Verkehrsknotens und wird als dessen Bestandteil wahrgenommen. Auch im direkten Umfeld überwiegen dementsprechend Verkehrsflächen (Straßen, Wege, Parkplätze). Im Süden stellt es den Übergang zu den angrenzenden Siedlungsflächen (Gewerbe, Wohnen) her.

Aufgrund der Dominanz der Verkehrsnutzung und der damit verbundenen vielfache Zerschneidung des Freiraumes zwischen den Stadtteilen ist dessen Funktion als Grünzäsur kaum noch wahrnehmbar und die deutliche Erkennbarkeit der Ortsränder beeinträchtigt.

Da die Hauptfläche nur teilweise einsehbar und erschlossen ist, ist ihre Wahrnehmbarkeit als Freiraum und Grünfläche zusätzlich beschränkt. Zudem weist diese Fläche in den südlichen, brachgefallenen Bereichen optische Beeinträchtigungen durch 'wilde' Ablagerungen von Gartenmüll und Bauschutt auf, so dass hier die Tendenz eines Müllplatzerscheinungsbildes besteht.

6.4.8 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Kulturgüter im Sinne ausgewiesener Kultur- oder Bodendenkmale sowie sonstige Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

6.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Unter der Annahme, dass die Darstellung des Flächennutzungsplans '99 nicht geändert wird, lassen sich folgende landespflegerisch relevanten Entwicklungstendenzen für das Planungsgebiet und die Schutzgüter vermuten:

Mit Ausnahme der brachgefallenen Bereiche würden sich die angelegten Freiflächen (Streuobstwiese und Baumhecke auf der Hauptfläche, Wiesen und Baumbestände auf den übrigen Vegetationsinseln) mittelfristig kaum verändern, da sie einer Pflege unterliegen. Hier würde die Bestandsentwicklung und –reifung der Gehölze weiter fortschreiten, ohne dass wesentliche Veränderungen in der Gesamtsituation zu erwarten sind.

Auch auf den Brachebereichen der Hauptfläche würde die Sukzession weiter voranschreiten. Durch die sich stark ausbreitende Brombeere ist mittelfristig ein dichtes Brombeergebüsch zu erwarten, das das Areal flächig bedeckt. Erst langfristig, bei genügender Beschattung durch aufkommende Bäume, ist ein Bestandsumbau hin zu einer vielfältigeren Gehölzartenmischung möglich.

Bis diese brachliegenden Bereiche durch Bewuchs völlig unzugänglich werden, wird auch die illegale Nutzung als Abladeplatz für Müll und Gartenabfälle andauern.

Allerdings steht mit der freien, un bebauten Hauptfläche auch weiterhin ein Areal zur Verfügung, das durch landespflegerische Maßnahmen sowie Zuweisung von Freiflächennutzungen für den Arten- und Biotopschutz sowie das Schutzgut Mensch aufgewertet werden kann.

6.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft

Die gemäß den gesetzlichen Vorschriften (§§ 1 und 1a BauGB) bei der Planaufstellung zu berücksichtigenden Vorschriften zum Umweltschutz - Vermeidung und Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes – werden in dem in der Systematik der Bauleitplanung

nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' angewendet. Insbesondere sind dies folgende Festsetzungen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von Beeinträchtigungen

Folgende Festsetzungen des Bebauungsplanes tragen zur Vermeidung und Minimierung von Eingriffen bei:

- Festsetzung eines hohen Versiegelungsgrades auf einer beschränkten Baufläche zur Freihaltung einer großen zusammenhängenden privaten Grünfläche und somit Sicherung der vorhandenen Gehölzstrukturen (Weißdornhecke, mehrstämmige Pappel), Erhalt einer 'Fluchtwiese' für angesiedelte Tierarten sowie Fläche für ein naturnah ausgebildetes Regenrückhaltebecken
 - Vermeidung von Eingriffen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Tiere/Pflanzen
- Festsetzung der Baugrenze sowie der Gebäudehöhe
 - Minimierung der Eingriffsfolgen für das Schutzgut Klima/Luft
- Mindestbegrünung des Gebietes insbesondere durch Baumpflanzungen in den Stellplatzbereichen sowie entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
 - Minimierung der Eingriffsfolgen von Versiegelung und Bebauung für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft und Tiere/Pflanzen sowie Orts- und Landschaftsbild.
- Erhaltungsfestsetzung für die bestehende, als Ausgleich dienende Baumallee entlang der Hauptstraße
 - Vermeidung von Eingriffen für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima/Luft, Tiere/Pflanzen sowie Orts- und Landschaftsbild
- Festsetzung eines Mindestanteils an Dachbegrünung
 - Minimierung der Eingriffsfolgen für die Schutzgüter Klima/Luft und Wasser
- Baugebietsbezogene Regenwasserrückhaltung
 - Minimierung der Eingriffsfolgen für den Wasserhaushalt.

Die genannten Maßnahmen wirken sich auch positiv auf den Menschen aus.

Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung zwar gemindert werden, es verbleiben jedoch erhebliche Eingriffsfolgen mit einem entsprechenden Kompensationserfordernis. Ein Teil dieses Erfordernisses kann durch Inanspruchnahme bereits angelegter, jedoch noch keiner Maßnahme zugeordneter nahegelegener Flächen erfüllt werden. Nach planungsrechtlicher Abwägung setzt der Bebauungsplan für den noch verbleibenden Bedarf Ausgleichsmaßnahmen auf im Flächennutzungsplan '99 als Grünfläche dargestellten Bereichen fest.

6.7 Beschreibung der zu erwartenden allgemeinen erheblichen Umweltauswirkungen

Auswirkungen der Bauzeit

- Eingriffe durch Rodung, Aushub, Bodenmodellierung sowie temporäre Bodenverdichtung aufgrund von Bautätigkeit
- Lärm- und Staubentwicklung sowie Bewegungsunruhe und erhöhtes Schwerverkehrsaufkommen aufgrund von Bautätigkeit
- Behinderungen für Verkehrsteilnehmer

Auswirkungen der Maßnahme

- Verlust von Freiflächen durch Versiegelung und Bebauung

- Verlust von gereiften und z.T. naturnahen Vegetationsstrukturen
- Veränderung des Lokalklimas (Erwärmung, Beeinflussung einer Luftleitbahn)
- Veränderung des Landschaftsbildes

Nutzungsbedingte Auswirkungen

- Erhöhte Nutzungsintensität (Verkehr, Bewegungsunruhe)
- Zusätzliche Schallemissionen durch die gewerbliche Nutzung

6.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der Planung ist die Absicht, das Grundstück für eine Großbäckerei zu nutzen. Im Zuge der Standortprüfung wurden verschiedene Bereiche im Stadtgebiet betrachtet, die bereits als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan dargestellt sind bzw. bereits in einem Bebauungsplan als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Neben fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümer bzw. zu geringer Flächengröße waren auch abseitige Lage, schlechte Verkehrsanbindung und/oder mögliche Altlasten mit unabsehbaren (finanziellen) Folgen Gründe, die zum Ausschluss der Nutzung dieser Flächen durch die Bäckerei führten.

Aufgrund der Größe des Unternehmens mit Filialen auch außerhalb des Stadtgebietes von Ludwigshafen und den für Bäcker üblichen nächtlichen Lieferzeiten ist eine Lage am Ortsrand mit guter Anbindung an den überörtlichen Verkehr zwingend notwendig. Da gleichzeitig auch das unternehmenseigene gastronomische Angebot der 'Brotzeit' samt Backwarenverkauf in den Betrieb eingebunden wird, der zudem als 'Schaubäckerei' aufgebaut werden soll, ist eine kunden- und werbewirksame Lage notwendig, die in üblichen Gewerbegebieten selten zu finden ist.

Lage der geprüften Standorte



Ausschlusskriterien der einzelnen Standorte:

- 1 Ungünstige, nicht repräsentative Lage
- 2 Ungünstige, nicht repräsentative Lage
- 3 Ungünstige, nicht repräsentative Lage
- 4 Zu kleine Fläche mit ungünstiger, innerörtlicher Lage
- 5 Eigentümer nicht verkaufsbereit
- 6 Eigentümer nicht verkaufsbereit
- 7 Gewählter Standort

Die ausgewählte Fläche kann alle Rahmenbedingungen erfüllen und bietet darüber hinaus den Vorteil der guten Anbindung an den ÖPNV sowie der Nähe zu Neuhofen, dem ursprünglichen Produktionsstandort. Diese Nähe ist insbesondere aufgrund der Verringerung zusätzlichen Verkehrs, der durch längere Fahrwege der Arbeitnehmer entstehen könnte, wichtig.

Die Wahl der Darstellung als gewerbliche Baufläche (G) erfolgt aufgrund der sich daraus ergebenden größeren Flexibilität gegenüber einer – hier ebenfalls zur Zielerreichung möglichen - Darstellung als Sonderbaufläche 'Schaubäckerei'.

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

Durch die Flächennutzungsplanänderung selbst kommt es aufgrund ihres vorbereitenden Charakters zu keinen direkten Auswirkungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Maßnahmen zur Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen der Umsetzung der Festsetzungen dargestellt. Im Rahmen ihrer hoheitlichen Überwachungsaufgaben können die jeweils zuständigen Behörden insbesondere bei unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen geeignete Maßnahmen zur Abhilfe schaffen.

6.10 Zusammenfassung

Durch die Planung wird die Darstellung einer Grünfläche in einer Größe von ca. 2,8 ha in eine gewerbliche Baufläche geändert. Im Bebauungsplan werden innerhalb dieser Fläche ein ca. 2,4 ha großes Gewerbegebiet sowie eine ca. 0,4 ha große zusammenhängende Grünfläche dargestellt.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Umsetzung von Vorhaben vorbereitet, die die bisherigen Funktionen der Fläche bezüglich aller Schutzgüter durch Versiegelung der Fläche, Störung einer Frischluftschneise sowie zusätzlicher Gewerbelärmentwicklung beeinträchtigen.

Im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' werden daher Maßnahmen festgesetzt, durch die die negativen Auswirkungen möglichst vermieden bzw. minimiert werden. Dennoch bleiben, insbesondere verursacht durch die Bodenversiegelung, dauerhafte und als erheblich einzustufende Eingriffsfolgen bestehen, die durch festgesetzte externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

Aus Umweltgesichtspunkten kann die Planung daher als vertretbar und raumverträglich angesehen werden kann.

7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung hat parallel zum Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB des Bebauungsplans Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' in Form eines einwöchigen Aushangs von Übersichtsplänen der vorgesehenen Bebauung sowie einer abschließenden Bürgerversammlung mit umfassender Präsentation der Planung sowie der bisher durchgeführten Untersuchungen stattgefunden. In dem Zusammenhang wurden keine Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

7.2 Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Die Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mittels der Übersendung von Übersichtsplänen der vorgesehenen Bebauung sowie einer schriftlichen Erläuterung der Planungsziele sowie erster Planungsüberlegungen und der zu erwartenden Umweltauswirkungen. Den Beteiligten wurden vier Wochen zur Stellungnahme und Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung eingeräumt. Die Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' erfolgte parallel.

Im Wesentlichen wurden Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht und im entsprechenden Verfahren behandelt. Hinsichtlich des Flächennutzungsplans wurde

insbesondere auf die nachrichtliche Übernahme der Lage der 110-kV-Leitungen sowie die Notwendigkeit eines Antrags auf landesplanerische Stellungnahme verwiesen.

7.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mittels Übersendung des Entwurfs 24. Änderung des Flächennutzungsplans samt Entwurf der Begründung mit Umweltbericht. Den Beteiligten wurde ein Monat zur Stellungnahme eingeräumt. Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' erfolgte parallel.

Im Wesentlichen wurden Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht und werden im entsprechenden Verfahren behandelt.

Pollichia stellt fest, dass wesentliche Belange, die gegen die Planung sprechen, in der Begründung zwar genannt werden, allerdings müsste eine sorgfältige Abwägung zu dem Ergebnis kommen, dass die kritischen Belange stärker wiegen, insbesondere, da es ausreichend andere Gewerbestandorte in Ludwigshafen gibt. Darüber hinaus wird festgestellt, dass in der Stadt Ludwigshafen konkrete Bauleitplanung häufig nicht aus übergeordneten Plänen (Flächennutzungsplan ROP) bzw. deren Planaussagen – wie auch im vorliegenden Fall – entwickelt bzw. hergeleitet werden.

Stellungnahme der Verwaltung

Die wesentlichen zu erwartenden negativen Auswirkungen der Planung können und müssen im Rahmen des nachgeordneten Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt werden. Da es sich hierbei fast ausschließlich um Belange des Natur- und Umweltschutzes handelt, werden im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen getroffen werden, um die Eingriffsfolgen zu minimieren, auszugleichen bzw. – z.B. hinsichtlich des Immissionsschutzes – die rechtlichen Vorgaben einzuhalten (siehe auch Kapitel 7.6 'Abwägung der Belange'). Alternative, bereits als Gewerbegebiet entwickelte Standorte mit den gewünschten Rahmenbedingungen stehen – wie in Kapitel 6.8 'In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten' ausführlich erläutert – nicht zur Verfügung. Hinsichtlich der Entwicklung der Bauleitplanung aus übergeordneten Plänen ist festzustellen, dass die Planung grundsätzlich langfristig angelegt ist. Da sich durch Änderungen der Rahmenbedingungen bzw. Zielstellung der Gemeinden in Teilbereichen ein Anpassungsbedarf ergeben kann, ist durch den Gesetzgeber ausdrücklich die Möglichkeit der Änderung von Teilbereichen vorgesehen. In Zuge der vorliegenden Planung wurden umfassende Abstimmungsgespräche mit den für die Regional- und Landesplanung zuständigen Behörden (VRRN und SGD Süd) geführt. Dies hat zum Einen zur künftigen Aufnahme der geänderten Planungsziele im Entwurf des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 geführt (siehe Kapitel 4 'Verhältnis zur übergeordneten und sonstigen Planung'). Zum Anderen wurde seitens der SGD Süd eine positive landesplanerische Stellungnahme hinsichtlich der geplanten 24. Änderung des Flächennutzungsplans abgegeben (siehe Kapitel 4 'Verhältnis zur übergeordneten und sonstigen Planung'). Die Planung kann demgemäß als aus der übergeordneten Planung entwickelt angesehen werden.

7.4 Belange, die gegen die Planung sprechen

- Überplanung einer bisher extensiv genutzten Grünfläche mit Auswirkungen auf Tier- und Pflanzenwelt, Klima/Luft, Wasser und die Bodenfunktionen
- Beeinflussung einer Frischluftschneise
- Entwicklung von gewerblichen Schallemissionen
- Bestehende Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes

- Herausnahme von Ackerflächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zur Erfüllung des Ausgleichsbedarfs
- Notwendigkeit der Konstruktion einer Anbindung an die Abfahrtsrampe der B 44

7.5 Belange, die für die Planung sprechen

- Ansiedlung eines Gewerbegebietes mit den entsprechenden positiven wirtschaftlichen Effekten
- Bereits vollständige Erschließung der Fläche und somit geringer zusätzlicher Versiegelungsbedarf aufgrund z.B. neuer Verkehrsflächen
- Lage der Fläche an überörtliche Straßen sowie guter Anbindung an den ÖPNV und somit Vermeidung von Mitarbeiter- und Lieferverkehr
- Lage des Gebietes in unmittelbarer Nachbarschaft zu einem weiteren Gewerbe- bzw. Mischgebiet, wodurch dem Grundsatz der Gebietsabstufung entsprochen wird
- Keine Vorbelastung der Fläche (z.B. durch Altlasten)
- Keine berührten Kultur- oder Bodendenkmale
- Dem Betrieb dienende öffentlichkeits- und werbewirksame Lage, die dem langfristigen Erhalt der Nutzungen dienlich ist und somit einem schnellen Brachfallen der Fläche entgegenwirkt

7.6 Abwägung der Belange

Durch die vorliegende Planung wird im Wesentlichen eine bisher extensiv genutzte Grünfläche als Gewerbegebiet mit den entsprechenden negativen Folgen für Natur und Landschaft entwickelt. Anlass der Planung war die Anfrage einer Großbäckerei, die sich im Stadtgebiet Ludwigshafens in werbe- und öffentlichkeitswirksamer Lage ansiedeln wollte. Die Fläche bietet über die als stadteigene Fläche vorhandene Grundstücksverfügbarkeit auch die Vorteile der Altlastenfreiheit sowie die direkte Anbindung an den ÖPNV sowie überörtliche Verkehrswege (B 44). Dies ist insbesondere für Gewerbebetriebe mit großen Mitarbeiterzahlen und intensivem überörtlichen Lieferverkehr von Bedeutung.

Durch die Lage am gut erschlossenen Ortsrand von Rheingönheim wird nicht nur eine über das Maß der im Gewerbegebiet hinausgehende umfangreiche Versiegelung vermieden. Gleichzeitig bietet diese Lage nördlich eines bereits bestehenden Gewerbe- bzw. Mischgebietes auch die Chance, den durch den Betrieb verursachten Verkehr weitestgehend nicht durch mit Wohnbebauung genutzte Siedlungsbereiche zu führen.

Durch die Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in den Naturhaushalt vorbereitet. Durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 631 'In der kurzen Mörschgewanne' werden die Eingriffe minimiert. Die verbleibenden erheblichen Eingriffe werden durch externe Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen. Erhebliche Beeinträchtigungen besonderer Schutzgüter von Natur und Landschaft verbleiben somit nach Realisierung aller Maßnahmen nicht.

Dem Verlust an Ackerflächen im Rahmen der Kompensation, die im Flächennutzungsplan '99 ohnehin bereits als Grünfläche dargestellt sind, wird der Bedarf an geeigneten Gewerbeflächen gegenübergestellt.

Durch die Änderung der Darstellung einer Grünfläche verändert sich die gesamtstädtische Flächenbilanz um etwa 2,8 ha zugunsten von Bauflächen. Aufgrund verschiedener Restriktionen (z.B. Immissionsschutz) steht jedoch nicht zu erwarten, dass alle bisher im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen auch als Gewerbegebiete entwickelt werden können, da die Entwicklung eines Gebietes häufig die Nichtentwicklung eines anderen Gebietes bedingt. Im Rahmen einer Fortschreibung des Flächennutzungsplans, die auch die Ergebnisse des ersten Regionalplans für die Metropolregion berücksichtigen muss, wird

überprüft, inwieweit zukünftig Flächen aus der Darstellung von gewerblichen bzw. Sonderbauflächen genommen werden können, um somit die gesamtstädtische Flächenbilanz auszugleichen.

Grundsätzlich muss die Stadt Ludwigshafen ihrer von Landes- und Regionalplanung zugewiesenen oberzentralen Funktion, die auch die Bereitstellung von Arbeitsplätzen in der Metropolregion Rhein-Neckar beinhaltet, insbesondere auch durch Bereitstellung geeigneter Gewerbeflächen nachkommen. Darüber hinaus kann die Fläche, auch wenn sie im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt ist, aufgrund des fast vollständigen Einschusses durch Siedlungsflächen, der direkten Anbindung an öffentliche Verkehrsflächen sowie der Lage angrenzend an eine bereits bestehende Gewerbe- bzw. Mischfläche, im strukturellen Sinne als eine Fläche der Innenentwicklung bezeichnet werden bzw. als Verwertung einer 'Restfläche'. Es müssen keine umfangreichen Straßen angelegt werden, wodurch auch die Neuversiegelung im Vergleich zu einem vollkommen neu zu erschließenden Gewerbegebiet im Außenbereich reduziert ist.

Die Abwägung ist als nicht abgeschlossen zu verstehen und wird ggf. nach Abschluss der Offenlage gemäß § 3 (2) BauGB ergänzt.

Ludwigshafen am Rhein, den -----

Bereich Stadtplanung