



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 24.11.2022

Hinweis:

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Teiländerung des Flächennutzungsplanes`99 und Bebauungsplan
"Bürgermeister-Grünzweig-Straße 1" der Stadt Ludwigshafen am Rhein, hier:
Stellungnahme der Stadt Frankenthal (Pfalz) gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem beigefügten Entwurf einer Stellungnahme (Anlage 1) wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Stellungnahme an die Stadt Ludwigshafen am Rhein zu senden.

Beratungsergebnis:

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Begründung:

Die Stadt Ludwigshafen plant derzeit die Neuentwicklung des ehemaligen Geländes der Saint-Gobain Isover G+H AG. Das Plangebiet befindet sich in der Nördlichen Innenstadt. Nördlich grenzt es an die Bürgermeister-Grünzweig-Straße und südlich des Gebietes befindet sich der Friedenspark mit der Gustav-Heinemann-Allee. Im Hintergrund befindet sich die derzeit noch bestehende Hochstraße Nord.

Planungsrechtlich ist das Gebiet bislang als unbeplanter Innenbereich (§ 34 BauGB) einzustufen. Das Gelände wurde an einen Vorhabenträger veräußert. Dieser möchte die bestehenden Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches abreißen und zwei neue Gebäudekomplexe mit unterschiedlichen Nutzungen errichten. Daher sollen nun durch den Bebauungsplan „Bürgermeister-Grünzweig-Straße 1“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieses Vorhabens geschaffen werden.

Die städtebauliche Konzeption wird in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans (Anlage 2) ausführlich beschrieben. Die Planungen sehen zwei geschlossene Gebäudeblocks vor. Wobei die geplante Bebauung die Blockstruktur der angrenzenden Quartiere sowie die bestehenden Sicht- und Wegeachsen aufnimmt.

Im westlichen Block ist im Erdgeschoss ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit nahversorgungsrelevantem Sortiment geplant. Die Verkaufsfläche wird dabei in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes auf maximal 1.600 m² begrenzt. Ebenso werden dort die zulässigen Sortimente festgesetzt. Zulässig sind „Nahrungsmittel- und Genussmittel“ und „Getränke“, sowie untergeordnet Drogeriewaren, inkl. Wasch- und Putzmittel (max. 7 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche) sowie Zeitungen und Zeitschriften (max. 2 % der maximal zulässigen Verkaufsfläche). Weitere Sortimente der „Ludwigshafener Sortimentsliste“ sind auf max. 15 % der maximalen Verkaufsfläche zulässig. Ergänzend zu dem Einzelhandelsbetrieb sind zu- und untergeordnete gastronomische Einrichtungen in Form eines Cafés/Bistros zulässig.

Im östlichen Block soll eine Kindertagesstätte entstehen. In „Reminiszenz“ an den ehemaligen Büroturm der Saint-Gobain Isover G+H AG soll sich zudem „integriert in den östlichen Gebäudekomplex ein Hochhaus mit Wohnnutzung erheben.“ Insgesamt sollen rund 220 Wohneinheiten entstehen, zusammengesetzt aus verschiedenen Wohnungstypen und verteilt auf die geplanten Blöcke. Das Plangebiet ist über die Bürgermeister-Grünzweig-Straße verkehrlich erschlossen und soll auch zukünftig ausschließlich von dort angefahren werden.

Im gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein aus dem Jahr 1999 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Daher muss der Flächennutzungsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden (Teiländerung Nr. 34 „Nördlich Friedenspark“, Anlage 3).

Zu dieser geplanten Teiländerung des Flächennutzungsplanes liegt eine Landesplanerische Stellungnahme der SGD Süd vor. Gemäß dieser muss die Stadt Ludwigshafen zunächst prüfen, ob dem Einzelhandelsvorhaben die Ziele Z 58 („städtebauliches Integrationsgebot“) und Z 60 („Nichtbeeinträchtigungsgebot“) des Landesentwicklungsprogramms (LEP) IV entgegenstehen.

Hierzu muss seitens der Stadt Ludwigshafen eine Auswirkungsanalyse vorgelegt werden, darüber hinaus muss das vorhandene Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigshafen fortgeschrieben werden. Zudem führt die SGD Süd in diesem Zusammenhang aus, dass die Umwidmung der Fläche zu einer gemischten Baufläche nicht mit der geplanten Errichtung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes vereinbar ist. Hierzu wäre die Darstellung einer Sonderbaufläche notwendig.

Für die Weiterführung der eingeleiteten FNP-Änderung müssen nach der Maßgabe der SGD Süd zunächst die o.g. Fragestellungen geklärt werden, u.a. in einem Zielabweichungsverfahren.

Die Verwaltung wurde nun mit Schreiben vom 21.10.2022 seitens der Stadt Ludwigshafen am Rhein angeschrieben und um Stellungnahmen für beide Verfahren im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gem. § 4 Abs. 1 BauGB gebeten.

Die Verwaltung hat daraufhin die vorliegenden Unterlagen geprüft und festgestellt, dass derzeit noch keine abschließende Stellungnahme in Bezug auf das geplante Vorhaben möglich ist. Die Verwaltung schließt sich der Landesplanerischen Stellungnahme der SGD Süd an, dass zunächst in Bezug auf den geplanten großflächigen Einzelhandel eine Auswirkungsanalyse zur Beurteilung des Nichtbeeinträchtigungsverbotes vorgelegt werden muss. Erst danach kann abschließend geprüft werden, ob die Belange der Stadt Frankenthal durch das geplante Vorhaben berührt werden. Eine entsprechende Stellungnahme wurde seitens der Verwaltung formuliert (Anlage 1) und wird nach Zustimmung dieses Gremiums fristgerecht bei der Stadt Ludwigshafen am Rhein eingereicht.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister

Anlage:

- Anlage 1: Stellungnahme der Stadt Frankenthal (Pfalz), Entwurf vom 14.11.2022.
- Anlage 2: Bebauungsplan „Bürgermeister-Grünzweig-Straße 1“ der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Geltungsbereich, Planzeichnung, Vorhaben- und Erschließungsplan, Textliche Festsetzungen und Begründung, Entwurf, Stand 18.10.2022)
- Anlage 3: Teiländerung des Flächennutzungsplanes `99 „Nördlich Friedenspark“ der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Entwurf, Stand 14.10.2022).