

ORIGINAL

Stadt Ludwigshafen am Rhein

Flächennutzungsplan 1999

Teiländerung Nr. 7

„Kallstadter Straße“

ERLÄUTERUNGSBERICHT

Juni 2005
Feststellungsbeschluss



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 11. Aug. 2005
Az.: 43/405-02 LU-01/FNP A7

Flächennutzungsplan '99, Teiländerung Nr. 7 "Kallstadter Straße" ERLÄUTERUNGSBERICHT

1. VERFAHREN

Verfahrensschritte	Datum
Empfehlung des BGA zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes Nr. 7 „Kallstadter Straße“	09.09.2002
Änderungsbeschluss des Stadtrates (gem. § 2 (1) BauGB)	16.09.2002
Behandlung im Ortsbeirat Gartenstadt	23.05.2003
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB)	18.02.04 – 05.03.04
Rechtsverordnung zur Grenzänderung des Landschaftsschutzgebietes „Maudacher Bruch“	02.09.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB)	06.01.05 – 10.02.05
BGA-Beschluss der Offenlage	08.11.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 5/2005	21.01.2005
Bürgerbeteiligung durch Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB)	31.01.05 – 04.03.05
Behandlung im Ortsbeirat Gartenstadt	10.06.2005
Feststellungsbeschluss	

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Neuordnung des Gentechnikgesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. I S. 186)
- 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 Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland 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. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Art. 1 des ersten Landesgesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung durch Flexibilisierung landesrechtlicher Standards (Erstes Standardflexibilisierungsgesetz) vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien (BGBl. I S. 3758)
- Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (**LABfWAG**) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
- Landespflegegesetz (**LPFIG**) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Art. 13 des ersten Landesgesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung durch Flexibilisierung landesrechtlicher Standards (Erstes Standardflexibilisierungsgesetz) vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG -**) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54) zuletzt geändert durch Art. 11 des ersten Landesgesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung durch Flexibilisierung landesrechtlicher Standards (Erstes Standardflexibilisierungsgesetz) vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - **DSchPFIG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 9 des ersten Landesgesetzes zur Stärkung der kommunalen Selbstverwaltung durch Flexibilisierung landesrechtlicher Standards (Erstes Standardflexibilisierungsgesetz) vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist aus der beiliegenden Planskizze ersichtlich. Er beschränkt sich auf das Grundstück des ehemaligen Alten- und Pflegeheims (Flurstücksnummer 1111/18) sowie auf den nördlich angrenzenden Weg und Parkplatz.

2.3 Änderungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 16.09.2002 beschlossen, den Flächennutzungsplan 1999 im Bereich des ehemaligen Alten- und Pflegeheimes an der Kallstadter Straße 1 zu ändern. Dies wurde am 20.09.2002 bekannt gegeben.

2.4 Erforderlichkeit einer UVP-Vorprüfung

Die Durchführung einer UVP ist gemäß geltendem Recht für dieses Vorhaben nicht erforderlich.

Alle relevanten Belange werden im Zuge des Verfahrens dennoch abgearbeitet und in einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB aufgearbeitet. Insbesondere war ein landespflegerischer Planungsbeitrag zu erstellen, in dem auch insbesondere die Herausnahme dieser Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet Maudacher Bruch zu würdigen ist.

3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Im gültigen Flächenutzungsplan ist der Geltungsbereich als Wald dargestellt. Tatsächlich ist jedoch diese Fläche seit vielen Jahren mit einem mehrstöckigen Gebäude bebaut, in dem ehemals ein Pflege- und Altenwohnheim untergebracht war. Für diese Einrichtung wurde bereits vor Jahren etwas weiter nördlich in der Kallstadter Straße ein Ersatzgebäude geschaffen. Seit der Inbetriebnahme dieser neuen Einrichtung steht die ehemalige Einrichtung leer und konnte keiner anderen – ggf. ähnlichen – sozialen Nutzung zugeführt werden.

Für Nutzungen, die im Rahmen des Bestandsschutzes denkbar wären, ist allerdings in der Gartenstadt kein Bedarf vorhanden, so dass eine andere Verwendung angestrebt wird. Da das Objekt im Eigentum der Stadt ist, besteht ein großes Interesse an einer entsprechenden Verwertung des Grundstücks.

Für andere Nutzungen ist aber entsprechendes Planungsrecht zu schaffen.

Bei dem betroffenen Gelände handelt es sich gleichwohl um ein Grundstück, was grundsätzlich auch baulich genutzt werden kann. Nach den bisherigen Untersuchungen der Verwaltung eignet sich der Standort insbesondere für ein kleines Wohngebiet mit gehobenem Standard. Für diese entsprechende Nutzung

sind auch bereits Interessenten vorhanden. Bei der Bebauung ist angestrebt, einen der vorhandenen Situation am Rande des Maudacher Bruches angemessenen hohen Qualitätsstandard zu erreichen.

Ebenso musste die betroffene Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet entlassen werden. Die dazugehörige Rechtsverordnung zur Grenzänderung des Landschaftsschutzgebietes „Maudacher Bruch“ trat am 02.09.2004 in Kraft.

Das entsprechende Bebauungsplanverfahren wird nachfolgend bzw. parallel zum Änderungsverfahren des FNP geführt und befindet sich kurz vor der Trägerbeteiligung.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANDARSTELLUNGEN

Für den Geltungsbereich der Planänderung wird Wohnbaufläche dargestellt.

Für den nördlichen Abschnitt der Planänderung besteht der Verdacht auf Altablagerung. Die Fläche wurde entsprechend gekennzeichnet.

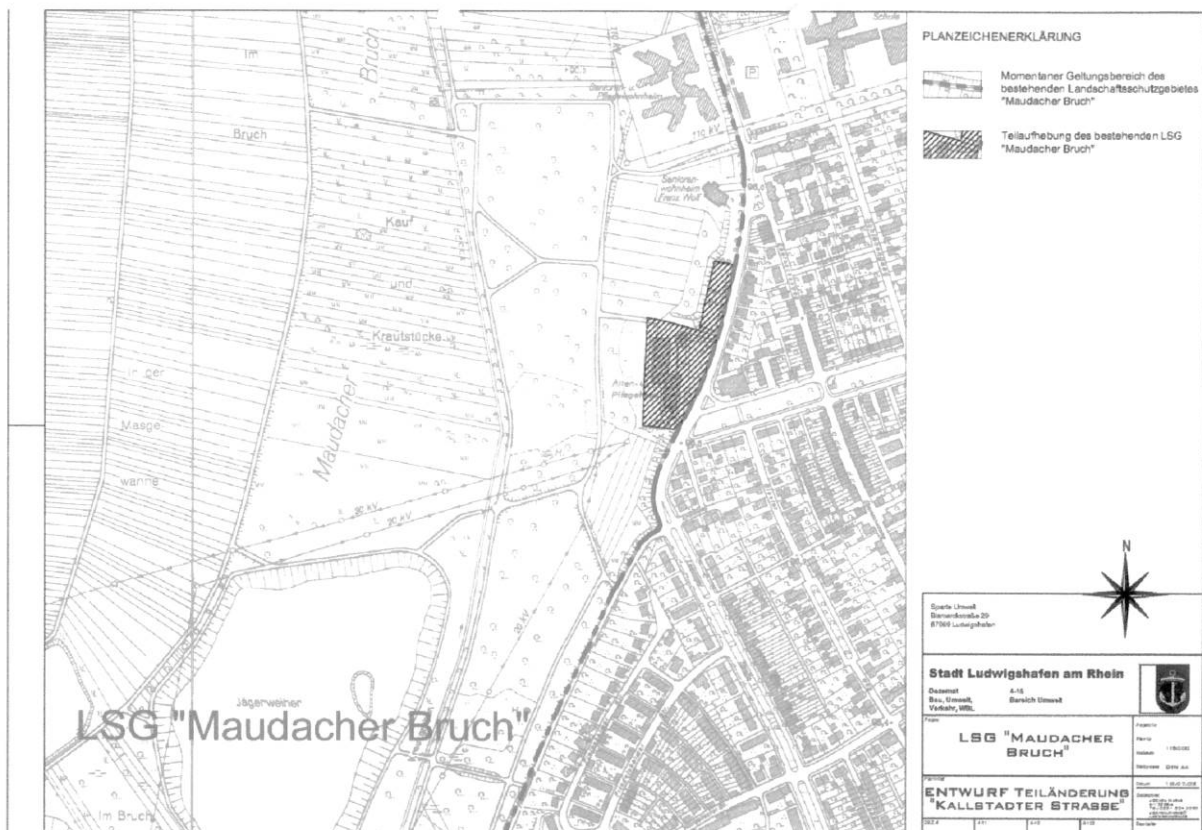
Derzeit besteht nicht die Absicht, diesen kleinen Abschnitt der Planänderung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung einer Wohnbebauung zuzuführen. Sofern dies zu einem späteren Zeitpunkt beabsichtigt ist, muss dann versucht werden, die Problematik der Altlast im Rahmen der Realisierung einer Wohnbebauung zu lösen.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im Regionalen Raumordnungsplan wird diese Fläche bereits als bestehender Siedlungsbereich Wohnen am Rande eines Regionalen Grünzuges ausgewiesen. Mit Schreiben vom 17.09.02 teilt die SGD-Süd in ihrer landesplanerischen Stellungnahme mit, dass sie gegen die Nutzungsänderung keine Bedenken hat.

6. RECHTSVERORDNUNG ZUR ÄNDERUNG DER GRENZEN DES LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETES „MAUDACHER BRUCH“

Die Fläche des Alten- und Pflegeheims an der Kallstadter Straße und des nördlich angrenzenden Parkplatzes lag ursprünglich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Maudacher Bruch“. Mit der Rechtsverordnung zur Änderung der Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Maudacher Bruch“ wurde am 02.09.2004 die Grenzziehung korrigiert und o.g. Flächen aus dem LSG ausgeschlossen.



7. UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Bodenschutz

Gem. Ermittlungen des Landespflegerischem Planungsbeitrages des Büros Olschewski vom Februar 2004 sind aktuell von der Gesamtgrundfläche des Geltungsbereiches von ca. 11.000m² ca. 49,6 %, d.h. 5.460 m² versiegelt. Durch die bestehende Bebauung wurde die natürliche Bodenschichtung verändert und Funktionsflächen stark beeinträchtigt. Sie besitzt derzeit keine hohe Wertigkeit und wird als mäßig schutzbedürftig eingestuft.

Durch die künftige Umnutzung und Neubebauung käme es neben der Nutzung von bereits verdichteten Böden auch zur Beanspruchung von noch offenen Flächen. Sofern der vorhandenen Versiegelungsgrad von der Neuplanung nicht überschritten wird und weitere u.a. Maßnahmen zum Schutz weiterer Umweltgüter eingehalten werden, führt die geplante Wohnbebauung zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen.

Altlasten

Hier gab es im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Untersuchungsbedarf, der im dortigen Verfahren abgearbeitet wurde.

Die im Auftrag der GAG durchgeführte Bodenuntersuchung zeigt, dass die Fläche in der Vergangenheit 1,3 m bis 5,4 m stark aufgefüllt wurde. Sie besteht sowohl aus bindigen als auch aus sandigen, kiesigen und steinigen Materialien, die zum Teil Schotter, Ziegelbruch und Beton enthalten.

Die Auffüllung weist eine sehr heterogene Belastung mit PAK auf, die von sehr gering (nicht nachweisbar) bis sehr hoch (max. 660mg/kg) reicht.

Die Fläche wird entsprechend saniert werden um eine Wohnbebauung zu ermöglichen.

Zur Problematik der Altlast im nördlichen Teil der Planänderung siehe Ausführungen in Ziffer 4.

Wasser, Grundwasser,

Das Maudacher Bruch ist ein ehemaliger Rheinmäander. Daher reagiert das Grundwasser eher empfindlich auf schwankende Rheinwasserstände. Die Tendenz ist momentan steigend (z.Zt. ca. 2-3m unter Flur im tieferen Teil des Geländes).

Die Versickerungsfähigkeit der Böden wird beeinträchtigt zum einen durch massive Eingriffe in die Bodenschichtung und zum anderen durch die Flächenversiegelung bzw. Bebauung.

Zur Verbesserung der Situation sollen Ausgleichsmaßnahmen beachtet werden. (Versickerung der Niederschläge auf den Grundstücken, Regenwassernutzung).

Flora, Fauna

Der Landespflegerische Planungsbeitrag des Büros Olschewski beschreibt die potentiell natürliche Vegetation als nicht mehr vorhanden.

Sie wurde ersetzt durch Einzelbäume, Rasen und Gehölzflächen. Auffällig ist die hohe Anzahl an Vogelindividuen und Vogelarten im Planungsraum.

Durch die Umnutzung der Fläche würde der überwiegende Gehölzbestand wegfallen. Dies hätte ein Verlust an Nahrungs-, Deckungs- und Nistangeboten

insbesondere für die Vogelwelt zur Folge, die jedoch in der näheren Umgebung Ausweichmöglichkeiten finden würden.

Daher geht der Landespflegerische Planungsbeitrag von keinen erheblichen Beeinträchtigungen im Plangebiet und im weiteren Landschaftsschutzgebiet „Maudacher Bruch“ aus.

Klima

Die Fläche des Maudacher Bruchs stellt für die Stadt Ludwigshafen eine „Fläche mit hoher klimaökologischer Bedeutung und mittlerer Ausgleichsleistung“ dar.

Der bestehende Gebäudekomplex des ehemaligen Alten- und Pflegewohnheims hat punktuell eine kleinklimatisch wirksame Riegelwirkung für den Luftaustausch zwischen Freiflächen im Westen und gegenüberliegender Wohnbebauung im Osten mit nur geringen Auswirkungen für das Wohngebiet. Auch die Auswirkungen durch die Aufheizung des Gebäudekomplexes im Sommer ist eher gering.

Durch die beabsichtigte lockere und niedrige Bauweise würde sich die lufthygienische Situation in o.g. Punkten verbessern. Dies würde sich äußern in einem besserer Luftaustausch zwischen Freiflächen und Wohnbebauung, weniger Baumasse und mehr Gartenflächen und dadurch geringere Aufheizung,

Vorgeschlagen werden zur lufthygienischen Optimierung die mögliche Nutzung alternativer Energiequellen durch nach Süden orientierter Dächer, oder die Errichtung eines zentralen Blockheizkraftwerkes.

Schall

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wird auf dieses Thema näher eingegangen.

Zusammenfassend bleibt festzustellen, dass alle erforderlichen Untersuchungen und Maßnahmen nicht die vorbereitende Bauleitplanung betreffen.

8. ABWÄGUNG DER BELANGE

8.1 Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Bei der vom 18.02.2004 bis 05.03.2004 durchgeführten frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

8.2 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. §4 BauGB

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, sowie die Beteiligung der städtischen Stellen und des Ortbeirates fand vom 06.01.2005 bis einschließlich 10.02.2005 statt.

Im Rahmen der Trägerbeteiligung wurden überwiegend Anregungen vorgebracht, welche die verbindliche Bauleitplanung betreffen.

Die den Flächennutzungsplan betreffenden Einwände und Hinweise werden im Folgenden aufgelistet.

Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz, Schreiben vom 12.01.2005

„...Die Luftbilddauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben Anhaltspunkte die es erforderlich machen, dass weitere Maßnahmen durchgeführt werden. (...) Empfohlene Maßnahmen: Überprüfung der Verdachtsflächen nach dem Abtrag der Oberfläche mit Metalldetektoren. Oder anbringen von Bohrungen (...) Danach Tiefensondierungen mit Metalldetektoren. Zusammenfassung: Für die oben genannte Baustelle empfehlen wir eine Oberflächensondierung. (...) oder Tiefensondierung....“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.

Da aufgrund des Ergebnisses der Luftbilddauswertung nicht ausgeschlossen ist, dass sich im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden, wird ein entsprechender Hinweis in die verbindliche Bauleitplanung aufgenommen.

SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Schreiben vom 14.02.2005

„...Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Hochwasserschutzmauern und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzrichtungen ist es möglich, dass das Baugebiet überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich aus der Zustimmung zu der Flächennutzungsplanänderung kein Schadensersatzanspruch sowie Anspruch auf Verstärkung der Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.

Das Baugebiet ist so zu gestalten,....“ (Anmerkung: Es folgen weitere Hinweise für das Bebauungsplanverfahren.)

Stellungnahme der Verwaltung:

Es werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Hinweise aufgenommen.

Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Abteilung Gesundheitsamt,
Schreiben vom 12.01.2005

„...dass (...) unter Beachtung der nachfolgenden Punkte keine Einwände bestehen:

- 1. Eine fachgerechte Sanierung der mit PAK belasteten Böden im Plangebiet muss durchgeführt werden.*
- 2. Über das Ergebnis der Untersuchungen bezüglich der möglichen Altablagerung im unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstück ist das Gesundheitsamt des Rhein-Pfalz-Kreises in Kenntnis zu setzen. Gegebenenfalls sind auch Maßnahmen im unmittelbar nördlich angrenzenden Grundstück durchzuführen....“*

Stellungnahme der Verwaltung:

Wir nehmen diesen Hinweis zur Kenntnis und verweisen auf o.g. Punkt 7. „Bodenschutz-Altlasten“, in dem auf das laufende Planverfahren der verbindlichen Bauleitplanung und auf die beabsichtigte Altlastensanierung der Fläche des heutigen Alten- und Pflegeheims hingewiesen wird.

Da ein funktionaler Zusammenhang zwischen der Fläche des Altenheims und des Parkplatzes besteht, wurde der Parkplatz und der Weg mit in die FNP-Änderung aufgenommen.

Tatsächlich bleibt mittelfristig die bestehende Nutzung des nördlich angrenzenden Grundstücks aber als solches erhalten. Es wird nicht in die momentane Nutzung eingegriffen.

In die Karte der FNP-Änderung wurde jedoch ein entsprechendes Symbol aufgenommen. Sollte diese Fläche entsiegelt, bebaut oder umgenutzt werden, wird eine entsprechende Untersuchung durchgeführt werden und das Gesundheitsamt des Rhein-Pfalz-Kreises informiert werden.

NABU Ludwigshafen,

Schreiben vom 22.01.2005

„Die geplante Maßnahme „Kallstadter Straße“ ist ein Musterbeispiel dafür, wie durch kleine Maßnahmen immer wieder gegen den Umweltschutz verstoßen wird. Zwar besteht in der Tat die vorhandene Bebauung mindestens schon solange, wie das Landschaftsschutzgebiet „Maudacher Bruch“ und wurde das Gebiet ursprünglich in das LSG integriert. Nachdem allerdings erkennbar war, dass die weitere Nutzung aufgrund verschiedener Mängel nicht mehr lange weitergeführt werden könnte, wurde wie unter 3. „Anlass, Ziel und Zweck der Planung“ des Erläuterungsberichts erwähnt wird, weiter nördlich und wiederum innerhalb der Grenzen des LSG Maudacher Bruch ein Ersatzgebäude erstellt. So wäre es nun logisch und konsequent gewesen, die alte Sünde durch einen Rückbau ungeschehen zu machen. Da dies vorgeblich nicht finanzierbar ist, wird durch eine erneute Bebauung der Eingriff ins LSG auf Dauer zementiert. Da dieser

Eingriff absolut nicht mit dem Schutzzweck des LSG Maudacher Bruch in Übereinstimmung zu bringen ist, lehnen wir seitens des NABU Ludwigshafen die Maßnahme ab. Ferner ist zu befürchten, dass es langfristig nicht bei den nach Verwirklichung der Maßnahme dann zwei Baugebietseingriffen ins LSG bleiben wird, sondern die Taktik des scheinweisen Vorgehens seitens der Stadtplanung weiter fortgesetzt wird.

Der einzig positive Aspekt der geplanten Maßnahme besteht darin, dass die vorhandene Altlastenproblematik erfasst worden ist und beseitigt werden soll. Dies wäre allerdings auch durch einen einfachen Rückbau möglich gewesen.

Fazit: Der NABU Ludwigshafen lehnt die geplante Bebauung auch nach durchgeführter Änderung der Gebietsgrenzen des LSG „Maudacher Bruch“ ab als eklatanten Verstoß gegen die Pflicht zur Erhaltung vorhandener (sowieso sehr weniger) Landschaftsschutzgebiete innerhalb der Stadt.“

Stellungnahme der Verwaltung:

Wie im Landespflegerischen Planungsbeitrag zu diesem Verfahren unter Punkt 7. „Vorschlag zur Ergänzung des bestehenden LSG „Maudacher Bruch““ vom Februar 2004 ausgeführt, wird zum Ausgleich der Reduktion der LSG Fläche „Maudacher Bruch“ angestrebt, Flächen mit ähnlichen natürlichen Standorteigenschaften, die im Süden des „Maudacher Bruchs“ liegen, einzugliedern. Sie sind als Ersatzflächen zur Wiederherstellung der Schutzgebietsgröße geeignet.

Architektenbeirat für den Bereich des Stadtgebietes Ludwigshafen/Rhein, Schreiben vom

Der Architektenbeirat hat zur Grenzänderung des Landschaftsschutzgebietes „Maudacher Bruch“, das exakt den Geltungsbereich der FNP-Änderung betraf, am 22.03.2004 folgende Anregungen vorgebracht. Der Vorsitzende des Architektenbeirat, Herr Dipl.-Ing Laun, hat uns mitgeteilt, dass diese Anregungen auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes gelten sollen:

„Die Grundstücksflächen, die aus dem Landschaftsschutzgebiet ausgegliedert werden sollen, betragen ca. 11.000 m². Davon sind etwa 50% versiegelte Flächen.

Diese Flächen entsprechen in ihrer Funktion nicht dem Charakter des Schutzgebietes. Besonders durch die Riegel-Wirkung des 8-geschossigen Gebäudes des ehemaligen Alten- und Pflegeheimes ist der Luftaustausch zum Maudacher Bruch eingeschränkt.

Aus Sicht des Architektenbeirates kann der Herausnahme des Landschaftsschutzgebietes zugestimmt werden, wenn

- An anderer Stelle zur Vernetzung von Biotopstrukturen Flächen ausgewiesen werden,*
- Bei einer Neubebauung der zur Zeit festgestellte Versiegelungsgrad nicht überschritten wird.“*

Mit gleichem Datum hat der Architektenbeirat in Ergänzung des obigen Schreibens weitere Anregungen an den Baudezernenten Herrn Beigeordneten Merkel zur Grenzänderung des Landschaftsschutzgebietes vorgebracht:

„Darüber hinaus hat der Architektenbeirat in seiner letzten Sitzung nachfolgende Bemerkungen formuliert.

- *Bei der schon erfolgten eindeutigen Festlegung für eine Einfamilienhausbebauung vermissen wir einfach Alternativüberlegungen, wie die doch noch werthaltige Altbausubstanz des Hochhauses hätte alternativ genutzt werden können.*
- *Wir regen an, eine Bestandsüberprüfung vorzunehmen, da unseres Erachtens auch noch weitergehende Möglichkeiten wie
 - *Generationenwohnen*
 - *Haus im Haus*usw. untersuchungswürdig sind.*
- *Gerade im Bereich des Seniorenwohnens hat Ludwigshafen auf Grund seiner guten Infrastruktur „Pfunde, mit denen durchaus gewuchert werden“ kann.*
- *Der Tenor „Senioren zurück in die Stadt“ könnte hier durchaus eine Überschrift darstellen.*
- *Wir empfehlen dringlich, alternative Möglichkeiten aufzuzeigen, ggf. auch hier einen örtlichen beschränkten Architekturwettbewerb unter den Prämissen
 - *Bestandsbeibehaltung*
 - *Transparente durchlässige Planung*
 - *Mischbauweise (evtl. auch Terrassenhäuser)*
 - *und andere durchzuführen.**

Des Weiteren würde uns als Architektenbeirat natürlich auch der Planungsstand des Entwurfes der Universität Kaiserslautern interessieren.

a) Hat die Stadtplanung Ludwigshafen am Bebauungsplan-Entwurf mitgewirkt?

b) Sind Aufträge an Studenten der Universität Kaiserslautern ergangen?"

Stellungnahme der Verwaltung zum ersten Schreiben vom 22.03.2004:

Wir nehmen diesen Hinweis zur Kenntnis und verweisen auf o.g. Punkt 7 „Bodenschutz“ und Punkt 8.2., die Stellungnahme zum Schreiben des NABU vom 22.01.2005 bzw. auf den Landespflegerischen Planungsbeitrag zu diesem Verfahren.

Stellungnahme der Verwaltung zum zweiten Schreiben vom 22.03.2004:

Die vom Architektenbeirat geäußerten Anregungen und Einwände beziehen sich auf die verbindliche Bauleitplanung. Sie werden in dessen Findungsprozess einfließen und bearbeitet werden.

An dieser Stelle kann nur auf den vom Architektenbeirat gebrachten Einwand der Bestandsprüfung eingegangen und dazu festgestellt werden, dass es seitens der Stadt zahlreiche Überlegungen, Ansätze und Versuche gab, das Alten- und Pflegewohnheim zu erhalten, zu sanieren, wiederzubeleben, anderweitig zu nutzen, sie aber leider letztlich zu keinem befriedigendem Resultat führten.

8.3 Bürgerbeteiligung / Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Die Offenlage fand vom 31.01.2005 bis 04.03.2005 statt. Während dieses Zeitraumes wurden keine Anregungen und Bedenken vorgebracht.

8.4 Abwägung

8.4.1 Belange, die für die Planung sprechen

Die auf dem Grundstück Kallstadter Str. 1 befindlichen Gebäude des Alten- und Pflegewohnheims stehen seit einigen Jahren leer, sind marode und in die Jahre gekommen.

Weil das Grundstück im Flächennutzungsplan als Waldfläche dargestellt ist, ist eine Nachnutzung nur im Rahmen des Bestandsschutzes als Seniorenheim zulässig. Dafür besteht im Stadtteil Gartenstadt jedoch kein Bedarf, da hier bereits 29% aller Pflegeplätze der Stadt zu finden sind.

Erst nach der (am 02.09.2004 rechtskräftig gewordenen) Herausnahme der Fläche Kallstadter Str. 1 aus dem Landschaftsschutzgebiet „Maudacher Bruch“ und einer Nutzungsänderung im FNP '99 von Wald in Wohnbaufläche wäre es möglich, die baurechtlichen Voraussetzungen für eine dem gehobenen Standort entsprechende bauliche Nutzung zu schaffen. Der Standort am Ostrand eines der attraktivsten Naherholungsgebiete der Stadt Ludwigshafen eignet sich insbesondere für ein kleines Wohngebiet mit gehobenem Standard

8.4.2 Belange, die gegen die Planung sprechen

Bereits bei der Grenzänderung des Landschaftsschutzgebietes, d.h. der Herausnahme der Fläche aus dem LSG wurde darauf hingewiesen, dass die Verringerung der Schutzgebietsfläche durch die Hinzunahme einer adäquaten Fläche am Südostrand des Maudacher Bruchs ausgeglichen werde könnte.

Gegen die beabsichtigte Nutzungsänderung des Flächennutzungsplanes spricht die darausfolgenden weiteren Beeinträchtigungen und Versiegelungen der offenen Flächen und Böden.

Sofern der z.Zt. durch das Altenwohnheim bestehende Versiegelungsgrad von der Neuplanung nicht überschritten wird und Maßnahmen zur Eingrünung, Niederschlagsversickerung und baulichen Anpassung an das Umfeld – wie im Landschaftspflegerischen Planungsbeitrag beschrieben - betrieben werden, würde eine geplante Wohnbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern zu keinen zusätzlichen Beeinträchtigungen führen.

8.4.3 Zusammenfassung der Abwägung

Der Landespflegerische Planungsbeitrag erläutert in seinen Untersuchungen und textlichen Ausführungen, dass - selbst bei Abriss der bestehenden Gebäude - eine Reaktivierung oder Entwicklung des Grundstücks zur bzw. als Waldfläche nicht möglich ist.

Durch die nun vorgesehene Nutzungsänderung bestünde die Möglichkeit, mit der Schaffung entsprechenden Baurechtes das seit Jahren ungenutzte städtische Grundstück einer geeigneten Nutzung zuzuführen. Mit dem Abriss würde ein eher störend wirkendes und unschönes, mittelfristig auch immer mehr verfallendes Element des Stadtbildes entfernt.

Die geplante niedrige Bebauung würde sich der baulichen und natürlichen Umgebung anpassen. Auch würde es die näheren Wohngebiete durch eine anspruchsvolle Bebauung aufwerten.

Es entstünde eine Verbesserung der gestalterischen Situation.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass nach Abwägung nichts gegen die Planung spricht.

Ludwigshafen, den 22/07/05


.....
Bereich Stadtplanung

