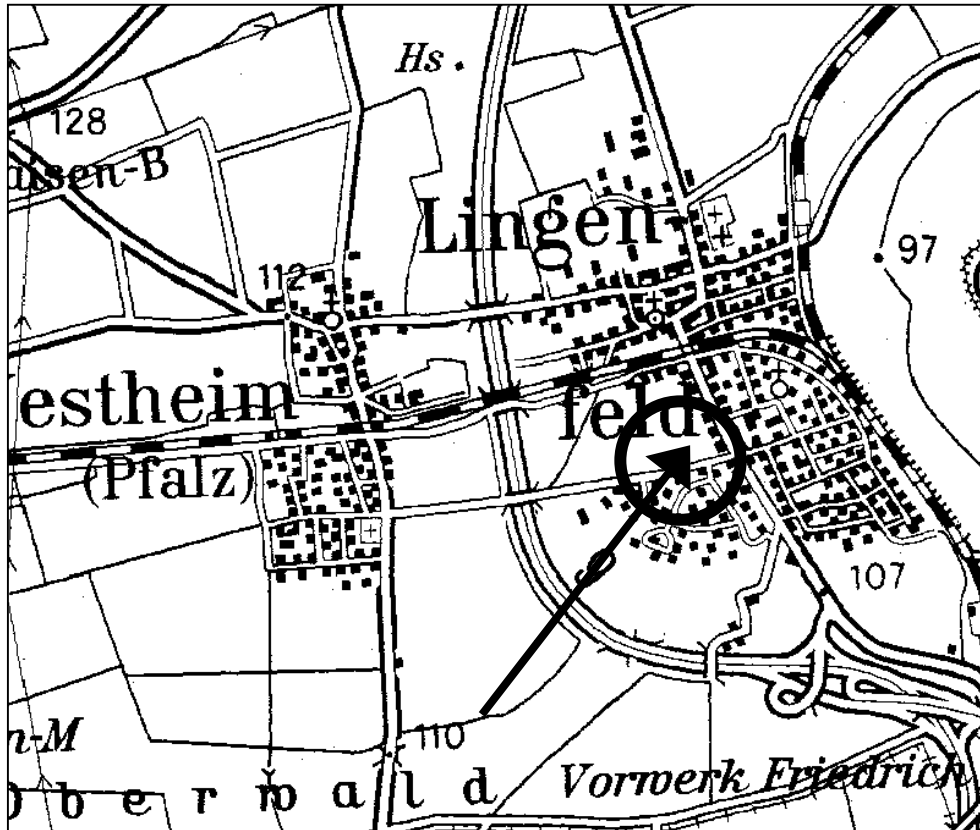


VERBANDSGEMEINDE LINGENFELD

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN · ÄNDERUNGSPLAN 6



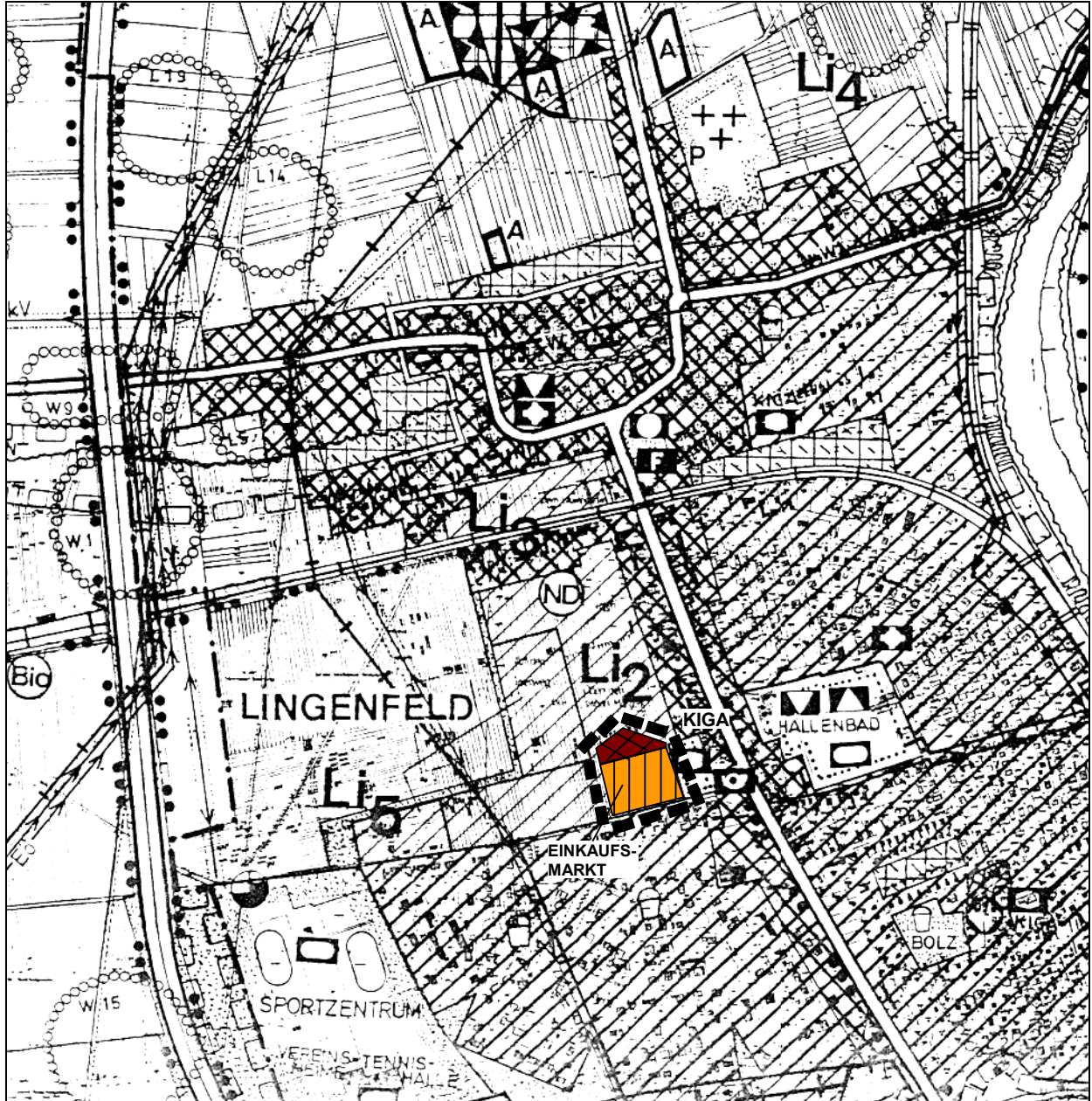
**Sonderbaufläche und gemischte Baufläche
„Nördliche Heidenäcker“**

im Bereich Ortsgemeinde Lingenfeld




PLAN UND ERLÄUTERUNGEN FEBRUAR 2003

SCHARA + FISCHER BÜRO FÜR STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
MAX-VON-SEUBERT-STRASSE 8 68259 MANNHEIM
Tel.: 0621 793412 Fax: 0621 793487 e-Mail: scharafischer@t-online.de

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN – ÄNDERUNGSPLAN 6
 PLANAUSCHNITT FNP 2010 o.M.
 VERBANDSGEMEINDE LINGENFELD – ORTSGEMEINDE LINGENFELD**



Zeichenerklärung

-  **Sonderbaufläche**
-  **Gemischte Baufläche**
-  **Geltungsbereich der Planänderung**

Schara + Fischer
 Büro für Stadtplanung und Architektur - Mannheim

Dieser Plan wurde gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch durch Beschluss des Verbandsgemeinderates vom 30.01.2002 aufgestellt.

VG Lingenfeld, den

(Siegel)

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 3 (2) Baugesetzbuch in der Zeit vom 02.01.2003 bis einschl. 03.02.2003 öffentlich ausgelegt.

VG Lingenfeld, den

(Siegel)

Bürgermeister

Der Verbandsgemeinderat der Verbandsgemeinde Lingenfeld hat am 26.02.2003 den Flächennutzungsplan-Entwurf als Flächennutzungsplan/Änderungsplan 6 beschlossen.

VG Lingenfeld, den

(Siegel)

Bürgermeister

Genehmigungsvermerk:

Die Bekanntmachung der Genehmigung durch
ist gemäß § 6 (5) BauGB am erfolgt.

VG Lingenfeld, den

(Siegel)

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, ber. BGBl. I 1998 S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2001 (BGBl. I S. 3762)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken - Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
-

ERLÄUTERUNGEN

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Lingenfeld wurde am 25.07.2000 von der Kreisverwaltung Germersheim unter Az.: 610-12/LIN genehmigt und durch die Bekanntmachung am 27.06.2001 rechtswirksam. Seither wurden insgesamt 5 Änderungsplanungen durchgeführt. Für den Bereich der jetzt geplanten Flächennutzungsplanänderung lag bisher keine Änderungsplanung vor.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der im Jahr 2000 Rechtskraft erlangte, wurde ein Teilbereich der o.g. langfristigen Entwicklungszone als geplante Wohnbaufläche dargestellt. Die Planungen für diesen Bereich wurden zwischenzeitlich weiter ausgearbeitet und die Planungsziele der Gemeinde überprüft. Aufgrund eines ermittelten Bedarfs für Einrichtungen älterer Menschen und von Versorgungseinrichtungen in diesem Bereich wurde ein Altenheim und ein Einkaufsmarkt zur Versorgung der vorhandenen und künftig zunehmenden Bevölkerung in diesem Ortsteil in die Konzepte eingebunden.

Während das Altenpflegeheim in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässig ist und somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, ist für den Bereich der für die Versorgungseinrichtungen vorgesehen ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die konkrete Planung sieht die Errichtung eines Lebensmittelmarktes vor, der aufgrund der geplanten Größe der Geschoss- und Verkaufsfläche nur in einem Sondergebiet zugelassen werden kann. Unmittelbar nördlich an diese Sonderbaufläche angrenzend soll eine kleine gemischte Baufläche entwickelt werden. Auch für diesen Bereich ist daher eine Flächennutzungsplanänderung von „Wohnbaufläche“ in „gemischte Baufläche“ erforderlich.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Verbandsgemeinderat die Änderung des Flächennutzungsplans in diesem Punkt beschlossen. Die Planänderungen sollen im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB durchgeführt werden.

Die geänderte Flächennutzungsplanung wird auf den nachfolgenden Seiten dargestellt und begründet.

1. PLANUNGSZIEL

Die Ortsgemeinde Lingenfeld hatte bereits in den langfristigen Überlegungen zum Flächennutzungsplan von 1985 für den Bereich „Nördlich der Heidenäcker“ eine Wohnbauentwicklung in Betracht gezogen. Lang- bis mittelfristig sollte der Ort in diesem Bereich abgerundet und damit die südlich und nördlich gelegenen Gebiete miteinander verbunden werden. Der Bereich schließt direkt an die Altbebauung an und liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortskern. Das Gebiet ist daher aus städtebaulichen Gründen gut für eine Siedlungsentwicklung geeignet und steht in engem räumlich-funktionalen Zusammenhang zu den bereits vorhandenen sozialen und infrastrukturellen Einrichtungen des Ortes. Aufgrund der Lage können nicht nur vorhandene Einrichtungen im Zentrum besser ausgenutzt und gestärkt, sondern auch durch neue Einrichtungen im Gebiet ergänzt werden.

Bei der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes, der im Jahr 2000 Rechtskraft erlangte, wurde ein Teilbereich der o.g. langfristigen Entwicklungszone daher als geplante Wohnbaufläche dargestellt und im neuen Entwurf des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz (7/2000) als geplanter Siedlungsbereich Wohnen (Vorranggebiet) ausgewiesen.

Nachdem sich ein konkreter Bedarf an weiteren Bauflächen in der Ortsgemeinde abzeichnete, hat sich die Gemeinde im Jahr 2000 entschlossen, die Planungen für diesen Bereich weiter auszuarbeiten. Die Planungsziele der Gemeinde wurden durch neue Konzepte aktualisiert und weitere Nutzungsmöglichkeiten, die die vorhandenen infrastrukturellen Einrichtungen im Ort ergänzen können, geprüft. Dabei wurde ein Erweiterungsbedarf des vorhandenen Kindergartens sowie ein Bedarf zur Errichtung eines Altenpflegeheims ermittelt. Zur Versorgung der vorhandenen und durch die neue Bebauung zunehmenden Bevölkerung in diesem Ortsbereich soll zusätzlich ein Standort für eine Lebensmittelmarkt zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs bereitgestellt werden.

Die Entwicklung des Kindergartens ist durch die Darstellung als „Fläche für Gemeinbedarf“ im Flächennutzungsplan planungsrechtlich gesichert. Da das Altenpflegeheim im geplanten „allgemeinen Wohngebiet“ allgemein zulässig ist, ist auch für diesen Bereich keine Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Der vorgesehene Standort für den Lebensmittelmarkt an der Straße „Am Hirschgraben“ muss jedoch als „Sonderbaufläche-Einkaufsmarkt“ festgesetzt werden, da die vorgesehene Größe der Geschossfläche mit 1.400 m² und der Verkaufsfläche mit

900 m² über der in Allgemeinen Wohngebieten zulässigen Regelgröße von max. 1.200 m² Geschossfläche/700 m² Verkaufsfläche liegt. Die erforderliche Größe ergibt sich aus dem künftig größeren Versorgungsbedarf im Einzugsgebiet. Zudem muss ein vorhandener Markt in der Lehrer-Ackermann-Straße wegen einer zu geringen Verkaufsfläche und wegen des nicht ausreichenden Parkplatzangebotes aufgeben und durch einen größeren Markt an neuer Stelle ersetzt werden.

Der Standort eines solchen Marktes im Ortsinnern soll die Attraktivität als Einkaufsschwerpunkt, insbesondere für die ortsansässigen Bürger steigern und die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichern. Ein Alternativ-Standort außerhalb der Ortslage „auf der grünen Wiese“ wurde daher im Verlauf des Aufstellungsverfahrens ausgeschlossen.

Direkt nördlich an den geplanten Lebensmittelmarkt angrenzend soll ein kleiner Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen werden. Dadurch soll bei entsprechendem Bedarf in unmittelbarem Anschluss an den Markt die Erweiterung zentrumsrelevanter Nutzungen und Einrichtungen ermöglicht werden.

Des weiteren liegt in der Gebietsmitte eine Gärtnerei, die zunächst als „landwirtschaftliche Fläche“ in der heutigen Nutzung verbleiben soll. Langfristig ist jedoch auch hier von der Gemeinde die Entwicklung einer Wohnbebauung vorgesehen, so dass hier keine Flächennutzungsplanänderung erfolgt.

2. GEBIETSABGRENZUNG

Das gesamte Plangebiet „Nördliche Heidenäcker“ liegt westlich der Germersheimer Straße und wird im Norden durch die Straße „Lauxengarten, im Süden durch die Straße „Am Hirschgraben“ und im Westen durch die Ostgrenze der Grundstücke Flst.-Nr. 3470 und 3468/1 begrenzt. Der Bereich, für den eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist, liegt im Süden des Gebietes, westlich der Kindertagesstätte. Er wird begrenzt:

- Im Süden durch die Nordgrenze der Straße „Am Hirschgraben,
- im Osten durch die Planstraße A, westlich der Kindertagesstätte,
- im Westen durch eine Linie in ca. 80 m Abstand zur geplanten Planstraße A und
- im Norden durch in der Mitte dreiecksförmig zulaufende Linie, die im Abstand von maximal rund 100 m im mittleren Bereich und rund 75 bzw. 85 m am West- und Ostrand zur Straße „Am Hirschgraben“ verläuft.

Der südliche Teil wird als Sonderbaufläche für Einzelhandel ausgewiesen. Er umfasst rd. 5000 m². Nördlich schließt direkt die dreiecksförmige geplante gemischte Baufläche an, die rd. 1.800 m² umfasst.

Der Bereich liegt in unmittelbarer Nähe zum alten Ortskern.

3. EINORDNUNG DES VORHABENS NACH BauNVO

Für Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe oder sonstige großflächige Handelsbetriebe gilt die Regel, dass diese mit mehr als 1.200 m² Geschossfläche nur in Kern- oder Sondergebieten zulässig sind, wenn durch eine Überschreitung der Regelgröße nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf städtebauliche Belange (Immissionsschutz, Versorgungsstruktur etc.) vorliegen können.

Der geplante Lebensmittelmarkt überschreitet die Regelgröße von 1.200 m² Geschossfläche, weshalb die Ausweisung als Sondergebiet - Einkaufsmarkt vorgesehen ist. Um die möglicherweise auftretenden Auswirkungen dahingehend zu beschränken, dass die zentralörtlichen Funktionen der Nachbargemeinden sowie die vorhandenen Versorgungsstrukturen nicht erheblich beeinträchtigt werden, wird die zulässige Geschossfläche auf 1.400 m² und die zulässige Verkaufsfläche auf 900 m² begrenzt. Gleichzeitig kann mit der Einschränkung der Nutzung für einen

Einkaufsmarkt sichergestellt werden, dass nicht von der zentralörtlichen Funktion Lingenfelds als Kleinzentrum abgewichen und das Angebot auf die Bedürfnisse des Nahbereichs abgestimmt wird.

4. IMMISSIONSSCHUTZ

Für das Plangebiet wurde ein Gutachten hinsichtlich des auf die Bebauung einwirkenden Gewerbelärms und des Straßenverkehrslärms erstellt.

Durch den geplanten Einkaufsmarkt ist überwiegend mit Lärm durch an- und abfahrende Kunden und durch Anlieferverkehr zu rechnen. In der Nacht werden keine Betriebsvorgänge stattfinden. Aus dem Gutachten geht hervor, dass an der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzung „Am Hirschgraben“ und an den nächstgelegenen geplanten Gebäuden im Plangebiet keine Überschreitungen der zulässigen Lärmpegel auftreten. Der Anlieferbereich des Marktes, der im Norden vorgesehen ist, muss jedoch über die gesamte Gebäudebreite „eingehaust“ werden. Entsprechende Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

5. INFRASTRUKTURELLE AUSSTATTUNG / VERKEHR

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Straße „Am Hirschgraben“. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine innere Haupteerschließungsstraße.

Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Wasser und Gas ist durch Anschluss an das im Ort vorhandene, zu verlängernde Versorgungsnetz gesichert.

Das Schmutzwasser kann in das Kanalnetz der Gemeinde eingeleitet werden. Die Kläranlage ist ausreichend dimensioniert.

Nicht verschmutztes Niederschlagswasser sollen im Plangebiet zurückgehalten und versickert werden. Ein entsprechendes Regenwasserbewirtschaftungskonzept wird in den Bebauungsplan und die nachfolgenden Planungen aufgenommen.

6. AUSWIRKUNGEN AUF DIE VERSORGUNG DER BEVÖLKERUNG IM EINZUGSBEREICH / AUSWIRKUNGEN AUF DIE ENTWICKLUNG ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICHE IN DER GEMEINDE UND IN ANDEREN GEMEINDEN

Durch die Planung wird das bestehende Versorgungsangebot in Lingenfeld an einen günstigeren Standort verlagert. Aufgrund der beengten Lage im Zentrum und der dort nicht vorhandenen Erweiterungsmöglichkeiten wird ein vorhandener beengt liegender Lebensmittelmarkt an der Lehrer-Ackermann-Straße schließen. Dadurch würde sich das Versorgungsangebot am Zentralort der Verbandsgemeinde verschlechtern. Es ist daher erforderlich einen Ausgleich für die wegfallenden Versorgungsmöglichkeiten zu schaffen, der auch den heutigen Erfordernissen entspricht. Aufgrund des veränderten Kaufverhaltens der Bevölkerung, werden größere Flächen für Versorgungseinrichtungen benötigt, um das gewünschte Warenangebot mit Vollsortiment anbieten zu können. Um die Versorgung auch für Bevölkerungsgruppen, die auf eine orts- bzw. zentrumsnahe Versorgung angewiesen ist langfristig zu gewährleisten (fußläufig oder mit dem Rad zu erreichen), wurde der zentrumsnahe Standort im Gebiet „Nördliche Heidenäcker“ einem Alternativstandort außerhalb der Ortslage vorgezogen.

Die Marktgröße ist auf den Einzugsbereich der Ortsgemeinde Lingenfeld und den unmittelbar angrenzenden Nahbereich abgestimmt. Der Einzugsbereich wird sich durch die Standortverlagerung kaum verändern. Eine Beeinträchtigung der Versorgungseinrichtungen benachbarter Gemeinden und deren Einzugsbereiche liegt somit nicht vor.

Durch die Ausweisung als gemischte Baufläche direkt nördlich an den Lebensmittelmarkt anschließend, können zentralörtliche Einrichtungen bei Bedarf hier angesiedelt und ggf. erweitert werden.

7. AUSWIRKUNGEN AUF DAS ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Der Einkaufsmarkt wird in die umgebende Bebauung integriert und liegt zentral in Nähe des Ortskerns. Eine nachteilige Auswirkung auf das Orts- und Landschaftsbild ist gegenüber der bisher im Flächennutzungsplan vorgesehenen Wohnnutzungen in diesem Bereich nicht gegeben.

8. AUSWIRKUNGEN AUF DEN NATURHAUSHALT

Das Änderungsgebiet ist bisher im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan geregelt. Der im Vergleich zur bisher geplanten Nutzung aufgrund des größeren Versiegelungsgrades im Bereich der gemischten Baufläche und der Sonderbaufläche erhöhte Ausgleichsbedarf wird im Bebauungsplan festgelegt und durch entsprechende Festsetzungen gesichert.

9. ALTLASTEN

Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster nicht erfasst. Altlasten auf der Fläche sind nicht bekannt. Die bisherigen Nutzungen lassen auch auf keinen Altlastenverdacht schließen.

10. DENKMALSCHUTZ

Innerhalb des Plangebietes sind keine Grabungsschutzgebiete oder Kulturdenkmale bekannt.

SCHARA + FISCHER

Mannheim den 10.02.2003