

Begründung

Gemeinde Mehlingen

Bebauungsplan „Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof, 1. Änderung Stadion“

Bearbeitet im Auftrag der 1. FC Kaiserslautern GmbH & Co. KGaA von

Matthias Braun

Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt

Viktor Warzecha

M.Sc.

Frankenthal/Ludwigshafen am Rhein, im Mai 25 – 2024/S336/2025-05-20

**Begründung zum Bebauungsplan Trainingszentrum Kleiner
Fröhnerhof, 1. Änderung Stadion in Mehlingen**

Raum- und Umweltplanung
Stadtplanung
Sportsstättenplanung
Architektur

MBPLAN Dipl.-Ing. Stadtplaner/Architekt
MATTHIAS BRAUN

Virchowstraße 23
67227 Frankenthal

Fon 06233 - 366 566
Fax 06233 - 366 567

Bürgermeister-Trupp-Str. 11
67069 Ludwigshafen
Fon 0621 - 65 79 266
Fax 0621 - 65 79 267

www.mbplan.de
info@mbplan.de

INHALTSVERZEICHNIS

Inhalt

I.	Einführung	4
I.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets	4
I.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	4
II.	Ausgangssituation	5
II.1	Stadträumliche Einbindung	5
II.2	Bebauung und Nutzung	5
II.3	Erschließung	5
II.4	Natur, Landschaft, Umwelt	5
II.5	Eigentumsverhältnisse	5
III.	Planungsbindungen	6
III.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	6
III.2	Flächennutzungsplan	6
III.3	Landschaftsplanung	7
IV.	Planungskonzept	7
IV.1	Ziele und Zwecke der Planung	7
IV.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	8
V.	Planinhalte und Begründung (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)	8
V.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
V.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	9
V.3	Bauweise, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	9
V.4	Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	10
V.5	Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	10
V.6	Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	10
V.7	Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)	10
V.8	Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)	10
V.9	Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)	11
V.10	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB) ...	11
VI.	Planinhalte und Begründung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)	11

VII.	Planinhalte und Begründung (Hinweise)	11
VIII.	Auswirkungen der Planung.....	11
IX.	Verfahren.....	11
IX.1	Ratsbeschluss zur Planaufstellung	11
IX.2	Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	11
IX.3	Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung	11
IX.4	Satzungsbeschluss des Gemeinderats	12
IX.5	Ausfertigungsvermerk	12
IX.6	Bekanntmachung	12

I. Einführung

I.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebiets

Der Geltungsbereich der Änderung liegt in der Gemeinde Mehlingen, Gemarkung Neukirchen (074957), Flur 0 auf einem Teilstück der Flurstücksnummer 426/30. Der genaue Geltungsbereich ist nachstehender Abbildung zu entnehmen.



I.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Der 1. FCK Kaiserslautern strebt den Bau eines Stadion an. Weiterhin besteht Bedarf an weiteren Umkleide sowie Sanitärräumen, um den Betrieb des Trainingszentrums angemessen zu gewährleisten. Die erste Bebauungsplanänderung 2002-2004 schaffte die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Rasenfläche. Da die 1. Änderung 2002-2004 nicht ausgefertigt wurde und nun der Bau eines Stadions geplant ist, ist eine Änderung des Bebauungsplans 1999 notwendig.

II. Ausgangssituation

II.1 Stadträumliche Einbindung

Das Plangebiet liegt im Sportpark Rote Teufel im Süden des Gemeindegebiets der Gemeinde Mehlingen und ist umgeben von Waldflächen. Die Entfernung zur nächsten Ortslage, dem Fröhnerhof, beträgt ca. 800m. Die Entfernung zur Ortslage Mehlingen beträgt ca. 1,6 km.

II.2 Bebauung und Nutzung

Im Plangebiet befindet sich derzeit ein eingezäunter Naturrasenplatz mit Entwässerungssystem sowie Rasenheizung. Die Spielfläche ist eingezäunt und von Pflasterflächen umgeben. Weiter befindet sich im Geltungsbereich der vorliegenden Änderung das Heizungsgebäude für die Rasenheizung sowie ein Wasserspeicher zur Platzberegnung.

II.3 Erschließung

Der Sportpark Rote Teufel wird durch die L 395 (Kaiserslautern – Enkenbach-Alsenborn) überörtlich und durch den Knotenpunkt und Abbiegespur an der Werner-Liebrich-Straße erschlossen. Die innere Erschließung im Sportpark wird durch mehrere Straßen gewährleistet. Ein zentraler Parkplatz im Norden des Sportparks dient den Nutzern als Stellplatzmöglichkeit. Das Plangebiet ist durch eine Ost-West-Straße von der Werner-Liebrich-Straße direkt erschlossen.

II.4 Natur, Landschaft, Umwelt

Der Sportpark Rote Teufel liegt im Kaiserslauterer Becken, welches geprägt ist von einer waldreichen Mosaiklandschaft. Der Sportpark selbst ist umgeben und durchdrungen von Waldflächen. Nördlich an das Plangebiet liegen in geringer Distanz diverse Schutzgebiete: Zum einen das Naturschutzgebiet Mehlinger Heide (NSG-7300-205), das Vogelschutzgebiet Mehlinger Heide (VSG-7000-038) sowie das FFH-Gebiet Mehlinger Heide (FFH-7000-106). Zudem liegt das Plangebiet im Biotopkataster Suchraum UG-BKK-2009.

II.5 Eigentumsverhältnisse

Das Flurstück befindet sich im Eigentum der 1. FC Kaiserslautern GmbH & Co. KGaA.

III. Planungsbindungen

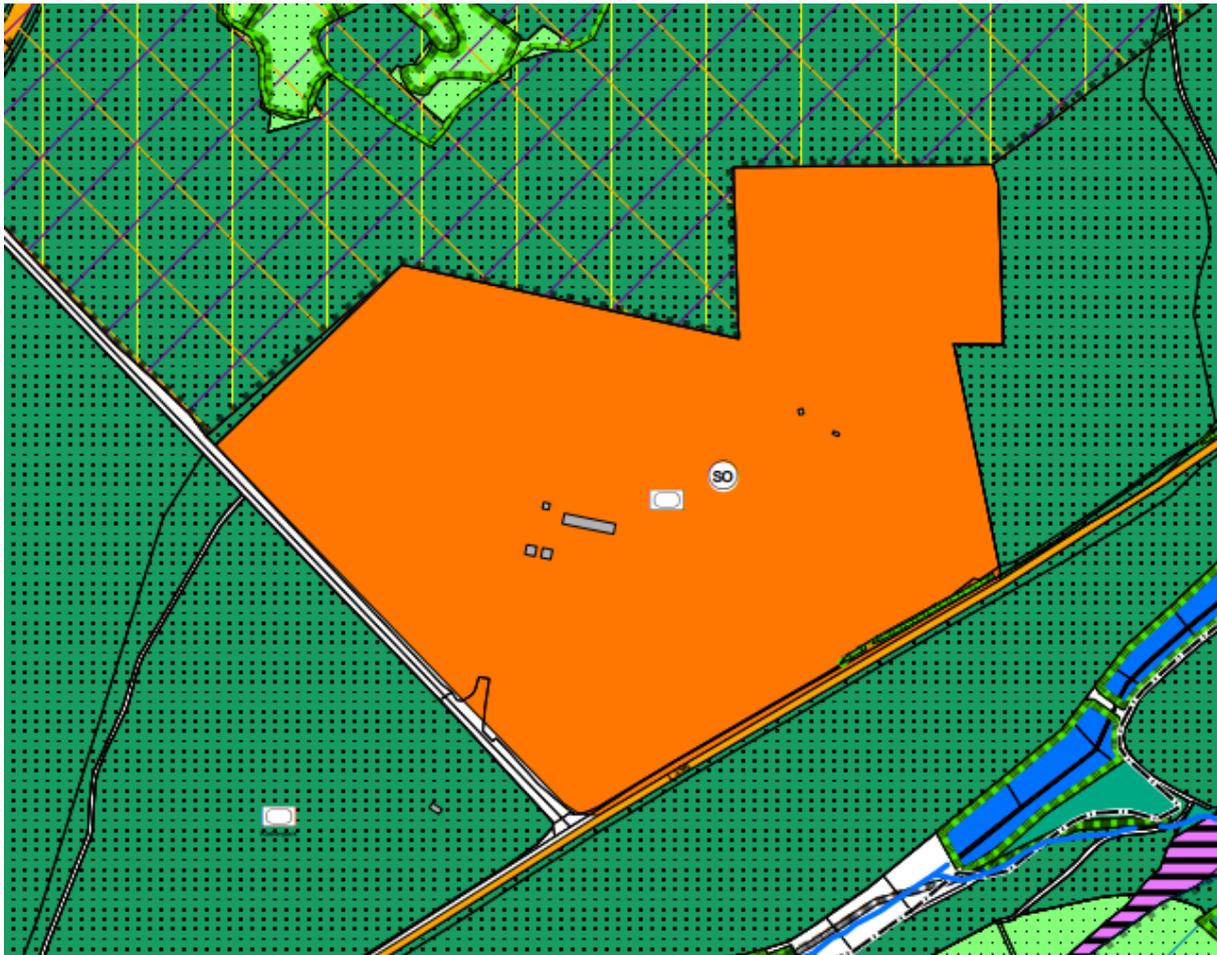
III.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit gilt für den Sportpark Rote Teufel der Bebauungsplan „Trainingszentrum Kleiner Fröhnerhof“, welcher am 08.09.1999 bekanntgemacht wurde und damit in Kraft getreten ist. Dieser sieht auf der Fläche des Plangebiets Grünflächen, mehrere Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vor. Nachrichtlich übernommen wurden geschützte Biotope.



III.2 Flächennutzungsplan

Der derzeit geltende „Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Enkenbach-Alsenborn“ sieht für die Fläche des Plangebiets ein Sondergebiet für sportliche Zwecke vor.



III.3 Landschaftsplanung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IV. Planungskonzept

IV.1 Ziele und Zwecke der Planung

Ziel und Zweck der Planung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit für den Neubau eines Stadions mit ca. 5000 Besucherplätzen, welches zugleich Räumlichkeiten für den Regelbetrieb des Trainingszentrums bereitstellt.



IV.2 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wie Kapitel III.2 entnommen werden kann, wird das Entwicklungsgebot eingehalten.

V. Planinhalte und Begründung (bauplanungsrechtliche Festsetzungen)

In den folgenden Kapiteln werden die Festsetzungen des Bbauungsplans zunächst *kursiv* wiedergegeben. Daraufhin folgt die jeweilige Begründung zu den Festsetzungen.

V.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

„Die in der Planzeichnung mit SO4 gekennzeichnete Fläche wird als „Sondergebiet Stadion und Trainingszentrum“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Zweckbestimmung ist die Unterbringung von Anlagen und Gebäuden für Training und Wettkampf unterschiedlicher Hallen- und Freisportarten sowie ergänzender Einrichtungen und Nutzungen aus dem Sport-, Fitness-, sportorientierten Einzelhandel, Dienstleistungs-, Gesundheits-, Schulungs-, Weiterbildungs- und Freizeitbereich.

Zulässig sind in diesem Sinne:

- die zu ihrem Betrieb, ihrer Pflege und Instandhaltung notwendigen Gebäude und Nebenanlagen wie Beleuchtungsmasten, Fanggitter, Lager- und Unterstellungsmöglichkeiten, Technikräume, etc.
- Tribünen

- *Räumlichkeiten*
 - *für die Umkleide, Dusch- und Sanitärräume,*
 - *für Physiotherapie sowie Dopingkontrolle*
 - *für Presseplätze, Pressearbeitsbereiche, Konferenzräume und Kommentatorenräume*
 - *für die Sicherheitszentrale des Ordnungsdienstes und Polizei*
 - *VIP-Raum mitsamt Küche*
 - *für die Gastronomie*
- *Kioske sowie Kontrolleinrichtungen an den Eingängen zu den Sektoren*
- *Einzelhandelsbetriebe, deren Sortiment auf sogenannte „Fan“-Artikel des bzw. der nutzenden Vereine begrenzt ist. Fan-Artikel sind dabei solche Artikel, welche in der Gestaltung, in Logo, Namens- und Farbgebung eindeutig auf den oder die das Gebiet nutzenden Vereine abzielen*
- *Sonstige nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe für Sportartikel sowie*
- *Zuwegungen für Besucher und Fahrwege für Rettungskräfte*

Die in der Planzeichnung mit SO5 gekennzeichnete Fläche wird als „Sondergebiet Rasenfläche“ im Sinne des § 11 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind in diesem Sinne:

- *Sportplatz*
- *Rasenheizung sowie*
- *notwendige Entwässerungsanlagen.“*

Die Festsetzungen konkretisieren die geplante Nutzung, um den Betrieb des Trainingszentrums angemessen auszugestalten. Die Festsetzungen zum Einzelhandel dienen der Nutzung des Plangebiets und verhindern negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in benachbarten Ortslagen sowie Nachbargemeinden.

V.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

„Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt.

- a) *Die zulässige Grundflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl darf für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen und für befestigte Flächen bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden. Der Sportplatz des SO5 ist in die Grundflächenermittlung einzubeziehen.*
- b) *Die zulässige maximale Höhe beträgt 20m. Für Beleuchtungsmasten beträgt die zulässige Höhe 35m.“*

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung schaffen die erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten für den Bau eines Stadions mit den für den Betrieb des Trainingszentrums notwendigen Räumlichkeiten. Da die Rasenfläche in die Berechnungen zur GRZ einzubeziehen ist, ist eine Überschreitung der GRZ von 0,6 auf 1,0 notwendig, um die erforderlichen Wege und Zufahrten zu den geplanten Tribünen zu gewährleisten.

V.3 Bauweise, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

„Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.“

Die Festsetzung verortet die Tribünen sowie das Hauptgebäude im Westen und grenzt den Entwicklungsbereich ein. Je nach Ausbau des Stadions werden Rettungswege zu den Eingängen der Sektoren notwendig – diese sind nach Bedarf an den Randflächen des Sondergebietes vorgesehen.

V.4 Die Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, wie Fußgängerbereiche, Flächen für das Parken von Fahrzeugen, Flächen für Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern sowie den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; die Flächen können auch als öffentliche oder private Flächen festgesetzt werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

„Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird gemäß Planzeichnung als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzt.“

Je nach Ausbau des Stadions werden Rettungswege für Rettungskräfte notwendig. Um einen zu großen Eingriff in Natur und Landschaft zu verhindern, wird der bestehende Wirtschaftsweg/Radweg in das Plangebiet aufgenommen, um die Erreichbarkeit der nördlichen Tribünen für Rettungskräfte zu gewährleisten.

V.5 Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

„Wird ggf. im weiteren Planungsverlauf ergänzt.“

Die Festsetzungen werden nach Vorliegen einer Wasserhaushaltsbilanz weiter konkretisiert.

V.6 Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

„Die Flächen werden gemäß Planzeichnung als private Grünflächen festgesetzt.“

Im Norden des Plangebiets sowie im Süden befinden sich schützenswerte Biotop. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird eine Biotopkartierung erstellt, welche die schützenswerten Biotop genau abgrenzt. Die Flächen werden daher zunächst grob verortet und in der weiteren Planung konkretisiert.

V.7 Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

„Wird ggf. im weiteren Planungsverlauf ergänzt.“

Im Norden des Plangebiets sowie im Süden befinden sich schützenswerte Biotop. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, welcher die schützenswerten Biotop genau abgrenzt. Die Flächen werden daher zunächst grob verortet und in der weiteren Planung konkretisiert.

V.8 Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a BauGB)

„Wird ggf. im weiteren Planungsverlauf ergänzt.“

Im Norden des Plangebiets sowie im Süden befinden sich schützenswerte Biotop. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, welcher die schützenswerten Biotop genau abgrenzt. Die Flächen werden daher zunächst grob verortet und in der weiteren Planung konkretisiert.

V.9 Für einzelne Flächen oder ein Bebauungsplangebiet der Teile davon sowie für Teile baulicher Anlagen mit Ausnahme der für landwirtschaftliche Nutzung oder Wald festgesetzte Flächen Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. b BauGB)

„Wird ggf. im weiteren Planungsverlauf ergänzt.“

Im Norden des Plangebiets sowie im Süden befinden sich schützenswerte Biotope. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein Umweltbericht erstellt, welcher die schützenswerten Biotope genau abgrenzt. Die Flächen werden daher zunächst grob verortet und in der weiteren Planung konkretisiert.

V.10 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB)

„Wird ggf. im weiteren Planungsverlauf ergänzt.“

Die Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung wird im Rahmen des Umweltberichts erstellt. Sobald der Umfang des Eingriffs bewertet wird, werden entsprechende Ausgleichsflächen in der Gemeinde Mehlingen verortet und im weiteren Verfahren ergänzt.

VI. Planinhalte und Begründung (bauordnungsrechtliche Festsetzungen)

Auf Grund des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO RLP können Regelungen des § 88 Abs. 1-4 LBauO RLP als Festsetzung in den Bebauungsplan mit aufgenommen werden.

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

VII. Planinhalte und Begründung (Hinweise)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

VIII. Auswirkungen der Planung

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

IX. Verfahren

Das Bebauungsplanverfahren wird im Vollverfahren durchgeführt.

IX.1 Ratsbeschluss zur Planaufstellung

Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am ____ die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ____ im ____ ortsüblich bekanntgemacht.

IX.2 Beschluss zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Gemeinderat hat am ____ dem Vorentwurf sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Planauslegung nach § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im ____ am ____ lagen der Vorentwurf des Bebauungsplans sowie die Begründung im ____ Vom ____ bis ____ öffentlich aus.

IX.3 Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung

Der Bauausschuss hat in seiner Sitzung am ____ dem Entwurf des Bebauungsplans und der Begründung zugestimmt und die Durchführung der Planauslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Durchführung der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Nach ortsüblicher Bekanntmachung im _____ am _____._____._____. lagen der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beim _____ vom _____._____._____. öffentlich aus.

IX.4 Satzungsbeschluss des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat am _____._____._____. nach Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB den Bebauungsplan als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 1 LBauO RLP beschlossen.

IX.5 Ausfertigungsvermerk

Die Übereinstimmung des textlichen und zeichnerischen Inhalts dieses Bebauungsplanes mit dem Willen des Stadtrates sowie die Einhaltung des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans werden bekundet.

Hiermit wird die Bekanntmachung des Bebauungsplanes gemäß § 10 Abs. 3 i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO RLP angeordnet.

Gemeinde, den _____._____._____.

IX.6 Bekanntmachung

Der Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB wurde nach § 10 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 88 Abs. 6 LBauO im _____ der Gemeinde _____ am _____._____._____. ortsüblich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.