

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

**Textliche Festsetzungen 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.	Rechtsgrundlagen.....	3
II.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen.....	4
II.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
II.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	4
II.3	Bauweise, überbaubare sowie nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	5
II.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).....	5
II.5	Die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).....	5
II.6	Die öffentlichen und privaten Grünflächen, wie Parkanlagen, Naturerfahrungsräume, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt- und Badeplätze, Friedhöfe (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	5
II.7	Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	5
II.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).....	5
II.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).....	5
II.10	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB (§ 9 Abs. 1a BauGB).....	5
III.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	6
IV.	Hinweise.....	6

I. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 207 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

Vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2023 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG)

Vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 3. Juli 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 225) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 558), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG)

Vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 28 Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist.

Bundes-Kleingartengesetz (BKleinG)

Vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist.

Denkmalschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (DSchG RLP)

Vom 23. März 1978, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

Gemeindeordnung für das Land Rheinland-Pfalz (GemO RLP)

In der Fassung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.05.2023 (GVBl. S. 133)

Landesbauordnung für das Land Rheinland-Pfalz (LBauO RLP)

Vom 24. November 1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 07.12.2022 (GVBl. S. 403)

Landesnaturchutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNatSchG RLP)

Vom 6. Oktober 2015, zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

Landesstraßengesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LStrG RLP)

In der Fassung vom 1. August 1977, zuletzt geändert durch § 84 des Gesetzes vom 07.12.2022 (GVBl. S. 413)

Landeswassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LWG RLP)

Vom 14. Juli 2015, § 42 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.04.2022 (GVBl. S. 118)

Landesnachbarrechtsgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LNRG RLP)

Vom 15. Juni 1970, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.07.2003 (GVBl. S. 209)

Landesbodenschutzgesetz für das Land Rheinland-Pfalz (LBodSchG RLP)

Vom 25. Juli 2005, zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.06.2020 (GVBl. S. 287)

II. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

II.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.

II.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.

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

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß Planzeichnung festgesetzt.

II.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.

II.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.

II.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.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II.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 im weiteren Verfahren ergänzt.

II.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 im weiteren Verfahren ergänzt.

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

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

III. 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.

Werden ggf. im weiteren Verfahren ergänzt.

IV. Hinweise

Werden im weiteren Verfahren ergänzt.