

**ORIGINAL**

**FLÄCHENNUTZUNGSPLAN'99  
TEILÄNDERUNG NR. 12  
"Elektrofachmarkt Hirsch und Ille"**

**ERLÄUTERUNGSBERICHT**

**Feststellungsbeschluss  
März 2005**

Land Rheinland-Pfalz  
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd  
Neustadt a.d. Weinstraße  
**Zur Entscheidung**  
vom 3.0. Mai 2005  
Az.: 43/405-02 LU-0/FNP A12

# Inhalt

<b>1. VERFAHREN .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ALLGEMEINES .....</b>	<b>4</b>
2.1 Rechtsgrundlagen.....	4
2.2 Lage im Raum .....	5
2.3 Geltungsbereich.....	6
2.4 Anlass der Planung .....	8
2.5 Verfahrensgrundlagen .....	8
<b>3. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN .....</b>	<b>9</b>
3.1 Zielaussagen des Landesentwicklungsprogrammes.....	9
3.2 Zielaussagen im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (RROP) von 2004 .....	10
3.3 Informelle raumordnerische Prüfung .....	11
3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen .....	12
<b>4. FACHRECHTLICHE SCHUTZGEBIETE.....</b>	<b>12</b>
<b>5. BESCHREIBUNG DES VORHABENS .....</b>	<b>12</b>
5.1. Art und Umfang, Bedarf an Grund und Boden, Angebotsstruktur .....	12
5.2. Räumlicher Einzugsbereich .....	13
5.3. Verkehr .....	14
5.3.1. Verkehrsanbindung.....	14
5.3.2. Stellplätze .....	14
5.3.3. Verkehrsaufkommen .....	15
5.4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Siedlungs- und Infrastruktur.....	15
5.4.1 Auswirkungen auf die Siedlungs- und Infrastruktur innerhalb und im näheren Umfeld des Planungsgebietes .....	15
5.4.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel .....	16
5.4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt.....	17
5.4.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft .....	17
5.4.5 Lärmschutz .....	17
<b>6. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE .....</b>	<b>18</b>
6.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung .....	18

6.2.	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.....	18
6.3.	Öffentliche Auslegung.....	21
6.4.	Zusammenfassende Abwägung der Belange.....	21

## 1. Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Antrag auf Einleitung	11.11.2003
Behandlung im Ortsbeirat am	11.02.2004
Änderungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	08.03.2004
Ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses im Amtsblatt 19/2004 am	17.03.2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	05.04. bis 16.04.2004
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	15.04.2004
Behandlung im Ortsbeirat am	15.09.2004
Änderung des Einleitungsbeschlusses und Offenlagebeschluss am	11.10.2004
Ortsübliche Bekanntmachung der Änderung des Änderungsbeschlusses und der Offenlage im Amtsblatt 69/2004 am	15.10.2004
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB)	mit Schreiben vom 19.10.2004
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	25.10.2004 bis 24.11.2004
Feststellungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	07.03.2005

Das Änderungsverfahren wird nach den Verfahrensbestimmungen des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997, zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Mai 2004, durchgeführt. Eine Umstellung des Verfahrens auf das Baugesetzbuch in der durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 geänderten Fassung erfolgt nicht.

## 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. 4, 10 des Gesetzes vom 05.05.2004 (BGBl. I S. 718)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 167 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2304)

- 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)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Landesgesetz zur Änderung der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz vom 22.12.2003 (GVBl. I S. 396)
- Landespflegegesetz (**LPfIG**) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Art. 1 des dritten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 12.05.2004 (GVBl. S. 275)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG -**) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54)
- Gemeindeordnung (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Art. 1 des fünften Landesgesetzes zur Änderung kommunalrechtlicher Vorschriften vom 22.12.2003 (GVBl. I S. 390)

## 2.2 Lage im Raum

Die Stadt Ludwigshafen mit ihren ca. 165.000 Einwohnern liegt im Zentrum der nördlichen Oberrheinischen Tiefebene am Rhein gegenüber der Neckarmündung und der Stadt Mannheim. Sie gehört zum Rhein-Neckar-Raum, dem siebtgrößten Verdichtungsraum Deutschlands.

Landesplanerisch ist Ludwigshafen als Oberzentrum der Region Rheinpfalz ausgewiesen. Die Region Rheinpfalz umfasst den Raum der Landkreise Ludwigshafen, Bad Dürkheim, Südliche Weinstraße und Germersheim sowie die kreisfreien Städte Neustadt, Speyer, Frankenthal und Germersheim sowie bedingt die Stadt Worms (Oberzentrum mit Teilfunktion).

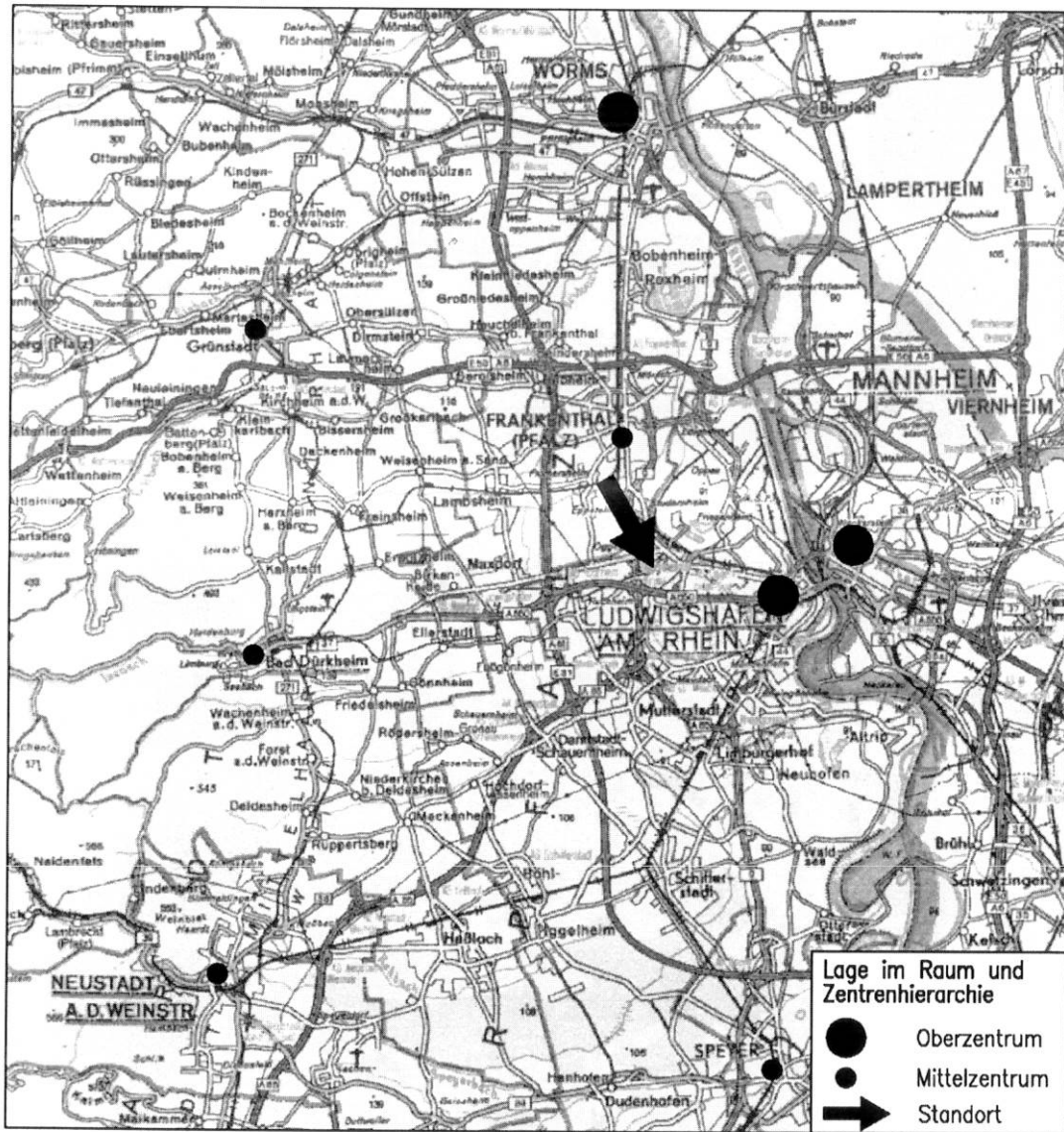


Abb. 1: Lage im Raum und Zentrenhierarchie

### 2.3 Geltungsbereich

Innerhalb der Stadt Ludwigshafen liegt das Planungsgebiet im Stadtteil Oggersheim, im Gewerbegebiet "In den Wingertsgewannen". Dieses befindet sich am südwestlichen Randbereich von Oggersheim, nördlich der A650, unmittelbar östlich des Oggersheimer Kreuzes.

Das Gewerbegebiet "In den Wingertsgewannen" liegt in ca. 5 km Entfernung von der Innenstadt. Es wird im Norden und Osten durch die Ruchheimer Straße (K15), im Süden durch die Autobahn A 650 Ludwigshafen - Bad Dürkheim begrenzt. Die westliche Begrenzung bildet die vierspurig ausgebaute B9 Speyer - Ludwigshafen - Frankenthal.

Im Gewerbegebiet "In den Wingertsgewannen" hat sich neben verschiedenen klassischen Gewerbebetrieben neben der Fa. Hirsch + Ille auch der Media-Markt als

großflächiger Elektrofachmarkt angesiedelt. Der Media-Markt, der ca. 1/3 des Gewerbegebietes in Anspruch nimmt, prägt das Gebiet nachhaltig.

Die Erschließung des Gewerbegebietes erfolgt durch die Ruchheimer bzw. Speyerer Straße, die über die Anschlussstelle Oggersheim-Süd an die A 650 und über das Gewerbegebiet "Westlich B9" an die B9 angebunden sind.

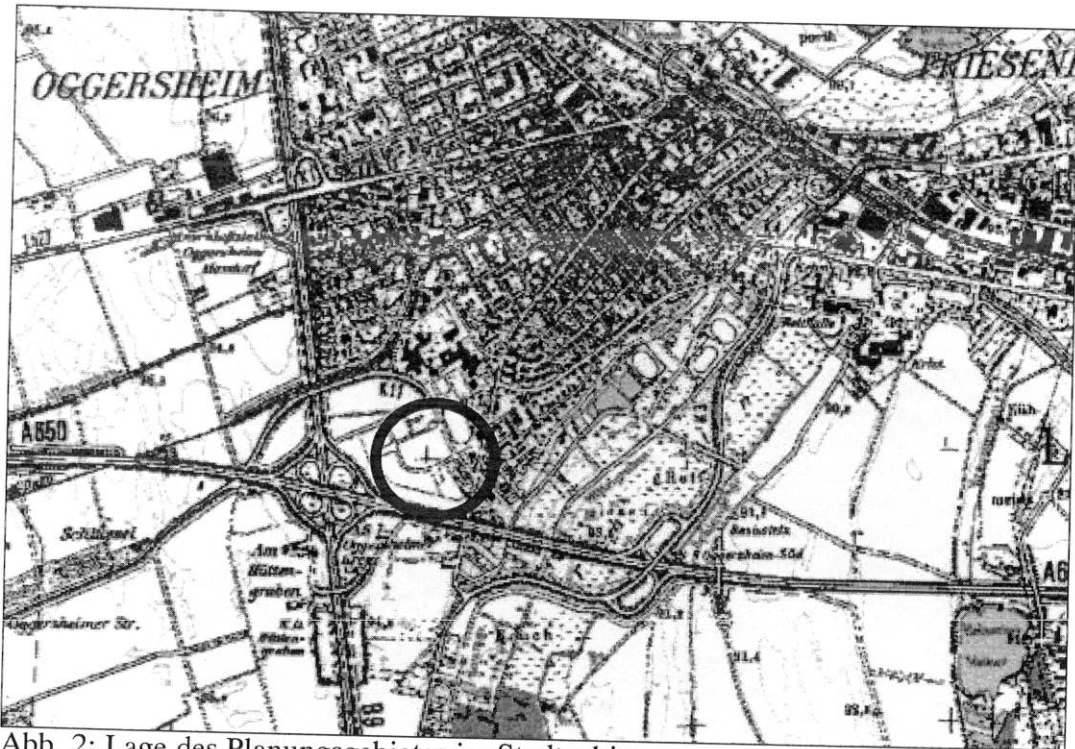


Abb. 2: Lage des Planungsgebietes im Stadtgebiet

Die Planungsfläche befindet sich im südwestlichen Teil des Gewerbegebietes und gliedert sich in zwei Teilbereiche.

Teilbereich 1 umfasst die Flurstücke 3496, 3497/2, 3497/1. Er wird begrenzt:

- im Norden durch den Hedwig-Laudien-Ring
- im Osten durch die Stellplatzanlage am Hedwig-Laudien-Ring sowie durch die westliche Grenze des Flurstücks 3498/5
- im Süden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 1203/2, 1206/5 und 1186/11
- im Westen durch die östliche Grenze des Flurstücks 3495.

Teilbereich 2 umfasst die Flurstücke 3492, 3493 sowie 3494/5. Er wird begrenzt

- im Norden durch den Hedwig-Laudien-Ring
- im Osten den Hedwig-Laudien-Ring bzw. die westliche Grenze des Flurstücks 3494/3
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstücks 3494/5
- im Westen durch die nordöstliche Grenze des Flurstücks 3488/4 sowie durch die nordöstliche bzw. südöstliche Grenze des Flurstücks 3494/6



Die Abgrenzung der beiden Teilbereiche ist auch in der Plandarstellung ersichtlich. Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt insgesamt ca. 0,95 ha.

## 2.4 Anlass der Planung

Die Firma Hirsch+Ille hat im Jahr 1999 im Gewerbegebiet "In den Wingertsgewannen" in Ludwigshafen-Oggersheim einen Elektrofachmarkt als Ersatz für einen bestehenden Markt in Ludwigshafen eröffnet.

Nachdem der Markt sehr gut von den Kunden angenommen wurde, stößt das jetzige Gebäude an seine Grenzen. Daher beabsichtigt die Fa. Hirsch+Ille, den bestehenden Markt zu erweitern.

Hierzu hat die Fa. Hirsch+Ille von der Stadt Ludwigshafen das südlich an den vorhandenen Betrieb im Hedwig-Laudien-Ring 11 angrenzende Flurstück (3497/1) erworben.

Weiterhin steht eine ebenfalls im Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“ gelegene weitere Fläche im Eigentum der Firma. Auf dieser Fläche am Hedwig-Laudien-Ring 21 wurde zwischenzeitlich ein Büro- und Lagergebäude errichtet (Flurstücke 3492 und 3493). Das der Baugenehmigung zugrundeliegende Nutzungskonzept soll jedoch den aktuellen betrieblichen Anforderungen angepasst werden. Das benachbart gelegene Grundstück 3494/5 wurde zwischenzeitlich von der Fa. Hirsch+Ille erworben und soll insbesondere der Deckung des Stellplatzbedarfes aus dem Nachbargrundstück dienen. Dort befindet sich das Gebäude eines bislang vorhandenen Einzelhandelsbetriebes mit 150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, der ebenfalls dem Marktsegment "Elektroware" zuzurechnen war.

Insgesamt soll für den Elektrofachmarkt eine Ausweitung der Verkaufsfläche von derzeit ca. 700 m<sup>2</sup> auf künftig 2.200 m<sup>2</sup> sowie eine Ausdehnung des Angebotes auf den gesamten Bereich der Konsumelektronik ermöglicht werden.

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen ist in dem betreffenden Bereich Gewerbefläche dargestellt. Die Zulässigkeit eines Einzelhandelsbetriebes dieser Größenordnung setzt allerdings ein Sondergebiet im Bebauungsplan und entsprechend eine Sonderbaufläche im Flächennutzungsplan voraus. Es ist deshalb eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig.

Das Vorhaben entspricht der Einzelhandelskonzeption der Stadt aus dem Jahr 2003, nach der das Baugebiet "In den Wingertsgewannen" als Standort für Elektro / Medien gestärkt werden soll und entsprechende Erweiterungsvorhaben im Gebiet grundsätzlich positiv beurteilt werden.

## 2.5 Verfahrensgrundlagen

Zur Realisierung der geplanten Erweiterung des Elektro-Fachmarktes ist aufgrund der möglichen Auswirkungen auf die räumliche Ordnung ein mehrstufiges Genehmigungsverfahren erforderlich:



1. Durchführung einer informellen raumordnerischen Prüfung durch die Obere Landesplanungsbehörde
2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigshafen
3. Änderung des Bebauungsplanes
4. Baugenehmigungsverfahren

Die Erforderlichkeit einer informellen raumordnerischen Prüfung ergibt sich aus der Raumordnungsverordnung (RoV), nach der für die "Errichtung von Einkaufszentren, großflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen großflächigen Handelsbetrieben" (§ 1 Nr. 19 RoV), ein Raumordnungsverfahren durchgeführt werden soll, wenn das Projekt oder die Maßnahme im Einzelfall raumbedeutsam ist und überörtliche Bedeutung hat.

Gemäß Abstimmung mit der SGD Süd als zuständiger oberer Landesplanungsbehörde wurde eine informelle raumordnerische Prüfung durchgeführt. Damit sollten die Ziele und Grundsätze sowie weitere Erfordernisse der Raumordnung gesichert werden.

Die Notwendigkeit zur Änderung der Bauleitpläne ergibt sich aus den Anpassungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung.

### **3. Übergeordnete Planungen**

#### **3.1 Zielaussagen des Landesentwicklungsprogrammes**

Das Landesentwicklungsprogramm III (LEP III) wurde mit Verordnung vom 27.06.1995 für verbindlich erklärt.

Die Stadt Ludwigshafen liegt laut Landesentwicklungsprogramm III im hochverdichteten Raum. Diese Räume sollen als Motor für die künftige Entwicklung des Landes dienen. Dazu soll unter Schonung der Freiräume eine möglichst qualitative Weiterentwicklung der Siedlungsflächen für Wohnen, Gewerbe, Dienstleistungen und Verkehr erfolgen, die die Funktionsfähigkeit dieser Räume sicherstellt.

Als Oberzentrum im Netz zentraler Orte ist Ludwigshafen außerdem Standort und Agglomerationsraum hochwertiger spezialisierter Einrichtungen im wirtschaftlichen, kulturellen, sozialen und politischen Bereich mit weiträumiger Ausstrahlung und Verknüpfungspunkt großräumiger und regionaler Verkehrssysteme.

Ludwigshafen ist im Landesentwicklungsprogramm III als bestehender landesweit bedeutsamer Gewerbestandort ausgewiesen, d.h. hier sollen prioritär neue Gewerbeansiedlungen stattfinden, möglichst im Zusammenhang mit bereits bestehenden Standorten.

Im speziellen leistet der Einzelhandel laut Landesentwicklungsprogramm III einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit zentraler Orte. Deshalb sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe (mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche) nur in zentralen Orten, und solche Betriebe mit mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche nur in Mittel- oder Oberzentren angesiedelt werden (Konzentrationsgebot). In der Regel sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde errichtet werden (städtebauliches Integrationsgebot). Großflächige Fachmärkte mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten können im Einzelfall vom Integrationsgebot ausgenommen und bei Bedarf auch im Funktionsraum des zentralen Ortes angesiedelt werden, wenn sie sich in die Siedlungsstruktur der entsprechenden Gemeinde einpassen.

Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Funktionen benachbarter zentraler Orte und ihrer Funktionsbereiche noch die wohnungsnahе Versorgung in der Standortgemeinde beeinträchtigt werden (Nichtbeeinträchtigungsgesetz). Die genannten raumordnerischen Ziele und Grundsätze gelten auch für Agglomerationen nichtgroßflächiger Einzelhandelsbetriebe. Außerhalb von Kerngebieten müssen großflächige Einzelhandelsbetriebe in für sie festgesetzten Sondergebieten untergebracht und in das örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netz eingebunden werden.

Die Erweiterung des Elektrofachmarktes entspricht grundsätzlich aufgrund der Lage im Oberzentrum den Zielvorgaben des LEP III. Allerdings steht der kleinräumige Standort - zumindest soweit innenstadtrelevante Sortimente mit angeboten werden - nicht in Einklang mit dem städtebaulichen Integrationsgebot.

### **3.2 Zielaussagen im verbindlichen Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz (RROP) von 2004**

Im RROP Rheinpfalz von 2004 ist Ludwigshafen entsprechend der Zielaussagen des LEP III als Oberzentrum ausgewiesen. Das Planungsgebiet ist als "Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistungen - Bestand" dargestellt.

Zur Verbesserung der Ausstattung der Region mit Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie zur Stärkung des regionalen Arbeitsplatzangebotes ist laut Aussagen des RROP die Erweiterung und Ansiedlung von Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere die Versorgung mit familienentlastenden Dienstleistungen, zu fördern. Dabei wird der Förderung des Oberzentrums Ludwigshafen besondere Bedeutung beigemessen, da dessen Dienstleistungsausstattung für ein Oberzentrum zu niedrig ist.

Zur Einzelhandelsentwicklung werden folgende Zielaussagen getroffen: Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot). Betriebe mit mehr als ca. 2.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche kommen nur für Mittel- oder Oberzentren in Betracht.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu verbinden (Städtebauliches Integrationsgebot).

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten (vorrangig Möbelmärkte, Bau- und Heimwerkermärkte, Gartenzentren, Automärkte) können im Einzelfall vom städtebaulichen Integrationsgebot ausgenommen werden. Dabei darf die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungskerns der Standortgemeinde nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Die Erweiterung des Elektrofachmarktes entspricht grundsätzlich den genannten Zielen der Raumordnung. Da durch die Planung jedoch das städtebauliche Integrationsgebot berührt sein könnte, wurde eine informelle raumordnerische Prüfung durchgeführt.

### 3.3 Informelle raumordnerische Prüfung

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Obere Landesplanungsbehörde hat zum Vorhaben der Fa. Hirsch+Ille eine informelle raumordnerische Prüfung durchgeführt, nachdem zu erwarten stand, dass Ziele der Raumordnung berührt sein können.

Nach dem Ergebnis der informellen raumordnerischen Prüfung steht das Vorhaben mit dem **Konzentrationsgebot** in Einklang. Gegen das **Nichtbeeinträchtigungsgesetz** des LEP III wird nicht verstoßen. Von Seiten der SGD Süd wird dem Vorhaben zugute gehalten, dass die besonders innenstadtrelevanten Ton- und Datenträger nicht angeboten werden und deshalb die zentralen Versorgungsbereiche weniger betroffen sind.

Das **städttebauliche Integrationsgebot** wird zwar berührt; von Seiten der Raumordnung wird jedoch zugestanden, dass in Elektrofachmärkten in nicht unerheblichem Ausmaß Güter (z.B. sog. Weiße Ware) angeboten werden, die wegen ihres sperrigen und transportaufwändigen Charakters kaum noch in zentralen Einkaufslagen vorzuhalten sind. Mit Blick auf die Zustimmung zur Ansiedlung des Media Marktes, die 1994 im Rahmen einer raumordnerischen Beurteilung erteilt wurde, solle bei diesem Vorhaben kein anderer Maßstab gelten.

Gemäß dem Schreiben vom 30.10.2003 wird aus der Sicht von Raumordnung und Landesplanung der geplanten Erweiterung der Verkaufsflächen des Elektrofachmarktes der Fa. Hirsch+Ille im Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“ unter der Maßgabe zugestimmt, dass in den textlichen Festsetzungen des zu ändernden Bebauungsplanes die zulässige Verkaufsfläche auf maximal 2.200 m<sup>2</sup> festgeschrieben wird. Außerdem ist in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Errichtung weiterer Fachmärkte im Gewerbegebiet "In den Wingertsgewannen" auszuschließen.

### **3.4 Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen**

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen vom März 1999 ist das Planungsgebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich des Media-Marktes ist als Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel – Foto- und Elektrogeräte - dargestellt.

Die Planung der Fa. Hirsch+Ille kann angesichts der Großflächigkeit nicht in einem Gewerbegebiet umgesetzt werden. Vielmehr ist dafür die Ausweisung einer Sonderbaufläche erforderlich. Da die Planung somit nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, hat der Stadtrat der Stadt Ludwigshafen in seiner Sitzung am 08.03.2004 die Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens für die Teiländerung Nr. 12 mit der Bezeichnung "Elektrofachmarkt Hirsch+Ille" beschlossen.

## **4. Fachrechtliche Schutzgebiete**

Das Planungsgebiet ist weder in landespflegerische noch in wasserrechtliche Schutzgebiete einbezogen.

## **5. Beschreibung des Vorhabens**

### **5.1. Art und Umfang, Bedarf an Grund und Boden, Angebotsstruktur**

Die Fa. Hirsch + Ille gliedert sich in drei Hauptbetriebszweige:

- Einzelhandel, örtlicher Verkauf
- Versandhandel, Großhandel
- Reparatur

Räumlich erfolgt keine Trennung der Vertriebswege. Die Verkaufsflächen dienen zugleich der Zwischenlagerung der Artikel des Versandhandels.

Die Gesamtverkaufsfläche soll bei der Erweiterung des Betriebes insgesamt 2.200m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Gegenüber dem heutigen Bestand mit einer Verkaufsfläche von ca. 700m<sup>2</sup> (Hedig-Laudien-Ring 11) und 150 m<sup>2</sup> (Hedwig-Laudien-Ring 19) bedeutet dies eine zusätzliche Verkaufsfläche von ca. 1.350 m<sup>2</sup>.

Das derzeitige Angebot konzentriert sich auf Unterhaltungselektronik, jedoch nur auf frequenzarme, hochpreisige Artikel. Nicht angeboten werden insbesondere Tonträger, CD, Videos etc.

Im Zuge der Erweiterung ist eine Ausdehnung des Angebotes auf den gesamten Bereich der Konsumelektronik (Unterhaltungselektronik, Computer, Büro-, Mobil- und Telekommunikation sowie Digitalfoto) bis auf maximal 1.600m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche vorgesehen. Daneben ist ein Angebot von Elektro-

Haushaltsgeräten (sog. "Weiße Ware") geplant, das innerhalb der maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.200m<sup>2</sup> keine weitere Begrenzung erfahren soll. Das Angebot von kleinpreisigen Artikeln wie Ton- und Datenträger ist auch in Zukunft nicht vorgesehen. Damit ist auch weiterhin mit einem hohen Umsatz je Kunden bzw. mit einer entsprechend geringen Kundenfrequenz zu rechnen.

Nach derzeitigem Baurecht sind im Gewerbegebiet "in den Wingertsgewannen" Einzelhandelsbetriebe unterhalb der Großflächigkeit mit einem Warenangebot mit erheblichem Raumbedarf zulässig oder Einzelhandelsbetriebe bis 400m<sup>2</sup> Verkaufs- oder Ausstellungsfläche, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Dienstleistungsbetrieb stehen.

Der Groß- und Versandhandel ist sowohl raumordnerisch wie auch bauplanungsrechtlich am gegebenen Standort zulässig.

Die Erweiterungsplanungen konzentrieren sich auf den Teilbereich 2:

Für die Flurstücke 3492 und 3493 besteht eine Baugenehmigung für den Neubau einer Gewerbehalle mit Tiefgarage. Das genehmigte, dreigeschossige Bauvorhaben weist einschließlich des Kellergeschosses eine Gesamtnutzfläche von ca. 3.670m<sup>2</sup> auf. Von der Nutzfläche können 400m<sup>2</sup> als Verkaufsfläche genutzt werden.

Unter Beibehaltung des geplanten Gebäudekörpers ist vorgesehen, die Nutzungsverteilung so zu ändern, dass insgesamt eine größere Verkaufsfläche von bis zu 1.350m<sup>2</sup> entsteht.

Auf dem Flurstück 3494/5 existiert eine Gewerbehalle mit 400 m<sup>2</sup> Geschossfläche. Die Firma Hirsch + Ille möchte dort die vorhandenen maximal 150m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Vertrieb und den Einbau von Autoradios und ähnlichem Zubehör (car multimedia) nutzen. Daneben sind ca. 250 m<sup>2</sup> für Lager, Werkstatt oder sonstiges Gewerbe nutzbar. Die verbleibenden Grundstücksflächen sollen für die Anlage von PKW-Stellplätzen genutzt werden.

Das vorhandene Gebäude am Hedwig-Laudien-Ring 11 (Teilbereich 1) soll wie bisher mit einer Verkaufsfläche von 700m<sup>2</sup> genutzt werden. Davon sind bis zu 100m<sup>2</sup> für Sortimente aus den Bereichen Unterhaltungselektronik, Computer, Büro-, Mobil- und Telekommunikation sowie Digitalfoto und die restlichen Verkaufsflächen für Haushaltsgeräte ("Weiße Ware") vorgesehen.

## **5.2. Räumlicher Einzugsbereich**

Die Firma Hirsch + Ille bietet vorrangig ein spezialisiertes Angebot im Bereich der Unterhaltungselektronik an. Entsprechend der Angebotsstruktur erfolgt nur eine gezielte Werbung in Fachzeitschriften. Eine lokale Werbung beispielsweise über die örtliche Presse erfolgt nicht.

Dementsprechend wird nur ein ausgewählter Kundenkreis angesprochen. Der räumliche Einzugsbereich des bestehenden Marktes erstreckt sich daher auf den

gesamten oberzentralen Einzugsbereich Ludwigshafens und darüber hinaus auch weit in den rechtsrheinischen Bereich des Rhein-Neckar-Dreiecks hinein.

### 5.3. Verkehr

#### 5.3.1. Verkehrsanbindung

Die Anbindung des bestehenden Elektro-Marktes wie auch der geplanten Erweiterungen erfolgt über den Hedwig-Laudien-Ring an die Ruchheimer Straße bzw. die Speyerer Straße und von dort weiter an das übergeordnete Straßennetz A 650/B 9.

Ausbaumaßnahmen an der äußeren Erschließung sind nicht beabsichtigt und angesichts des in Relation zum vorhandenen Verkehrsaufkommen des Gebietes „In den Wingertsgewannen“ geringfügigen Zuwachses nicht erforderlich.

Im öffentlichen Personennahverkehr erfolgt die Anbindung über die Bushaltestelle „Speyerer Straße“, die von den Linien 172 und 178 der Verkehrsbetriebe Ludwigshafen bedient wird. Beide Buslinien werden jeweils im 30-Minuten-Takt bedient. In den Hauptverkehrszeiten erfolgt eine Verdichtung auf einen 20-Minuten-Takt.

Die Entfernung zwischen dem Planungsgebiet und der Haltestelle beträgt ca. 200 m.

#### 5.3.2. Stellplätze

Bei der Ermittlung der Zahl der notwendigen Stellplätze werden die beiden Betriebsstandorte jeweils getrennt betrachtet. Im Teilbereich 1 (Grundstücke 3496, 3497/1 und 3497/2) wird auch nach der Erweiterung nur eine Verkaufsfläche von 700m<sup>2</sup> zur Verfügung stehen. Dieser Betriebsstandort ist somit als nicht großflächig einzustufen, so dass sich dort gemäß der Verwaltungsvorschrift "Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge" vom 24. Juli 2000 ein Stellplatzbedarf von 1 Stellplatz je 30 bis 40m<sup>2</sup> ergibt. Es wird dort ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 30m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugrunde gelegt.

Aufgrund der geplanten Verkaufsfläche von 1.500m<sup>2</sup> im Teilbereich 2 (Grundstücke 3492, 3493 und 3494/5) ist hier von einer Großflächigkeit zu sprechen. Hier ergibt sich gemäß o.g. Verwaltungsvorschrift ein Stellplatzbedarf von einem Stellplatz je 10 bis 20m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Angesichts des Verzichts auf Ton- und Datenträger und der gegenüber vergleichbaren Ladengeschäften anzunehmenden geringeren Kundenfrequenz wird hier ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 15m<sup>2</sup> Verkaufsfläche angesetzt.

Da die Stellplatzverpflichtung auf den Grundstücken im Hedwig-Laudien-Ring 19 und 21 alleine nicht umgesetzt werden kann, wird ausnahmsweise ein Nachweis von maximal 45% der notwendigen Stellplätze auf den Grundstücken im Hedwig-Laudien-Ring 11 gestattet.



### 5.3.3. Verkehrsaufkommen

Unter Berücksichtigung bestehender Erfahrungswerte sind in der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz (2003) Anhaltswerte für Bewegungshäufigkeiten bei verschiedenen Parkplatzarten angegeben. Für Elektromärkte ist demzufolge von 0,62 Bewegungen je 10 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Stunde auszugehen.

Für das Planungsgebiet kann damit folgendes Verkehrsaufkommen abgeschätzt werden:

	Verkaufsfläche	Bewegungen je 10 m <sup>2</sup> VK und Stunde	Bewegungen /Stunde	Bewegungen/Tag (bei 10 Stunden Öffnungszeit)
Hedwig-Laudien-Ring 11 (Teilbereich 1)	700 m <sup>2</sup> (bereits Bestand)	0,62	43,4	ca 430 (Bestand)
Hedwig-Laudien-Ring 19 und 21 (Teilbereich 2)	1.500 m <sup>2</sup> (davon 150 m <sup>2</sup> bereits Bestand)	0,62	93	ca. 930, davon 93 Bewegungen bereits Bestand
Gesamt	2.200 m <sup>2</sup>	0,62	136,4	ca. 1.360

Es ergibt sich demnach ein neues Verkehrsaufkommen von maximal 840 Bewegungen, das heißt An- und Abfahrten, pro Tag. Das durch die Bebauung am Hedwig-Laudien-Ring 21 entstehende zusätzliche tägliche Kundenaufkommen beträgt dementsprechend ca. 420 Kfz-Kunden/Tag.

Die zusätzliche Belastung des öffentlichen Straßennetzes beträgt somit maximal 420 Kfz/Tag und Richtung. In der Realität wird die zusätzliche Belastung jedoch deutlich geringer ausfallen, da in erheblichem Maße mit Doppelnutzern, d.h. mit Kunden, die auch den benachbarten großflächigen Elektrofachmarkt aufsuchen, zu rechnen ist.

Das derzeitige Lkw-Aufkommen beträgt ca. 5 Lkw/Tag. Durch die Erweiterung der Verkaufsfläche ist jedoch nicht mit einer proportionalen Steigerung des Aufkommens zu rechnen. Vielmehr wird sich vorrangig die Liefermenge/Anlieferung erhöhen. Das künftige Lkw-Verkehrsaufkommen kann mit ca. 7 Anlieferungen pro Tag angenommen werden.

## 5.4. Auswirkungen des Vorhabens auf die Siedlungs- und Infrastruktur

### 5.4.1 Auswirkungen auf die Siedlungs- und Infrastruktur innerhalb und im näheren Umfeld des Planungsgebietes

Auswirkungen auf die Siedlungs- und Infrastruktur innerhalb und im näheren Umfeld des Planungsgebietes können sich nur auf Grund des erhöhten Verkehrsaufkommens ergeben.



Bei der Bewertung der Erhöhung des Verkehrsaufkommens (maximal 420 Kfz/Tag und Richtung) ist einerseits die Doppelnutzung durch Kunden des benachbarten Elektrofachmarktes zu beachten. Andererseits ist zu bedenken, dass die Flächen des Planungsgebietes bereits derzeit als Gewerbeflächen ausgewiesen sind und dementsprechend nur das durch die Nutzungsänderung erhöhte Verkehrsaufkommen Berücksichtigung finden kann.

Eine exakte Bestimmung der auf die Nutzungsänderung zurückzuführenden Steigerung des Verkehrsaufkommens ist jedoch methodisch nicht mit ausreichender Sicherheit leistbar. Planungsrechtlich zulässig wären bereits heute auf den drei Teilgrundstücken je ein Einzelhandelsgeschäft für Waren mit erheblichem Raumbedarf mit 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (somit 2.100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).

Ungeachtet der methodischen Bestimmung der zu berücksichtigenden Erhöhung des Verkehrsaufkommens wird sich das Verkehrsaufkommen des gesamten Gewerbegebietes „In den Wingertsgewannen“ durch die Planung nur geringfügig erhöhen. Dominierend ist und bleibt das Verkehrsaufkommen durch den benachbarten Media-Markt. Die Abwicklung der ermittelten Fahrtenanzahlen für PKW und LKW ist bei einer entsprechend geeigneten Erschließung ohne größere Beeinträchtigungen zu erwarten.

Negative raumstrukturelle Auswirkungen auf die Siedlungs- und Infrastruktur innerhalb und im näheren Umfeld des Planungsgebietes sind daher nicht zu erwarten.

#### 5.4.2 Auswirkungen auf den Einzelhandel

Aus der Handels- und Gaststättenzählung der Stadt Ludwigshafen von 1993 sowie der Analyse der Versorgungsposition des Einzelhandels in der Region Rheinpfalz durch die Planungsgemeinschaft Rheinpfalz ergibt sich, dass Ludwigshafen trotz seiner Einstufung als Oberzentrum eine äußerst schwach ausgeprägte Einzelhandelsstruktur besitzt.

Gerade im Bereich der Fachmärkte bestehen in verschiedenen Segmentbereichen, so auch im Bereich Elektrowaren, erhebliche Defizite in der Stadt Ludwigshafen sowohl in Hinblick auf den Angebotsumfang als auch auf die Kaufkraftbindung. Demzufolge fließt aus Ludwigshafen und dem zugeordneten Verflechtungsbereich in erheblichem Maß Kaufkraft in den rechtsrheinischen Bereich, insbesondere nach Mannheim, ab. Insgesamt kann es durch die Planung daher gelingen, in Ludwigshafen eine verstärkte Kaufkraftbindung zu erreichen.

Das Vorhaben entspricht der Einzelhandelskonzeption der Stadt aus dem Jahr 2003, nach der das Baugebiet In den Wingertsgewannen als Standort für Elektro / Medien gestärkt werden soll und entsprechende Erweiterungsvorhaben im Gebiet grundsätzlich positiv beurteilt werden.

Bezüglich der Auswirkungen des geplanten Einzelhandels auf die Innenstadt besteht ein Elektro-Angebot im Zentrum nur durch entsprechende Abteilungen in den Kaufhäusern sowie durch Saturn-Markt im Rathaus-Center. Durch die Beschränkung des Angebotes bei Hirsch+Ille auf Elektrowaren ohne Ton- und Datenträger ergeben

sich im Hauptumsatzbereich der Anbieter im Stadtzentrum sowie in zentralen Versorgungsbereichen benachbarter zentraler Orte kaum Überschneidungen des Warenangebotes. Da zudem Sortimente mit der größten Innenstadtrelevanz - aus den Bereichen Unterhaltungselektronik, Computer, Büro-, und Telekommunikation sowie Digitalfoto - auf eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.600 qm begrenzt wird, sind erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Elektro-Einzelhandel in der Innenstadt von Ludwigshafen oder in den Zentren benachbarter zentraler Orte nicht zu erwarten. Dies wird auch durch das Ergebnis der informellen raumordnerischen Prüfung bestätigt, welches bescheinigt, dass das Vorhaben nicht gegen das Nichtbeeinträchtigungsgebot des LEP III verstößt.

Durch die Erweiterung ist vor allem mit Wettbewerbswirkungen auf branchengleiche Anbieter in vergleichbaren, nicht integrierten Lagen (wie beispielsweise Media-Markt oder einen geplanten Elektrofachmarkt im Gewerbegebiet "Westlich B9") zu erwarten, die jedoch bauleitplanerisch nicht von Belang sind.

#### 5.4.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt

#### 5.4.4 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Wie bereits dargestellt, befindet sich die geplante Erweiterung innerhalb des im Flächennutzungsplan '99 als Gewerbefläche dargestellten Bereichs sowie innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes 528 „In den Wingertsgewannen“.

Die Flächennutzungsplanänderung bezieht sich ausschließlich auf die Darstellung der Art der baulichen Nutzung. Hinsichtlich der Auswirkungen auf Natur und Landschaft ergeben sich dadurch gegenüber den bestehenden planungsrechtlichen Voraussetzungen keine Änderungen.

Insofern sind durch das Vorhaben keine zusätzlichen, bislang planungsrechtlich noch nicht zulässigen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Nähere Ausführungen zum derzeitigen Zustand von Natur und Landschaft sowie zu Flächen für Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft erübrigen sich daher.

#### 5.4.5 Lärmschutz

Als Lärmquelle der geplanten Nutzung ergibt sich nur der zusätzliche Kfz-Verkehr. Ungeachtet der nicht abschließend klärbaren Frage der anzurechnenden zusätzlichen Verkehrsmenge (vgl. Kapitel 5.4.1) ist angesichts der bestehenden Verkehrsbelastungen im umgebenden Straßennetz keine wahrnehmbare Erhöhung der Lärmemissionen zu erwarten.

## 6. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

### 6.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden keine Anregungen vorgebracht.

### 6.2. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverwaltung Ludwigshafen hat mit Schreiben vom 19.10.2004 die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB sowie die Nachbargemeinden um Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf gebeten.

Im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange gingen im wesentlichen Anregungen ein, die sich mit dem Themenkomplex "Auswirkungen des Einzelhandels" und "Verkehr" auseinandersetzen.

(HINWEIS: Erläuterungen und Anmerkungen zu den Anregungen sind kursiv geschrieben)

#### **Anregungen zum Themenkomplex "Auswirkungen des Einzelhandels"**

Der **Einzelhandelsverband** nimmt zum Bebauungsplan nicht unmittelbar Stellung, sondern verweist auf die gegenüber der SGD Süd abgegebene Stellungnahme im Rahmen der informellen raumordnerischen Prüfung (vgl. Kap. 4.3). Der Einzelhandelsverband legt dar, dass sich durch das Vorhaben eine Ausweitung der Verkaufsfläche und des Angebotes auf den gesamten Bereich der Konsumelektronik und der sogenannten „weißen Ware“ (Haushaltsware) ergibt. Der Einzelhandelsverband hält das angesprochene Warensortiment für innenstadtrelevant. Soweit von anderer Seite die Ansicht vertreten wird, dass das Warenangebot eines Elektrofachmarktes dem Außenbereich zuzuordnen sei, kann sich dem der Einzelhandelsverband nicht anschließen.

Der Einzelhandelsverband verkennt nicht, dass die Firma sich bereits seit Jahren im Außenbereich der Stadt befindet und bereits das genannte Warenangebot anbietet. Allerdings wird die Erweiterung des Angebotes, die sich aus reinen Konkurrenzgründen aufgrund der Nachbarschaft zum Media-Markt und eines Elektrofachmarktes „Westlich B 9“ ergibt, für schädlich erachtet. Mit der permanenten Stärkung des Außenbereichs mit innenstadtrelevanten Sortimenten gehe eine Gefährdung des Innenstadteinzelhandels und des Einzelhandels in den Stadtteilzentren einher.

Die **Handwerkskammer** kann die Analyse und das Ergebnis der informellen raumordnerischen Prüfung nicht nachvollziehen, wonach das Vorhaben nicht gegen das Beeinträchtigungsverbot des LEP III verstößt. Nach wie vor wird das städtebauliche Integrationsgebot als außerordentlich berührt angesehen. Gerade wegen der Konzentration der Elektrofachmärkte in diesem Bereich werde in erheblichem Maße ein Kaufkraftabfluss aus der Innenstadt heraus auf die „grüne Wiese“ zu beobachten sein. Für die Entwicklung und Erhaltung des Kernbereichs der

Stadt Ludwigshafen wird das Vorhaben für äußerst schädlich gehalten.

Die **IHK Pfalz** kommt demgegenüber zu dem Ergebnis, dass keine landesplanerischen oder städtebaulichen Bedenken gegen die geplante Erweiterung des Elektromarktes bestehen. Zwar werde die Erweiterung durch die zu erwartende Umsatzsteigerung Wettbewerbswirkungen haben, denen aber keine raumordnerische Bedeutung zukomme. Die IHK äußert daher keine Bedenken gegen das Vorhaben.

*Die Problematik der Zulassung zentrenrelevanten Einzelhandels bzw. von zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt ist der Stadt Ludwigshafen durchaus bewusst. Allerdings hält es die Stadt Ludwigshafen für erforderlich, zur Stärkung ihrer oberzentralen Funktion die in Ludwigshafen vorhandenen Angebotsdefizite durch eine gezielte Ansiedlung zu mindern, um wieder verstärkt Kaufkraft in Ludwigshafen zu binden. Zugleich hat die Stadt auf die Problematik einer potenziellen Schwächung des innerstädtischen Einzelhandels reagiert, in dem ein Verkauf der besonders innenstadtrelevanten und umsatzstarken Ton- und Datenträger ausdrücklich ausgeschlossen wird. Zudem wird die zulässige Verkaufsfläche für weitere innenstadtrelevante Sortimente eingeschränkt, so dass unter Beachtung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Elektro-Einzelhandel in der Innenstadt von Ludwigshafen, in den Stadtteilzentren oder in den Zentren benachbarter zentraler Orte nicht zu erwarten sind. Vielmehr geht die Stadt Ludwigshafen in Übereinstimmung mit der IHK davon aus, dass sich die Wettbewerbswirkungen vielmehr auf branchengleiche Betriebe in vergleichbarer Randlage konzentrieren werden.*

*Die Stadt Ludwigshafen hält die ohnehin untergeordneten nachteiligen Umsatzauswirkungen für den innerstädtischen Elektro-Einzelhandel im Interesse einer Stärkung der raumordnerischen Funktion der Gesamtstadt für vertretbar. Hinsichtlich des städtebaulichen Integrationsgebotes hat die SGD Süd im Ergebnis ihrer informellen raumordnerischen Prüfung dargestellt, dass die Sortimente eines Elektrofachmarktes zwar innenstadtrelevant sind, dass aber zugleich nicht unberücksichtigt bleiben kann, dass in Elektrofachmärkten in nicht unerheblichem Ausmaß Güter (z.B. sog. „weiße Ware“) angeboten werden, die wegen ihres sperrigen und transportaufwändigen Charakters kaum noch in den zentralen Einkaufslagen der Städte vorzuhalten sind. Daher wurde dem Vorhaben zugestimmt. Die Stadt Ludwigshafen schließt sich der diesbezüglichen Argumentation der SGD Süd an.*

Die **Stadt Speyer** geht davon aus, dass der Media-Markt, der geplante Elektromarkt westlich B 9 mit 2.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und die geplante Verkaufsflächenerweiterung des Vorhabens in der Summe geeignet sind, Kaufkraftabflüsse aus Speyer und seinem Verflechtungsraum und damit verbunden auch Umsatzrückgänge in diesen Sortimenten zu bewirken. Die Stadt Speyer fordert daher, dass die Verkaufsfläche für Elektrowaren im Gesamtgebiet Oggersheim auf ein zentralörtlich verträgliches Maß beschränkt wird, um negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Umlandsgemeinden auszuschließen.

*Zu den Anregungen der Stadt Speyer ist zunächst darauf hinzuweisen, dass seitens der Raumordnung im Gebiet „westlich B 9“ nur ein Fachmarkt für*

*Unterhaltungselektronik mit maximal 1.250 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen wurde. Im übrigen wurde im Rahmen der informellen raumordnerischen Prüfung (vgl. Kap. 4.3) seitens der SGD Süd als Oberer Landesplanungsbehörde geprüft, ob sich die in der Summe in Oggersheim ergebende Verkaufsfläche für Elektrowaren in einem zentralörtlich vertretbaren Maß bewegt. Unter Berücksichtigung der Begrenzung des zulässigen Warenangebotes (Ausschluss von Ton- und Datenträgern) kommt die SGD Süd zu dem Schluss, dass die Funktion benachbarter zentraler Orte und ihrer Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigt wird. Die Stadt Ludwigshafen schließt sich der Einschätzung der Oberen Landesplanungsbehörde, dass negative Auswirkungen auf die Einzelhandelsstruktur der Umlandsgemeinden nicht zu erwarten sind und hält an einer Verkaufsflächenfestsetzung in der von der Raumordnung zugestandenen Größe von 2.200 m<sup>2</sup> fest.*

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Obere Landesplanungsbehörde**, hat keine Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung selbst. Allerdings wird darauf hingewiesen, dass es Ergebnis der informellen raumordnerischen Prüfung war, dass in den Festsetzungen des Bebauungsplanes „In den Wingertsgewannen“ die Errichtung weiterer Fachmärkte auszuschließen ist. Aus Sicht der SGD Süd ist es daher erforderlich, die Festsetzungen des Bebauungsplanes „In den Wingertsgewannen“ zu ändern und weitere Fachmärkte für dieses Plangebiet auszuschließen.

*Die Anregungen der SGD Süd stehen der Flächennutzungsplanänderung nicht entgegen, da die Vorgaben der informellen raumordnerischen Prüfung – soweit sie sich auf den Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung beziehen – umgesetzt wurden. Die Änderung der Darstellung im Flächennutzungsplan von Gewerblicher Baufläche zu Sonderbaufläche Elektrofachmarkt ist auf die Grundstücksflächen des Elektrofachmarktes Hirsch und Ille begrenzt. Die übrigen Flächen des Gewerbegebietes - mit Ausnahme der Fläche des bereits bestehenden Media-Marktes - sind weiterhin als Gewerbliche Baufläche dargestellt.. Diese Darstellung steht einer Ansiedlung großflächiger Fachmärkte entgegen. Die Stadt hat zudem in ihrer Einzelhandelskonzeption, welche als Selbstbindung zu verstehen ist, klargestellt, dass eine generelle Aufweitung des Einzelhandelsangebotes in der Wingertsgewanne unter anderem für Fachmärkte nicht beabsichtigt ist, da dies bereits aus verkehrlichen Gründen ausscheidet. Weitergehende Maßnahmen zur Umsetzung der Vorgabe der SGD-Süd können nur auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgen.*

#### **Anregungen zum Themenkomplex „Verkehr“**

Seitens des **Landesbetriebes Straßen und Verkehr** wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan keine Aussagen zum Lärmschutz gegenüber der Planung zum Umbau des Oggersheimer Kreuzes A 650/B 9 enthält. Nach der schalltechnischen Berechnung werden für die Gebäude im Planungsgebiet die Grenzwerte für Gewerbegebiete von 69/59 dB(A) nicht erreicht. Es wird darauf hingewiesen, dass gegenüber dem Baulastträger der B 9 bzw. A 650 wegen weiteren Lärmschutzes keine Ansprüche geltend gemacht werden können. Weiterhin wird darauf



hingewiesen, dass alle Bauanträge für Werbeanlagen im Bereich der 100 m-Baubeschränkungszone dem LSV, Autobahnamt Montabaur, zur Zustimmung vorzulegen sind.

*Die Anregung bezieht sich im Wesentlichen auf die Ebene des Bebauungsplanes. Gegenüber dem gültigen Flächennutzungsplan von 1999 ergibt sich durch die geänderte Darstellung der Art der baulichen Nutzung als Sonderbaufläche Elektrofachmarkt keine Veränderung in der schalltechnischen Schutzbedürftigkeit der Baufläche, d.h., es werden insbesondere keine schutzwürdigen Nutzungen neu ermöglicht. Nachteilige Auswirkungen auf die Straßenbauverwaltung in dem Sinne, dass durch eine heranrückende schutzbedürftigere Nutzung zusätzliche Schallschutzaufwendungen entlang von klassifizierten Straßen erforderlich werden könnten, ergeben sich nicht. Weitergehende Aussagen bzw. Festsetzungen zum Lärmschutz sind auf der Ebene der Bebauungsplanung zu treffen.*

### **6.3. Öffentliche Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurden keine Anregungen vorgebracht.

### **6.4. Zusammenfassende Abwägung der Belange**

#### ***Belange, die gegen die Planung sprechen:***

Gegen die Planung spricht, dass der in der Innenstadt noch vorhandene Elektrofachhandel durch Umsatzeinbußen gegebenenfalls beeinträchtigt werden kann.

Das geplante Vorhaben wird weiterhin zu einer erhöhten Verkehrsbelastung auf dem Hedwig-Laudien-Ring und den daran anschließenden Hauptverkehrsstraßen führen. Durch den Parkplatz und die Anlieferung kann es im unmittelbaren Umfeld des Marktes zu zusätzlichen Lärmbelastungen kommen.

#### ***Belange, die für die Planung sprechen:***

Durch die Planung wird die Erweiterung eines Elektro-Fachmarktes in einem klar umrissenen Rahmen ermöglicht. Das Angebot für Elektrowaren wird in Ludwigshafen auf hohem Niveau verbessert. Dadurch kann die Kaufkraftbindung des Oberzentrums Ludwigshafen erhöht, der Kaufkraftabfluss weiterhin gemindert werden. Versorgungsdefizite in diesem Segment werden abgebaut; die oberzentrale Funktion Ludwigshafens wird gestärkt.

Darüber hinaus kann durch die Erweiterung der vorhandene Betrieb wirtschaftlich gesichert werden; es können zugleich neue Arbeitsplätze geschaffen werden.

#### ***Abwägung der Belange***

##### ***Art der baulichen Nutzung***

Zur Stärkung der oberzentralen Funktion Ludwigshafen sowie zur Verbesserung der bislang unzureichenden Kaufkraftbindung strebt die Stadt Ludwigshafen eine nachhaltige Stärkung des Einzelhandels an.

Die Ergebnisse der von der Stadtverwaltung Ludwigshafen durchgeführten Einzelhandelsuntersuchungen haben aufgezeigt, dass im Bereich der Fachmärkte in

verschiedenen Segmentbereichen erhebliche Defizite in der Stadt Ludwigshafen sowohl in Hinblick auf den Angebotsumfang als auch auf die Kaufkraftbindung bestehen.

Die Zielsetzung, die in Ludwigshafen und seinem zugeordnetem Umland vorhandene Kaufkraft verstärkt zu binden, kann nur umgesetzt werden, wenn zusätzliche Angebote an Verkaufsflächen in einer für den Einzelhandel günstigen Lage geschaffen werden. Eine solche Lage ist angesichts der bereits vorhandenen Einzelhandelsstrukturen im Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“ gegeben. In diesem Zusammenhang wesentlich ist, dass in dem geplanten Elektrofachmarkt in nicht unerheblichem Ausmaß Güter (z.B. sog. „weiße Ware“) angeboten werden wird, die wegen ihres sperrigen und transportaufwändigen Charakters kaum noch in der zentralen Einkaufslage der Stadt vorgehalten werden kann. Ein Standort des geplanten Marktes scheidet daher – unabhängig von der Frage der fehlenden Flächenverfügbarkeit – aus.

Erhebliche negative Auswirkungen auf den innerstädtischen Elektroeinzelhandel sind nicht zu erwarten; insbesondere, da das Angebot in Elektrofachmärkten in innerstädtischen Lagen sich in der Regel deutlich vom Angebot von Elektrofachmärkten in nichtintegrierten Lagen unterscheidet. Zudem werden die besonders innenstadtrelevanten Sortimente Ton- und Datenträger nicht zugelassen; für weitere Sortimente erfolgt eine Begrenzung der zulässigen Verkaufsfläche. Entsprechend dem Ergebnis der informellen raumordnerischen Prüfung durch die SGD Süd ist davon auszugehen, dass sich durch die Erweiterung der Fa. Hirsch+Illie vor allem Wettbewerbsauswirkungen auf branchengleiche Anbieter in vergleichbaren Lagen ergeben.

#### *Verkehr*

Durch die Zulassung einer Erweiterung des Elektrofachmarktes wird sich das Verkehrsaufkommen im Gewerbegebiet und den angrenzenden übergeordneten Straße erhöhen. Die zusätzlichen Verkehrsbelastungen sind jedoch gegenüber der bestehenden Verkehrsbelastung als geringfügig anzusehen und können im vorhandenen Straßennetz abgewickelt werden.

#### *Lärmbelastungen*

Das Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“ unterliegt durch das bestehende Verkehrsaufkommen auf den öffentlichen Straßen, aber auch auf den privaten Stellplatzflächen, einer nicht unerheblichen Lärmbelastung. Die durch das steigende Verkehrsaufkommen zu erwartende Lärmerhöhung ist als untergeordnet zu betrachten. Zudem ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens sichergestellt, dass durch das Vorhaben die schalltechnischen Richtwerte der TA Lärm für ein Gewerbegebiet eingehalten werden.

#### *Auswirkungen auf Natur und Landschaft*

Durch die Änderung des Flächennutzungsplanes kommt es im Vergleich zur bisherigen Darstellung im Flächennutzungsplan zu keinen zusätzlichen Auswirkungen auf Natur und Landschaft. Dementsprechend kann hier auf die im



Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes von 1999 bereits getroffene Abwägungsentscheidung zurückgegriffen werden.

**Zusammenfassend ergibt sich, dass durch das geplante Vorhaben keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu befürchten sind. Ebenso ergeben sich nach Abwägung der Belange keine nicht vertretbaren negativen Umweltauswirkungen.**

**Vielmehr kommt es durch das geplante Vorhaben zur wirtschaftlichen Absicherung eines vorhandenen Betriebes, zur Schließung einer bestehender Angebotslücke im Einzelhandel sowie zu einer verstärkten Kaufkraftbindung in Ludwigshafen und damit zu einer Stärkung der oberzentralen Funktion.**

**Nach eingehender Prüfung und Abwägung aller Belange und Anregungen kommt die Stadt Ludwigshafen daher zu dem Ergebnis, dass die Vorteile der Planung überwiegen.**

Ludwigshafen, den 27/03/05

.....

