

ORIGINAL

## Stadt Ludwigshafen am Rhein

### Flächennutzungsplan 1999

#### Teiländerung Nr. 13

„Darstellung einer Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittel Einzelhandel“

#### Begründung

Land Rheinland-Pfalz  
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd  
Neustadt a.d. Weinstraße  
Zur Entscheidung  
vom ..2.1. Juni 2005.....  
Az.: 43/405-02.LU-01/FNP.A13



STADT  
LUDWIGSHAFEN  
AM RHEIN

März 2005  
Stand bei Feststellungsbeschluss

# Inhalt

1. Verfahren .....	3
2. Allgemeines .....	3
2.1. Rechtsgrundlagen .....	3
2.2. Geltungsbereich .....	4
3. Anlass, Zweck und Ziel der Planänderung .....	4
4. Verhältnis zur übergeordneten Planung .....	5
5. Erläuterungen zu den Plandarstellungen .....	5
6. Umweltbericht .....	5
6.1. Kurzdarstellung der bestehenden Situation und der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bauleitplans .....	5
6.2. Ziele des Umweltschutzes die für die Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind. 6	
6.3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und dessen Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	6
<i>Umfeld</i> .....	6
<i>Boden/Altlasten</i> .....	6
<i>Wasserhaushalt</i> .....	6
<i>Lärm</i> .....	6
<i>Klima</i> .....	7
<i>Arten und Biotoppotential, Kultur- und Sachgüter</i> .....	7
6.4. Geplante Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen .....	7
6.5. Alternativplanungen .....	7
6.6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten .....	7
6.7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens .....	7
6.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts .....	7
7. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange .....	8
7.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB .....	8
7.2. Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung nach § 4, Abs. 1 BauGB .....	8
<i>IHK Pfalz mit Schreiben vom 25. Oktober 2004</i> .....	8
<i>Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e. V. mit Schreiben vom 27. Oktober 2004</i> .....	9
7.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange .....	9
7.4. Öffentliche Auslegung .....	9
7.5. Zusammenfassung der Abwägung .....	10
Anlage 1 – Geltungsbereich FNP '99; Teiländerung Nr. 13 .....	11

## 1. Verfahren

Verfahrensschritte	Datum
Information des Ortsbeirates	16. September 2004
Empfehlung zu Änderungs- und Offenlagebeschluss durch BGA am	4. Oktober 2004
Änderungs- und Offenlagebeschluss im Stadtrat am	11. Oktober 2004
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. §3, Abs. 1 BauGB	25. Oktober bis 05. November 2004
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. §4, Abs.1 BauGB	11. Oktober bis 29. Oktober 2004
Offenlage	27. Dezember 2004 bis 28. Januar 2005
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. §4, Abs. 2 BauGB) mit Schreiben vom	21. Dezember 2004
Empfehlung zum Feststellungsbeschluss durch BGA am	21. Februar 2005
Feststellungsbeschluss durch Stadtrat am	07.03.2005
Ortsbeirat	07. 04.2005

## 2. Allgemeines

### 2.1. Rechtsgrundlagen

- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - **DSchPflG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 54 des Gesetzes vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481)
- 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. 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau – EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- 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. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird begrenzt von Kaiserwörthdamm im Süden, Wegelnburgstraße im Westen, Hoheloostraße im Norden und dem FISTNr. 484/10 im Osten. Er ist in Anlage 1 dargestellt.

## 3. Anlass, Zweck und Ziel der Planänderung

Im Geltungsbereich betreibt die Firma Lidl derzeit einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von ca. 700 m<sup>2</sup>. Er liegt an dieser Stelle günstig zu den Wohnquartieren des Stadtteils Mundenheim und dient im wesentlichen der wohnungsnahen Versorgung der Mundenheimer Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Im Sinne der Standortsicherung ist es jetzt notwendig, die derzeitige Verkaufsfläche zu vergrößern.

Der erhöhte Platzbedarf ergibt sich zum einen durch die Notwendigkeit das erweiterte Frischeangebot von Lidl im Bereich der Fleischprodukte und der Backwaren besser präsentieren zu können, zum anderen durch das neue Pfandgesetz. Beabsichtigt ist daher die Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes.

Die Erweiterung findet auf dem Kundenparkplatz der Firma LIDL statt. Dabei entfallen von bisher 108 Stellplätzen 17 Stück. Es verbleiben 91 Kundenstellplätze was dem Bedarf weiterhin voll entspricht. Im Rahmen des Erweiterungsvorhabens entsteht zusätzlich Raum für den Bau einer geneigten Anlieferspur und einer eingehausten Rampe, was den Anlieferungsvorgang erleichtert. Dadurch dass die Hebebühne der andienenden LKW's nicht ständig hinauf und hinunter gefahren werden muss, wird eine Lärmemission reduziert. Die Erschließung des LIDL-Marktes bleibt hiervon abgesehen unverändert.

Nach Umsetzung des Erweiterungsvorhabens wird der Lebensmittelmarkt eine Verkaufsfläche von maximal 1.000 m<sup>2</sup> und eine Geschossfläche von maximal 1.420 m<sup>2</sup> - also die Großflächigkeit - erreichen.

Im Geltungsbereich stellt der FNP '99 derzeit eine gemischte Baufläche dar. Aus dem FNP '99 entwickelt, existiert der in Aufstellung befindliche B-Plan 584 „Gewerbegebiet am Kaiserwörthdamm“, der Gewerbenutzung festsetzt. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb ist in einem solchen Gebiet nicht zulässig.

Notwendig ist daher die Änderung des aktuellen Planungsrechts: Aufgestellt werden muß ein vorhabenbezogener Bebauungsplan, der den B-Plan Nr. 584 in einem Teilbereich ändert. Neu festgesetzt werden soll anstelle der Gewerbenutzung ein „Sondergebiet großflächiger Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“.

Entsprechend dem Ableitungsgebot des Baugesetzbuches ist parallel hierzu die Änderung des Flächennutzungsplanes '99 im betroffenen Teilbereich erforderlich. Dargestellt werden

soll anstelle der gemischten Baufläche eine "Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel"

#### **4. Verhältnis zur übergeordneten Planung**

Aus Sicht der Raumordnung bestehen gegen die Planänderung laut landesplanerischer Stellungnahmen vom 29. Juni 2004 und 18. Januar 2005 keine Bedenken.

#### **5. Erläuterungen zu den Plandarstellungen**

Im Geltungsbereich der Planänderung ist derzeit eine gemischte Baufläche dargestellt. Diese Darstellung bleibt außer im Geltungsbereich der Teiländerung Nr. 13 bestehen. Im Geltungsbereich wird zukünftig wie in Anlage 1 dargestellt eine „Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt.

#### **6. Umweltbericht**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 584a „Einzelhandel Hohelooogstraße“ wird die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Ergebnisse aus diesen Untersuchungen werden gemäß §2, Abs. 4 BauGB auf den Umweltbericht zur FNP '99 –Teiländerung Nr. 13 übertragen. Basis der Prüfung sind ein vom Büro „Landscape Art“- Büro für Landschaftsplanung und Freiflächenplanung – Konrad-Adenauer-Ring 6 in 69214 Eppelheim im Auftrag der Fa. LIDL erstellter Umweltbericht, ein von der Fa. LIDL beauftragtes Lärmgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik, Hebelstr. 13 in 68161 Mannheim und die frühzeitige Behördenbeteiligung nach §4, Abs. 1 BauGB. Hier gingen insbesondere die Stellungnahme der Unteren Landespflegebehörde der Stadt Ludwigshafen und die Auswertung des Katasters potentieller Altstandorte und Altablagerungen in Ludwigshafen in die Umweltprüfung ein. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4, Abs. 2 BauGB hat keine weiteren Anregungen gebracht.

##### **6.1. Kurzdarstellung der bestehenden Situation und der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bauleitplans**

**Bestand** – Der FNP '99 stellt derzeit im Geltungsbereich der geplanten Teiländerung Nr. 13 gemischte Baufläche dar. In diesem Bereich betreibt die Unternehmensgruppe LIDL derzeit einen Lebensmittelmarkt. Die nicht überbaute Grundstücksfläche wird als Kundenparkplatz genutzt. Lediglich die Stellplatzbegrünung ist unversiegelt.

**Planung** – LIDL plant nun betriebsbedingt die Erweiterung des bestehenden Marktes. Durch das Erweiterungsvorhaben wird die Großflächigkeit des Marktes erreicht was nach geltendem Planungsrecht im Plangebiet nicht zulässig ist. Erforderlich ist daher die Teiländerung des FNP '99.

Ziel der FNP '99 - Teiländerung Nr. 13 ist es, das geltende Planungsrecht dahingehend zu verändern, dass das gewünschte, standortsichernde Erweiterungsvorhaben der Fa. LIDL realisiert werden kann. Wesentlicher umweltrelevanter Inhalt der Planänderung im Geltungsbereich ist die Änderung der gemischten Baufläche in eine

- Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

Die übrigen Darstellungen des FNP '99 werden durch die Teiländerung Nr. 13 nicht verändert.

## **6.2. Ziele des Umweltschutzes die für die Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind.**

Nach §1a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Besondere Bedeutung hat in diesem Zusammenhang die Innenentwicklung der Gemeinden. Das durch die Teiländerung Nr. 13 abzusichernde Vorhaben entspricht diesem Ziel, da zum einen

- kein über den Bestand hinausgehender Flächenverbrauch stattfinden wird, zum anderen
- durch die Standortsicherung des Lebensmittelmarktes auch der Stadtteil Mundenheim weiterhin ein gutes Versorgungsniveau mit Gütern des täglichen Bedarfs halten wird. Dies stärkt auch den Wohnstandort Mundenheim.

## **6.3. Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und dessen Entwicklung bei Durchführung der Planung**

### *Umfeld*

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Mundenheim an der B44 „Kaiserwörthdamm“. In direkter Nachbarschaft befindet sich

Im Westen und Osten: Gemischte Baufläche

Im Norden: Wohnbaufläche

Im Süden: Gewerbliche Baufläche und die Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung „Hafen“.

Auf den im Geltungsbereich liegenden Grundstücken betreibt die Fa. LIDL derzeit einen Lebensmittelmarkt und den dazugehörigen Parkplatz.

### *Boden/Altlasten*

Der Geltungsbereich selbst ist bis auf die bestehende Parkraumeingrünung teilweise versiegelt. Im Geltungsbereich der Teiländerung Nr. 13 befindet sich eine Altlastenverdachtsfläche, die zum Großteil bereits überbaut ist. Dies ist bei der verbindlichen Bauleitplanung zu beachten und entsprechend zu berücksichtigen. Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung finden keine tiefergehenden Untersuchungen in diesem Zusammenhang statt

### *Wasserhaushalt*

Oberflächengewässer - In mittelbarer Nachbarschaft (ca. 500 m in östlicher Richtung) verläuft der Rhein von dem das Plangebiet durch die Hafenanlagen abgetrennt wird.

Grundwasser - Erhöhte Grundwasserstände sind nicht auszuschließen. Eine besondere Empfindlichkeit des Grundwassers im Plangebiet ist nicht erkennbar; eine Nutzung zur Trinkwassergewinnung erfolgt nicht. Durch die Planänderung ist keine umweltrelevante Auswirkung zu erwarten. Insbesondere deshalb, da auf der im Geltungsbereich liegenden Fläche keine weitere Versiegelung stattfinden wird und anfallendes Niederschlagswasser weiterhin zur Versickerung kommt.

Östlich des Plangebiets verläuft in etwa 50 m Entfernung die Hochwasserschutzlinie.

### *Lärm*

Der Geltungsbereich der Teiländerung Nr. 13 und sein Umfeld unterliegen bereits heute einer starken Verkehrslärmbelastung, die im wesentlichen durch den Durchgangsverkehr auf der B 44 „Kaiserwörthdamm“ verursacht wird. Hinzu kommen Belastungen durch Gewerbelärm in Westen und Süden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde vom Ingenieurbüro für Bauphysik, Hebelstr. 13 in 68161 Mannheim ein Lärmgutachten erstellt. Untersucht wurde wie sich die geplante Erweiterung des Einzelhandelsmarktes auf die Lärmsituation im Bereich der sensiblen Wohnbauflächen im Norden des Geltungsbereichs auswirkt. Es

hat sich gezeigt, dass durch das Erweiterungsvorhaben mit keinen erheblichen negativen Auswirkungen zu rechnen ist. Vielmehr kommt es durch den Anbau der Laderampe zu Verbesserungen der Lärmsituation in den bisher am stärksten belasteten Bereichen.

#### *Klima*

Das Klima wird insgesamt charakterisiert durch geringe Niederschläge, eine hohe Jahresmitteltemperatur und häufige, windschwache Tage, was in Verbindung mit Hochdruckwetterlagen oft zu Inversionen führt. Im Zuge der geplanten Markterweiterung wird es im Geltungsbereich zum Wegfall von 3 Bäumen kommen, die durch die Pflanzung von 6 neuen Bäumen ausgeglichen wird. Aufgrund dessen, dass weitere klimabeeinflussende Faktoren wie insbesondere Luft, Wasser, Versiegelungsgrad, durch das Vorhaben nicht berührt werden, ist mit erheblichen negativen Auswirkungen für das Mikroklima nicht zu rechnen.

#### *Arten und Biotoppotential, Kultur- und Sachgüter*

Beide Schutzgüter sind von der Teiländerung Nr. 13 nicht betroffen.

### **6.4. Geplante Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen.**

Da durch die FNP-Teiländerung keine nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind, werden auch keine Maßnahmen zu deren Verringerung vorgeschlagen. Die Altlastenproblematik ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu bearbeiten und zu lösen.

### **6.5. Alternativplanungen**

Die Teiländerung soll dazu dienen ein Erweiterungsvorhaben im Bestand zu ermöglichen. Grund ist, dass der Lebensmittelmarkt an einem für die Nutzer günstigen Standort liegt, der gesichert werden soll. Überlegungen zu Standortalternativen sind daher nicht zweckmäßig.

### **6.6. Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Daten**

Die Lärmsituation im Geltungsbereich stellt sich sehr komplex dar. Daher wurde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ein Lärmgutachten erstellt.

### **6.7. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplanverfahrens**

Da durch die FNP-Teiländerung keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten sind, wird auf eine Überwachung verzichtet.

### **6.8. Allgemein verständliche Zusammenfassung des Umweltberichts**

Gegenstand des Umweltberichts ist eine Prüfung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung im Vergleich zum Bestand bzw. der jetzigen planungsrechtlichen Situation.

Auf dem Plangebiet betreibt die Fa. LIDL derzeit einen Lebensmittelmarkt mit rund 700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Der nicht überbaute Teil des Grundstücks wird als Erschließungs- bzw. Stellplatzfläche benötigt. Nicht versiegelt sind lediglich die privaten Grünflächen im Bereich des Kundenparkplatzes. Diese Nutzung entspricht den Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 584 „Kaiserwörthdamm“. Die Fa. LIDL will nun betriebsbe-

dingt den bestehenden Markt erweitern. Die maximal angestrebte Geschossfläche beläuft sich auf 1.420 m<sup>2</sup> die Verkaufsfläche wird etwa 1.000 m<sup>2</sup> betragen. Dadurch erreicht der Lebensmittelmarkt Großflächigkeit. Die Realisierung eines großflächigen Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft ist unter den jetzigen planungsrechtlichen Bedingungen nicht zulässig. Die Realisierung der Markterweiterung ist jedoch städtebauliches Ziel, weil der Marktstandort langfristig gesichert werden soll. Grund hierfür ist, dass der Lebensmittelmarkt günstig zu den Wohnquartieren des Stadtteils Mundenheim liegt und im wesentlichen der wohnungsnahen Versorgung der Mundenheimer Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient. Daher wird der vorhabenbezogene Bebauungsplan 584a aufgestellt. Die in ihm getroffenen Festsetzungen sollen die Realisierung des Erweiterungsvorhabens sichern.

Aufgrund des Ableitungsgebots muß demnach auch der FNP '99 geändert werden. Die derzeit als gemischte Baufläche dargestellte Fläche muss im Geltungsbereich als „Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt werden. Negative erhebliche umweltrelevante Auswirkungen sind durch die FNP-Teiländerung nicht zu erwarten.

## **7. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange**

### **7.1. Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3, Abs. 1 BauGB**

Im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB für die Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 13 „Darstellung einer Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ wurde vom 25. Oktober 2004 bis einschließlich 5. November 2004 eine Ausstellung in den Räumen des Bereichs Stadtplanung (Rathaus, 3. OG, Zimmer 301) durchgeführt. Hierbei und bei dem Erörterungstermin, der am gleichen Ort am 04. November 2004 stattgefunden hat, wurden die Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen (Planungsabsichten und Lösungsmöglichkeiten) öffentlich gemacht. Es wurden keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.

### **7.2. Frühzeitige Behörden-/Trägerbeteiligung nach § 4, Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 11. Oktober 2004 über die Ziele und Zwecke der Planung und ihre voraussichtlichen Auswirkungen unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert worden. Es wurden auch Anregungen zum erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB erbeten. Es gingen dazu keine Anregungen ein. Drei umweltrelevante Stellungnahmen (die der Unteren Landespflegebehörde der Stadt Ludwigshafen, die des Bereichs Umwelt, hier Boden und Altlasten der Stadt Ludwigshafen und die der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, hier Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz) wurden in den Umweltbericht eingearbeitet und bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans berücksichtigt.

Es gingen insgesamt 2 Schreiben mit Bedenken zur FNP-Teiländerung Nr. 13 ein, über die im Rahmen der Abwägung zu entscheiden ist:

*IHK Pfalz mit Schreiben vom 25. Oktober 2004*

Sachdarstellung – Unter landesplanerischen Aspekten hat die IKH keine Bedenken gegen die Planung. Aufgrund der Nahversorgungsfunktion des Marktes und der avisierten Größenordnung rechnet die IHK auch nicht mit nennenswerten Auswirkungen auf die Versorgungsfunktion im Stadtzentrum und den anderen Stadtteilen Ludwigshafens. Aus städtebaulichen Gesichtspunkten wird die fehlende funktionale und räumliche Einbindung des eher randlich gelegenen Standorts jedoch als problematisch eingeschätzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe seien in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Einkaufsbereich der Standortgemeinde zu errichten. Befürchtet wird, dass es durch die Erweite-

zung des Marktes, insbesondere durch das Backwaren- und das Frischfleischangebot zu einer Kaufkraftumverteilung zu Lasten noch vorhandener Anbieter im Ortszentrum Mundenheims kommt. Die IHK weist ausdrücklich auf die absehbare Schwächung des Ortskerns von Mundenheim und absehbare Probleme für die Aufrechterhaltung der Nahversorgung hin. Die IHK Pfalz hat folglich Bedenken gegen die Erweiterung des Marktes auf eine Verkaufsfläche auf über 800 m<sup>2</sup>. Gegen eine Erweiterung auf bis zu 800 m<sup>2</sup> hat die IHK keine Bedenken.

**Stellungnahme der Verwaltung –** Die Bedenken der IHK werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Zum jetzigen Zeitpunkt wird folgendes ausgeführt: Die geplante Erweiterung des bestehenden Lebensmittelmarktes am östlichen Rand Mundenheims deckt sich grundsätzlich mit den Zielsetzungen der Stadtentwicklung. Obwohl am Rande gelegen befindet sich der Markt in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung und ist für die Bevölkerung somit gut zu Fuß zu erreichen. Er übernimmt auch Versorgungsfunktion für den südlichen Rand Mundenheims. Mit einer nennenswerten Schwächung des Ortszentrums und damit einer Verschlechterung der Nahversorgungssituation ist nicht zu rechnen, da die Backshopzone bereits heute besteht und lediglich verlagert wird. Auch handelt es sich bei dem erwähnten Fleisch- und Geflügelangebot um SB-Ware und nicht um eine umfassende Fleischabteilung.

*Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e.V. mit Schreiben vom 27. Oktober 2004*

**Sachdarstellung –** Der Einzelhandelsverband hat derzeit noch Bedenken gegen das geplante Vorhaben. Die Notwendigkeit der Verkaufsflächenerweiterung aufgrund veränderter betrieblicher Verhältnisse kann ohne nähere Erläuterungen nicht nachvollzogen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass es speziell in Mundenheim nach Dafürhalten des Einzelhandelsverbandes eine recht gute Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs gibt. Somit stimmt der Verband der Planung ohne weitere Details, insbesondere bezüglich der neuen Sortimente, nicht zu.

**Stellungnahme der Verwaltung –** Die Bedenken des Einzelhandelsverbandes werden zur Kenntnis genommen und in die Abwägung eingestellt. Zum jetzigen Zeitpunkt kann folgende gesagt werden: Im Plangebiet ist die Fortführung des bisherigen Sortimentes des LIDL-Marktes geplant. Es setzt sich wie folgt zusammen: Tiefkühlprodukte 4,8%, Frischeprodukte 10,7%, Trockensortiment 65,8%, Non Food 12,5%, Obst und Gemüse 6,3%. Die Vergrößerung ergibt sich insbesondere aus der Notwendigkeit die bereits vorhandene Breite und Tiefe der Artikelpalette besser präsentieren zu können. Nach der Erweiterung des Marktes kann dieser den Marktanforderung längerfristig gerecht werden und wird die gute Versorgung der Bevölkerung im Lebensmittelsektor sinnvoll ergänzen und stabil halten. Darüber hinaus wird auf die Stellungnahme zum Schreiben der IHK Pfalz verwiesen.

### **7.3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange**

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden mit Schreiben vom 21. Dezember 2004 gem. § 4, Abs. 2 am Verfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung haben auch die sädtischen Stellen und der Ortsbeirat Mundenheim den Planentwurf mit Begründung erhalten. Die unter 7.3 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung waren Bestandteil der den Trägern, Behörden und Ortsbeiratsfraktionen zur Kenntnis gebrachten Begründung. Es gingen keine Anregungen und Bedenken ein.

### **7.4. Öffentliche Auslegung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. §3, Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 27.12.2004 bis 28.01.2005 durchgeführt wurde, gingen keine Anregungen ein.

## 7.5. Zusammenfassung der Abwägung

- Der Lebensmittelmarkt der Fa. LIDL dient zum überwiegenden Teil der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs, übernimmt aber auch Versorgungsfunktion für den südlichen Rand Mundenheims. Das bestehende Angebot im Lebensmittelsektor wird mit der Erweiterung dieses Marktes sinnvoll ergänzt.
- Obwohl am Rande gelegen ist die Lage des Marktes aufgrund der direkten Nachbarschaft zur Wohnbebauung als integriert zu betrachten. Die Sicherung dieses zweitbesten Standortes ist zu begrüßen, zumal es in den Ortszentren kaum geeignete Flächen zur Realisierung von Märkten der gewünschten Größenordnung gibt.
- Durch die Erweiterung wird keine zusätzliche Flächenversiegelung vorbereitet was im Sinne der Innenentwicklung und der Forderung nach sparsamem Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) entspricht.
- Im Zuge des Erweiterungsvorhabens kommt es zur Erstellung einer eingehausten Anlieferungsrampe, die den bisherigen Be- und Endladevorgang erleichtert. Insbesondere werden Lärmemissionen dadurch reduziert, dass anliefernde LKW's ihre Hebebühne nicht immer hinauf und hinunter fahren müssen. Es ist davon auszugehen, dass die Markterweiterung hinsichtlich des Aspekts Lärm keine wesentlichen negativen Auswirkungen mit sich bringt, die Situation an den am heute stärksten belasteten Immissionsorten sogar verbessert wird.

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

Ludwigshafen am Rhein, den 09.05.05

Bereich Stadtplanung

Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße <b>Zur Entscheidung</b> vom 21. Juni 2005 Az.: 431405-02 LU-01/FNP A13
---

Anlage 1 – Geltungsbereich FNP '99; Teiländerung Nr. 13

