

STADT LUDWIGSHAFEN

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN '99
TEILÄNDERUNG NR. 16

VERBRAUCHERMÄRKTE INDUSTRIESTRASSE /
KOPERNIKUSSTRASSE

BEGRÜNDUNG

DEZEMBER 2005

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom ...2.1. Feb. 2006.....
Az.: 43.1405-02.LU-01.FNP.A16.

ORIGINAL

INHALT	Seite
1. Verfahren	- 4 -
2. Allgemeines	- 4 -
2.1. Rechtsgrundlagen	- 4 -
2.2. Lage und Abgrenzung des Plangebietes	- 5 -
2.3. Anlass der Flächennutzungsplan-Änderung	- 6 -
2.4. Gutachten zur FNP-Änderung	- 7 -
3. Vorgaben übergeordneter Planungen	- 7 -
3.1 Landesentwicklungsprogramm	- 7 -
3.2 Regionaler Raumordnungsplan 2004	- 8 -
4. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan	- 9 -
5. Fachrechtliche Schutzgebiete	- 10 -
6. Hochwasserschutz	- 10 -
7. Altlasten	- 11 -
8. Planung	- 12 -
8.1 Art der baulichen Nutzung	- 12 -
8.2 Verkehrserschließung	- 12 -
8.2.1. Straßenverkehr	- 12 -
8.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr	- 13 -
8.2.3. Fußgänger- und Radverkehr	- 13 -
8.3 Ver- und Entsorgung	- 13 -
8.4 Landespflegerischer Planungsbeitrag	- 14 -
9. Räumliche Auswirkungen der Planung	- 15 -
9.1. Verkehr	- 15 -
9.2. Auswirkungen auf den Einzelhandel	- 15 -
9.2.1 Räumlicher Einzugsbereich	- 15 -
9.2.2 Kaufkraft und einzelhandelsrelevantes Ausgabenvolumen	- 16 -
9.2.3 Wettbewerbssituation	- 17 -
9.2.4 Umsatzerwartung	- 18 -
9.2.5 Wirkungsanalyse	- 18 -
9.2.6 Raumordnerische und städtebauliche Bewertung	- 20 -
9.3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Landespflegerischer Planungsbeitrag	- 21 -
9.4. Immissionsschutz	- 21 -
10. Umweltbericht	- 22 -
10.1 Beschreibung des Vorhabens	- 22 -
10.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes	- 22 -
10.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes	- 24 -

**Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99
"Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005**

10.4	Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	- 27 -
10.5	Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	- 28 -
10.6	Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen	- 28 -
10.7	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	- 29 -
10.8	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren	- 30 -
10.9	Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse	- 30 -
10.10	Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt	- 30 -
10.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung	- 31 -
11.	Abwägung der öffentlichen und privaten Belange	- 33 -
11.1	Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung	- 33 -
11.2	Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange	- 33 -
11.3	Öffentliche Auslegung	- 36 -
11.4	Zusammenfassende Abwägung der Belange	- 36 -

**Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99
"Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005**

1. Verfahren

Verfahrensschritt	Datum
Behandlung im Ortsbeirat	02.12.2004
	13.09.2005
	08.11.2005
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 BauGB)	13.12.2004
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB)	21.04.- 06.05.2005
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung	28.04.2005
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB)	17.05.2005 bis 03.06.2005
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB)	mit Schreiben vom, 15.07.2005, Frist 1 Monat
Offenlagebeschluss	19.09.2005
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB)	06.10.2005 – 07.11.2005
Feststellung der Flächennutzungsplan-Änderung	12.12.2005

2. Allgemeines

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818).
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S.2350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.06.2005 (BGBl. I S. 2797).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) in der Fassung vom 17. 03.1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S.3214)

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2003 (BG I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25.06.2005 (BG I S. 1865)
- 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 Gesetz 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. I 1991 S. 58)
- Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.12.2004 (BGBl. I S.3578).
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) in der Fassung vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004, S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98).
- Gemeindeordnung (GemO) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GVBl. S. 98)

2.2 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Planungsgebiet befindet sich in einem Industriegebiet an der Industriestraße im Stadtteil Ludwigshafen-Friesenheim. Das Plangebiet ist umgeben von gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen.

Im Süden grenzt unmittelbar die Bahntrasse Ludwigshafen – Worms an das Plangebiet an. Die Industriestraße verläuft nördlich des Plangebietes, unmittelbar westlich des Plangebietes mündet die Kopernikusstraße in die Industriestraße. der Ebertpark befindet sich nördlich des Plangebietes.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden
durch die Industriestraße
- im Osten
durch die westliche Grenze des Grundstücks 3354/56
- im Süden
durch die Bahnlinie Mannheim – Ludwigshafen - Worms
- im Westen
durch die Kopernikusstraße

Die Flächengröße des Planungsgebietes beträgt ca. 1,5 ha.



Abb. 1: Lage im Raum

2.3 Anlass der Flächennutzungsplan-Änderung

Die Fa. ALDI beabsichtigt, auf dem Gelände der ehemaligen Firma Stahlbau-Schäfer einen Verbrauchermarkt als Ersatz für den bereits in der Industriestraße vorhandenen Discountermarkt zu errichten. Weiterhin soll auf dieser Fläche ein Vollsortiment-Markt entstehen.

Im Flächennutzungsplan '99 ist das Planungsgebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um den erforderlichen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln zu können, wird im Parallelverfahren eine Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99 mit der Zielsetzung, dort eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – Nahversorgung“ auszuweisen, erforderlich.

Die Planung entspricht grundsätzlich den Zielsetzungen der Stadtentwicklung, da mit der Verlagerung des bisherigen, nicht mehr zeitgemäßen Markts der Fa. ALDI in der Industriestraße sowie der Neuansiedlung eines Vollsortiment-Markts die Nahversorgung für die Stadtteile Friesenheim, Nord/Hemshof und West mit Gütern des periodischen Bedarfes langfristig gesichert werden kann.

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

Planerische Zielsetzungen bei der Teiländerung des Flächennutzungsplanes ist die Schaffung einer Grundlage für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Verbrauchermärkte durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Bei der Planaufstellung sind insbesondere die raumstrukturellen Auswirkungen vor allem auf die vorhandenen Nahversorgungsstrukturen in den benachbarte Stadtteilzentren zu beachten.

2.4 Gutachten zur FNP-Änderung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden verschiedene Fachgutachten erstellt, die auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes eine wesentliche Abwägungsgrundlage bilden:

- BulwienGesa AG: Markt- und Wirkungsanalyse VEP Ludwigshafen Industriestraße, Hamburg , 2005
- IBU Hofmann Ingenieurbüro für Baugrund und Umweltconsult: Bericht zur umwelttechnischen Standortbewertung mit Gefährdungsabschätzung, Hohenahr, 2005
- Planungsbüro PISKE: Landespflegerischer Planungsbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 556a „Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße“, Ludwigshafen, 2005

Weiterhin wurden die durch die Stadt Ludwigshafen erstellte Einzelhandelskonzeption 2003 (Konzepte zur Stadtentwicklung Heft K1 /2003) hinzugezogen.

Auf die Ergebnisse dieser Gutachten wird in den einzelnen Kapiteln der Begründung näher eingegangen.

3. Vorgaben übergeordneter Planungen

3.1 Landesentwicklungsprogramm

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 m² Geschossfläche) nur in zentralen Orten, und solche Betriebe mit mehr als 2.000 m² 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).

Durch die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe dürfen weder die Funktionen benachbarter zentraler Orte und ihrer Funktionsbereiche noch die wohnungsnaher Versorgung in der Standortgemeinde beeinträchtigt werden. Außerhalb von Kerngebieten müssen großflächige Einzelhandelsbetriebe in für sie festgesetzten Sondergebieten untergebracht und in das örtliche bzw. regionale ÖPNV-Netz eingebunden werden.

Der geplante Verbrauchermarkt und Discountermarkt entsprechen aufgrund der Lage im Oberzentrum den Zielvorgaben des LEP III. Entsprechend dem Ergebnis des Einzelhandelsgutachtens (BulwienGesa AG, 2005) wird die wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung nicht beeinträchtigt.

3.2 Regionaler Raumordnungsplan 2004

Im RROP aus dem Jahr 2004 ist Ludwigshafen als Oberzentrum im Verdichtungsraum ausgewiesen. Das Einzugsgebiet umfasst die gesamte Region Rheinpfalz, die sich zwischen Pfälzer Wald und Rhein einerseits und Rheinhessen und der französischen Grenze andererseits erstreckt.

Gemäß Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz (2004) ist das Planungsgebiet als "Siedlungsfläche Industrie, Dienstleistung und Gewerbe" ausgewiesen.

Westlich und östlich schließen ebenfalls gewerbliche Siedlungsflächen an. Südlich grenzt eine großräumige Schienenverbindung an das Plangebiet an, die zusätzlich als Ausbaumaßnahme gekennzeichnet ist. Nördlich der gewerblichen Siedlungsfläche ist eine Siedlungsfreifläche dargestellt.

In der Beikarte Landespflege zum Regionalen Raumordnungsplan ist das Plangebiet als überschwemmungsgefährdeter Bereich dargestellt. Laut Erläuterungsbericht zum RROP sollen in überschwemmungsgefährdeten Siedlungsgebieten die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes durch Maßnahmen der Bauvorsorge berücksichtigt und das Gefahrenbewusstsein gestärkt werden.

Zur Einzelhandelsentwicklung werden folgende Zielaussagen getroffen:

- Großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren und sonstige großflächige Handelsbetriebe für Endverbraucher sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).
- 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).

Entsprechend der Stellungnahme der SGD Süd, Obere Landesplanungsbehörde, vom 30.05.2005 ist ein Raumordnungsverfahren nicht erforderlich. Die SGD Süd kommt aufgrund der vorliegenden Einzelhandelsuntersuchung zu dem Ergebnis, dass „die vom Projekt ausgehenden marktanalytischen Wirkungen auf den vorhandenen Angebotsbestand (...) im städtebaulich und raumordnerisch vertretbaren Rahmen“ bleiben.

4. Bisherige Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt das Planungsgebiet als bestehende gewerbliche Baufläche dar. Die Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls durch bestehende gewerbliche Bauflächen gekennzeichnet.

Im Süden grenzt eine Fläche für die örtlichen Hauptverkehrszüge an das Plangebiet an.

Die Planung der Fa. ALDI kann angesichts der Großflächigkeit bzw. der Agglomerationswirkungen 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 13.12.2004 die

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

Einleitung des FNP-Änderungsverfahrens für die Teiländerung Nr. 16 mit der Bezeichnung "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" beschlossen.

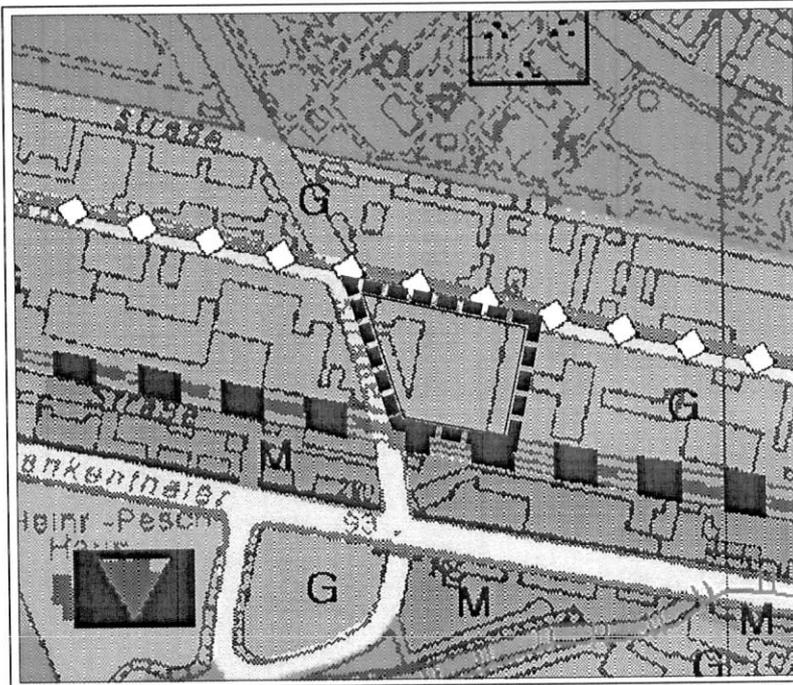


Abb. 2: Bisherige Darstellung des Planungsgebietes im Flächennutzungsplan '99

5. Fachrechtliche Schutzgebiete

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

6. Hochwasserschutz

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheines.

Allerdings befindet sich das Planungsgebiet zugleich innerhalb der durch bauliche Maßnahmen gegen Rheinhochwasser geschützten Flächen. Bei einem Versagen der baulichen Hochwasserschutzanlagen oder bei extremen Hochwasserereignissen kann daher eine Überflutung des Planungsgebietes nicht ausgeschlossen werden.

Zur Minderung der Schadensrisiken ist in den nachfolgenden Bebauungsplänen

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

auf die potenzielle Hochwassergefährdung hinzuweisen. Zudem ist eine angepasste Bauweise und Nutzung zu empfehlen.

Zur Minderung der Schadensrisiken ist jedoch auf die potenzielle Hochwassergefährdung im Rahmen des Bebauungsplanes hinzuweisen und eine angepasste Bauweise und Nutzung zu empfehlen.

7. Altlasten

Im Rahmen der Bearbeitung des Bebauungsplans wurde eine umwelttechnische Standortbewertung mit Gefährdungsabschätzung (IBU, 2005) angefertigt. Aufbauend auf einer historischen Erkundung und örtlichen durchgeführten Rammkernsondierungen wurde die Schadstoffsituation im Untergrund bewertet. Dabei wurden verschiedene Belastungen vorgefunden, auf die im Umweltbericht in Kapitel 10.2 näher eingegangen wird.

Die Gefährdungsabschätzung wurde für die Wirkungspfade Boden → Mensch und Boden → Grundwasser durchgeführt. Der Gefährdungspfad Boden → Nutzpflanze ist angesichts der geplanten Nutzung nicht relevant.

Als Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass trotz der langjährigen Vornutzung keine großräumigen, oberflächennah ausgebildeten Schadensherde festgestellt werden konnten, die einen sofortigen Handlungsbedarf im Sinne von Schutz- oder Beschränkungsmaßnahmen zur Folge hätten. Die grundsätzliche vornutzungsbedingte Schadstoffbeeinträchtigung ergibt sich aus flächig eingebrachten schlackedurchsetzten Auffüllungsböden mit einer Mächtigkeit von im Mittel 0,40 bis 0,70 m. Eine Ausnahme bildet nur eine lokale Belastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen im Bereich der früheren Tankanlage.

Der Bereich der Tankanlage ist im Zuge der Umnutzung des Geländes vollständig auszuräumen. Bei den schadstoffbelasteten Auffüllungsböden genügt es gemäß den Aussagen des Gutachters, wenn diese im Bereich der künftigen Grün- und Versickerungsflächen vollständig gegen unbelastete Böden ausgetauscht werden.

Die vorhandenen Bodenbelastungen schließen die geplanten Nutzungen nicht aus.

8. Planung

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Planung sieht die Errichtung von zwei Einzelhandelsgeschäften, die der Nahversorgung dienen, vor. Für beide Märkte ist eine gemeinsame Stellplatzanlage von ca. 225 Stellplätzen geplant.

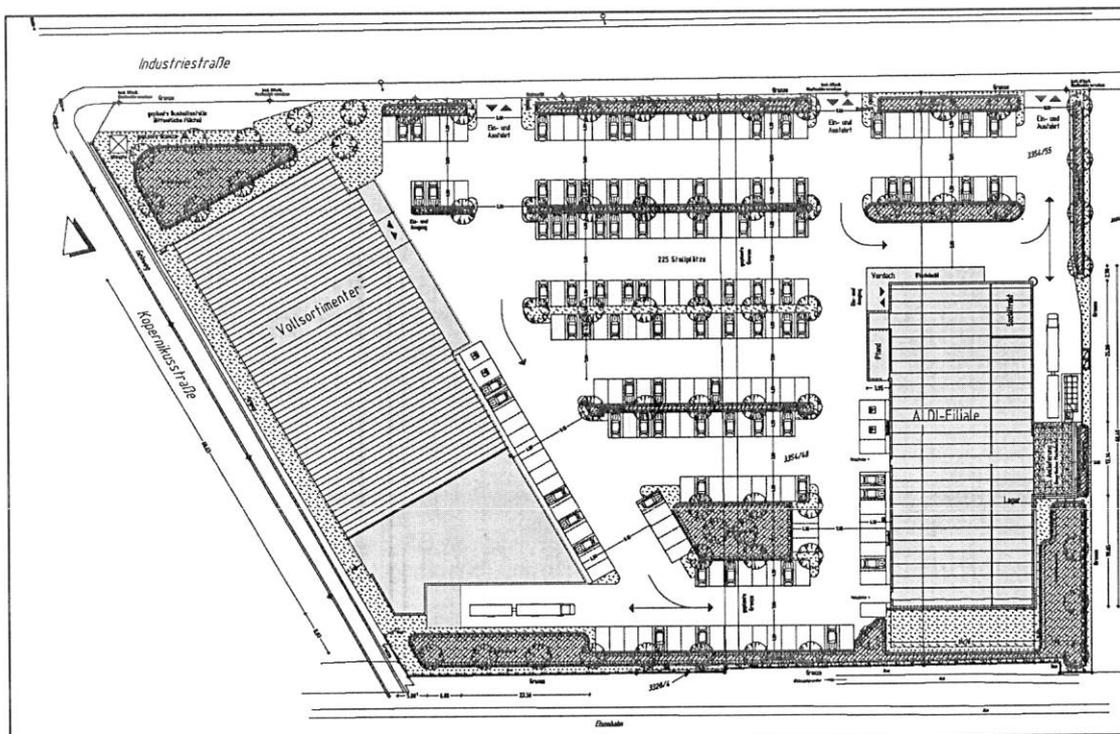


Abb. 3: Bebauungskonzept der Fa. ALDI

Im Flächennutzungsplan erfolgt auf Grundlage des geplanten Vorhabens eine Darstellung des Plangebiets als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel – Nahversorgung“. Die Sonderbaufläche verfügt über eine Flächengröße von ca. 1,5 ha.

8.2 Verkehrserschließung

8.2.1. Straßenverkehr

Das Planungsgebiet wird unmittelbar von der Industriestraße erschlossen, die in West-Ost-Richtung den Stadtteil Oggersheim mit der Innenstadt von Ludwigshafen verbindet. Über die Kopernikusstraße und die Rohrlachstraße

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

bestehen Verbindungen zu Friesenheim sowie zum Hemshof einerseits sowie zum Stadtteil West andererseits. Das Planungsgebiet ist damit auf kurzen Wegen von verschiedenen bedeutenden Wohnquartieren Ludwigshafens aus zu erreichen.

In Hinblick auf die Verkehrsanbindung im Motorisierten Individualverkehr ist das Planungsgebiet für die vorgesehene Nutzung grundsätzlich geeignet.

8.2.2. Öffentlicher Personennahverkehr

Das Planungsgebiet ist derzeit durch die Stadtbuslinie 166 erschlossen.

Die Buslinie 166 zwischen Ludwigshafen Rathaus und der Notwende verkehrt im Halbstundentakt bzw. zur Hauptgeschäftszeit im 20-Minuten-Takt. Die Haltestelle befindet sich am Einmündungsbereich der Kopernikusstraße in die Industriestraße, sodass die Haltestelle fußläufig unmittelbar erreichbar ist.

Auch in Hinblick auf den ÖPNV ist das Planungsgebiet für die vorgesehene Nutzung grundsätzlich geeignet.

8.2.3. Fußgänger- und Radverkehr

Aufgrund der gegebenen räumlichen Entfernungen ist eine fußläufige Erreichbarkeit des Planungsgebiets nur für den Bereich der Ebert-Siedlung sowie für die Wohnbebauung im Umfeld der Frankenthaler Straße gegeben.

Für den Radverkehr ist jedoch eine angemessene Erreichbarkeit aus allen Wohnbereichen des absehbaren Einzugsgebiets der geplanten Märkte anzunehmen. Eine Radverkehrsinfrastruktur in Form von Radwegen ist in der Industriestraße jedoch nicht vorhanden.

In Hinblick auf die raumordnerischen Anforderungen an die Lage von Einzelhandelsstandorten kann das Planungsgebiet nur bedingt als integriert angesehen werden. Durch die Lage des Planungsgebietes wird es nicht gelingen, Verkehr im Sinne von § 1 (6) Nr. 9 BauGB zu vermeiden.

8.3 Ver- und Entsorgung

Das Planungsgebiet ist derzeit bereits voll erschlossen. Die Ver- und Entsorgung der geplanten Nutzungen kann über die in der Industriestraße bereits vorhandenen Leitungen erfolgen. Hinsichtlich der Behandlung des Niederschlagswassers sind im den nachfolgenden Bebauungsplanverfahren Untersuchungen über die Versickerungsmöglichkeiten durchzuführen.

8.4 Landespflegerischer Planungsbeitrag

Das Landesnaturschutzgesetz schreibt in § 8 zur Verwirklichung der Ziele und Grundsätze von Naturschutz und Landschaftspflege die Landschaftsplanung in der Bauleitplanung vor. Die Landschaftsplanung zum Flächennutzungsplan erarbeitet die landespflegerischen Grundlagen für die vorbereitende Bauleitplanung sowie ein flächendeckendes Ziel- und Maßnahmenkonzept zur Umsetzung der Ziele von Naturschutz und Landespflege.

Das Planungsgebiet wird in seinem derzeitigen Zustand vorrangig geprägt durch die leerstehenden Industriegebäude und eine weitgehende Flächenversiegelung. Das Planungsgebiet ist bisher bis auf Restflächen überbaut bzw. versiegelt.

Bezüglich der Landschaftspotenziale Boden und Wasser liegt eine erhebliche Vorbelastung durch die vorhandenen Versiegelungen und anthropogene Ablagerungen vor. Gutachterliche Untersuchungen hierzu sind im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens durchzuführen.

Bezüglich der klimatischen Situation leistet das Planungsgebiet aufgrund der bestehenden Bebauung keinen positiven Beitrag in Form einer klimatischen Ausgleichsleistung. Vielmehr ist das Planungsgebiet als Belastungsraum anzusehen, durch den die bestehende klimatisch ungünstige Situation in den dicht bebauten Bereichen noch verschärft wird.

Aufgrund der bisherigen industriellen Nutzung des Planungsgebietes sind aus landespflegerischer Sicht kaum wertvolle Vegetationsstrukturen vorhanden. Allerdings entwickelten sich aufgrund des jahrelangen Leerstandes in den Bereichen, die nicht vollständig versiegelt sind, Ruderalstrukturen, die angepassten Tier- und Pflanzenarten einen Lebensraum bieten.

Bedeutung für das Siedlungsbild hat das Planungsgebiet nur durch die vorhandenen Industriebauten, die bislang der Industriestraße eine klare Raumkante vorgeben. Ein gestaltprägender Grünbestand ist nicht vorhanden.

Zusammenfassend ergibt sich, dass das Planungsgebiet derzeit in Hinblick auf die landespflegerischen Belange im wesentlichen als Belastungsraum anzusprechen ist. Wertvolle, erhaltenswerte ökologische Funktionen bestehen im Planungsgebiet nicht.

9. Räumliche Auswirkungen der Planung

9.1. Verkehr

Verkehrliche Auswirkungen, die für die Planungsebene des Flächennutzungsplanes relevant sind, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der Industriestraße ist grundsätzlich ausreichend. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Industriestraße/Kopernikusstraße nachgewiesen.

9.2. Auswirkungen auf den Einzelhandel

Zur Prüfung der Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahren durch den Investor ein Einzelhandelsgutachten bei der BulwienGesa AG beauftragt. Die Ergebnisse der „Markt- und Wirkungsanalyse; VEP Ludwigshafen Industriestraße“ (BulwienGesa AG, 27.04.2005) sind im folgenden zusammenfassend dargestellt.

9.2.1 Räumlicher Einzugsbereich

Zur Abgrenzung des Einzugsgebietes wurden Faktoren wie die Siedlungsstruktur im Standortumfeld, die Verkehrsanbindung und der Einfluss bestehender Nahversorgungseinrichtungen sowie die großflächige Wettbewerbsentwicklung im Stadtgebiet von Ludwigshafen zugrunde gelegt.

Das im Gutachten abgegrenzte Einzugsgebiet setzt sich aus den Stadtteilen Friesenheim, Ludwigshafen-Nord/Hemshof, Ludwigshafen West und Mitte sowie Ogersheim zusammen und umfasst insgesamt ca. 73.500 Einwohner.

Entsprechend der unterschiedlichen Entfernungen zum Standort und der bestehenden Eigenversorgung werden im Rahmen des Gutachtens drei unterschiedliche Marktzone unterschieden.

Zone 1

Der Nahbereich erstreckt sich bis zu einer Entfernung von 2 km auf das nördliche Standortumfeld. Erfasst werden der Stadtteil Friesenheim und Ludwigshafen Nord/Hemshof mit insgesamt ca. 35.200 Einwohnern.

Zone 2

In die Zone 2 sind die Stadtteile West und Mitte mit ca. 15.500 Einwohnern einbezogen. Die Entfernung ist mit ca. 2,5 km nur unwesentlich größer, allerdings ist die Eigenversorgung ausgeprägter, da mit dem Einkaufszentrum Walzmühle eine großflächige Versorgungsalternative vorhanden ist.

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

Zone 3

Die Zone 3 besteht aus dem Stadtteil Oggersheim. Seine Eigenversorgung ist gut strukturiert und verbessert sich mit dem genehmigten Globus SB Warenhaus noch einmal. Allerdings fehlt in Oggersheim der Betreiber Aldi, so dass eine schwache Kaufkraftabschöpfung am Standort durchzusetzen ist.

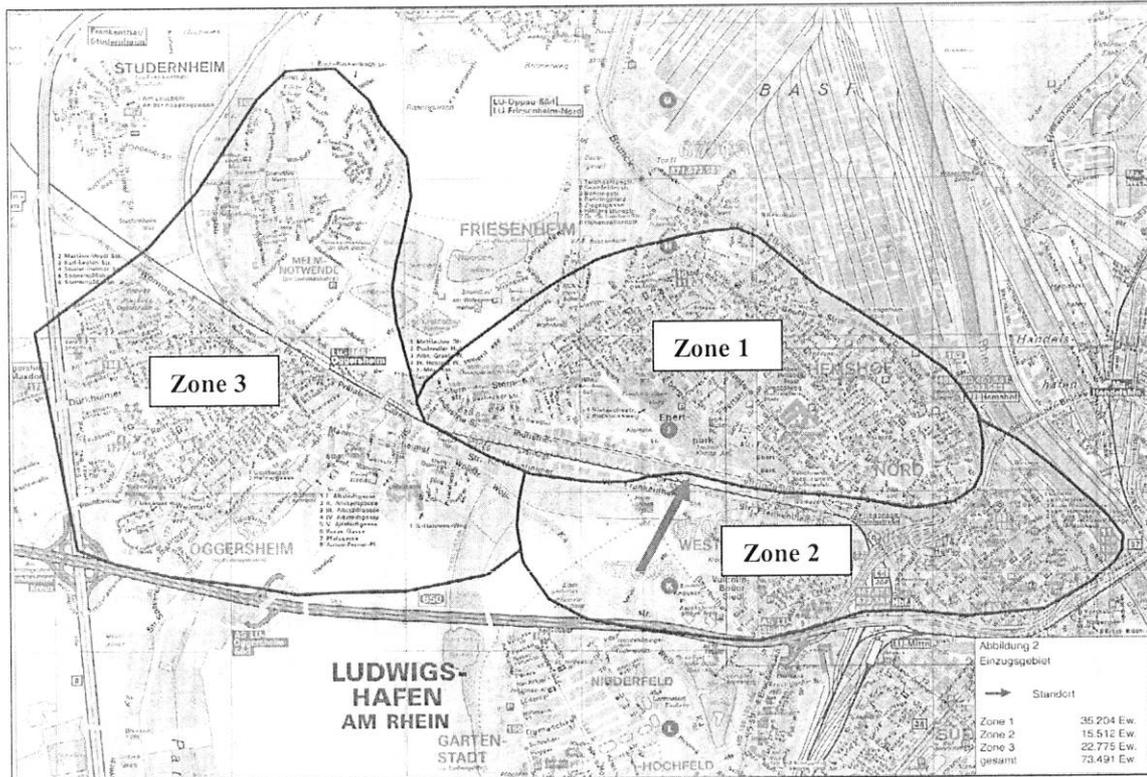


Abb. 4: Einzugsgebiete (aus BulwienGesa AG, 2005, S. 15)

9.2.2 Kaufkraft und einzelhandelsrelevantes Ausgabenvolumen

Die jährlichen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben belaufen sich laut BulwienGesa im Einzugsgebiet durchschnittlich auf 2.310 Euro/Einwohner im periodischen Bedarfsbereich und durchschnittlich 2.298 Euro/Einwohner im aperiodischen Bereich.

Entsprechend dem Gutachten beträgt das vorhandene Nachfragevolumen im Marktgebiet insgesamt ca. 340 Mio. Euro. Auf den periodischen Bedarf entfallen dabei 169,8 Mio. Euro; auf den aperiodischen Bedarf 168,8 Mio. Euro.

9.2.3 Wettbewerbssituation

Im Rahmen des Gutachtens wurde die Wettbewerbssituation innerhalb des definierten Einzugsgebiets umfassend ermittelt.

**Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99
"Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005**

Insgesamt ergeben sich im Einzugsgebiet zur Deckung des periodischen Bedarfs folgende Verkaufsflächenstrukturen:

SB- Warenhaus	3.500 qm
Supermärkte	4.780 qm
LM-Discounter	6.920 qm

Das Gutachten zeigt auf, dass die bestehende Angebotsstruktur im Marktgebiet, mit Ausnahme von Wal Mart, weitgehend auf die Nahversorgung begrenzt ist.

Der vorhandene Einzelhandel im Einzugsbereich ist bezüglich des periodischen Bedarfs in der Lage, folgende Kaufkraft zu binden:

Bereich	Nachfragevolumen in Mio. Euro Periodischer Bedarf	Bindung in %	Gebundener Umsatz in Mio. Euro	Umsatz im Marktgebiet stammt aus in %
Zone 1	80,9	71,6	57,9	39,4
Zone 2	35,6	72,5	25,8	17,6
Zone 3	53,3	81,9	43,7	29,7
EZG gesamt	169,8	75,0	127,4	86,7
Streukunden			19,6	13,3
insgesamt			147,0	100

aus: BulwienGesa, 2005, S. 24

Bezogen auf das Nachfragevolumen leitet sich ein durchschnittlicher Bindungswert von 75 % ab. 25 % des Nachfragevolumens im periodischen Bedarf fließen somit aus dem definierten Einzugsgebiet nach außen ab. Der Zufluss von außerhalb beträgt etwa 13 % des Marktvolumens. Laut Gutachten besteht im periodischen Bedarf somit ein Nachholbedarf.

Der Einzelhandelsgutachter weist darauf hin, dass einige Anbieter im Einzugsgebiet strukturschwache Objekte betreiben, die nach den heutigen Ertrags- und Wirtschaftlichkeitskriterien nicht mehr lange zu halten sind. Ohne entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten ist nach Aussage des Gutachtens eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation und Schwächung der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung absehbar.

9.2.4 Umsatzerwartungen

Im Rahmen des Gutachtens wurde die wirtschaftliche Tragfähigkeit des Projektes überprüft. Nach marktanalytischer Bewertung kann die Angebotskombination

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

Vollsortimenter/Discounter an dem verkehrsorientierten Standort ein gemeinsames jährliches Umsatzvolumen von insgesamt ca. 17 Mio. Euro (14,9 Mio. Euro periodischer Bedarf / 2,1 Mio. Euro aperiodischer Bedarf) umsetzen.

Die standortindividuelle Abschöpfungsquote aus dem Nachfragepotenzial wird vom Einzelhandelsgutachter durchschnittlich 8,5 % veranschlagt. Erfassungsschwerpunkt ist dabei die Marktzone 1, in der nach Einschätzung des Gutachtens rund 15 % Bindung zu erzielen sind. Die Bindungsmöglichkeit in Marktzone 2 wird aufgrund der „Sog-Wirkung“ der City nur mit 5,5 % angesetzt. In Oggersheim (Marktzone 3) steht mit der SB-Warenhaus-Ansiedlung eine ausgeprägte Wettbewerbsverschärfung bevor. Die Orientierung zum Standort schwächt sich nach Einschätzung des Gutachtens bis auf eine Restgröße von 1 % ab.

Auf den Vollsortimenter entfallen im periodischen Bereich etwa 7,9 Mio. Euro p.a.. Damit erreicht er im Bedarfssegment eine Flächenauslastung von knapp 5.000 Euro/qm, die sich zwischen den Branchendurchschnittswerten der Super- und Verbrauchermärkten bewegt.

Das für Aldi abgeleitete Umsatzvolumen von ca. 7,0 Mio. Euro p.a. im periodischen Bedarf ist größtenteils heute schon in dem Bestandsobjekt gebunden. Die strukturelle Verbesserung der Objektsituation und die Kombination mit dem Vollsortimenter lassen nur einen mäßigen Umsatzausbau erwarten.

Die sortimentsspezifische Flächenleistung entspricht etwa dem Leistungsniveau von Aldi Süd, sodass auch für ihn eine voll befriedigende wirtschaftliche Tragfähigkeit angenommen werden kann.

Das Umsatzvolumen wird durch das aperiodische Segment komplettiert. Beide Anbieter zusammen können laut Gutachten mit einem Volumen von 2,1 Mio. Euro p.a. oder einem Umsatzanteil von 12,5 % rechnen.

9.2.5 Wirkungsanalyse

Hinsichtlich der Wirkungen des Vorhabens wurden im Gutachten nachfolgende Komponenten unterschieden:

- Kaufkraftneubindung im Untersuchungsraum, d.h. Kaufkraft, die bislang nicht im Untersuchungsraum gebunden wurde, orientiert sich zukünftig an den Standort
- Umverteilung unter den Anbietern im Untersuchungsraum

Kaufkraftneubindung

Das in eine sich verschärfende Wettbewerbslandschaft platzierte Projekt kann nach Darstellung des Gutachtens keine wesentliche Kaufkraftneubindung im

**Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99
"Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005**

Einzugsgebiet durchsetzen. Es übernimmt in erster Linie eine Nahversorgungsfunktion für das Einzugsgebiet und kann die großräumigen Einkaufsorientierungen nicht beeinflussen. Aus der Modellrechnung ergibt sich ein Neubindungsvolumen, das mit ca. 1,2 Mio. Euro nur einen Bruchteil (8,3 %) des projektbezogenen Umsatzes ausmacht. Bezogen auf das im Marktgebiet vorhandene Nachfragepotenzial von 169,8 Mio. Euro ergibt sich eine Bindungssteigerung von ca. 0,7 %, die fast ausschließlich auf die Marktzone 1 begrenzt ist.

Zusätzlich ist ein sporadischer Kaufkraftzufluss von gut 0,5 Mio. Euro berücksichtigt, der sich von außerhalb des Einzugsgebietes rekrutiert.

Die Umsätze der beiden geplanten Verbrauchermärkte müssen sich daher vorrangig durch Kaufkraftumverteilungen innerhalb des Einzugsgebietes ergeben.

Kaufkraftumverteilung

Das Übernahme- und Umverteilungsvolumen im periodischen Bedarf ist im Gutachten mit rund 13,1 Mio. Euro ermittelt. Gut 6 Mio. Euro sind heute schon durch Aldi gebunden und werden vollständig verlagert, sodass ein umzuverteilender Umsatz von ca. 7 Mio. Euro verbleibt. Für die einzelnen Nahversorgungsbereiche ist mit folgenden Auswirkungen auf den Umsatz zu rechnen:

Standort	Geschätztes Marktvolumen		
	Heutiges Marktvolumen Mio. Euro p.a.	Marktvolumen nach Vorhabenrealisierung Mio. Euro p.a.	Abweichungen in %
Ludwigshafen-City	41,0	39,7	- 3,1
Nord/Hemshof	9,9	9,2	- 6,9
Friesenheim	38,5	35,2	- 8,6
- Stadtteilzentrum	15,1	13,9	- 7,8
- Verkehrslagen	23,5	21,3	- 9,5
Oggersheim	50,4	49,5	- 1,9
- Stadtteilzentrum	7,4	7,3	- 0,8
- NVZ Cormenuisstraße	5,2	5,2	0,0
- NVZ A.-Kolping-Str.	2,0	2,0	0,0
- Verkehrslagen	35,8	34,9	- 2,6
West	7,1	6,5	- 8,7
EZG gesamt	146,9	140,1	- 4,6

aus: BulwienGesa, 2005, S. 32

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

Die stärksten Auswirkungen sind entsprechend dem Gutachten im Stadtteil Friesenheim zu erwarten. Die ausgewiesenen durchschnittliche Umsatzrückgang für die bestehenden Einzelhandelsmärkte beträgt rund 8,6 % ab. Die im Stadtzentrum etablierten Anbieter werden mit durchschnittlich -7,8 % etwas schwächer tangiert als die Verkehrslagen (- 9,5 %).

In der Intensität vergleichbare Wirkungen ergeben sich auf die unmittelbar angrenzenden Stadtteile von Ludwigshafen Nord/Hemshof und Ludwigshafen West. Beide Stadtteile schließen unmittelbar an Friesenheim an und sind versorgungsmäßig stark auf den Standort Industriestraße fixiert. Die City von Ludwigshafen und das Versorgungsangebot in Oggersheim werden durch die Entwicklung in der Industriestraße nur unwesentlich beeinflusst.

Das im aperiodischen Bedarf ermittelte Umsatzvolumen von rund 2,1 Mio. Euro ist zu rund 1,5 Mio. Euro bereits am bestehenden ALDI-Standort gebunden. Der zusätzliche Umsatz im aperiodischen Bedarfssegment von 0,6 Mio. Euro entspricht einer projektindividuellen Abschöpfung von 0,36 % aus dem Nachfragepotenzial des Einzugsgebietes. Bezüglich des aperiodischen Bedarfs lassen sich laut BulwienGesa Auswirkungen auf den bestehenden Einzelhandel angesichts der geringen Gesamthöhe und der häufig wechselnden Sortimentszusammensetzung nicht ableiten.

9.2.6 Raumordnerische und städtebauliche Bewertung

Nach Darstellung des Gutachtens übernimmt das Projekt, trotz der großflächigen Dimensionierung, primär eine Nahversorgungsfunktion in den angrenzenden Stadtteilen. Nach der Umsatzableitung ist ein Großteil des notwendigen periodischen Umsatzes von 14,9 Mio. Euro aus der Marktzone 1 zu erwarten. Dies ergibt sich sowohl aus der Projektstruktur, wie aus der Wettbewerbsentwicklung.

Die von der Projektentwicklung ausgehenden marktanalytischen Wirkungen auf den vorhandenen Angebotsbestand bleiben nach Aussage des Gutachtens im städtebaulich und raumordnerisch vertretbaren Rahmen. Der Bestandsumsatz von Aldi kann vollständig auf das Neuobjekt übertragen werden, wodurch sich die durchschnittliche Umverteilungsquote im Einzugsgebiet auf – 4,6 % des gebundenen Marktvolumens reduziert. Die Auswertung nach Versorgungsbereichen verdeutlicht in Bezug auf die unmittelbar angrenzenden Stadtteile Friesenheim, Ludwigshafen Nord/Hemshof und Ludwigshafen West eine Intensivierung der Umverteilungsquote, jedoch bleiben die Quoten in einer städtebaulich noch akzeptablen Größenordnung.

Nach Darstellung des Gutachtens entspricht der Untersuchungsstandort weitgehend den Anforderungen des Handelskonzeptes der Stadt Ludwigshafen.

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

Seine Wirkungen auf den Bestand sind akzeptabel und führen nach den gutachterlichen Ableitungen nicht ursächlich zu Umstrukturierungen.

9.3. Auswirkungen auf Natur und Landschaft, Landespflegerischer Planungsbeitrag

Gemäß § 1a Baugesetzbuch sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen.

Angesichts der Vorbelastung des Planungsgebiets entstehen durch die Flächennutzungsplan-Änderung keine ausgleichspflichtigen Eingriffe in Natur und Landschaft. Bezüglich näherer Aussagen wird die Darstellungen des Umweltberichts verwiesen.

9.4. Immissionsschutz

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Wahrung bzw. Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse abwägungserheblich. Hinsichtlich des Immissionsschutzes relevant sind hierbei die in Folge der Planung zu erwartenden Gewerbelärmimmissionen, die Veränderungen der Verkehrslärmimmissionen sowie mögliche Veränderungen der Luftschadstoffbelastung.

In Folge der Planung ist nicht mit nachteiligen Auswirkungen auf den Immissionsschutz zu rechnen.

10. Umweltbericht

Durch das Europarechtsanpassungsgesetz (EAG-Bau vom 24.06.2004) ist eine generelle Umweltprüfung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens erforderlich. § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB definiert die Umweltprüfung als ein Verfahren, in dem die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB dargestellt und ermittelt, sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Gemäß § 1a BauGB ist zu prüfen, inwiefern die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu vermeiden sind bzw. minimiert werden können. Darüber hinaus ist über Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe nach § 1a BauGB in der Abwägung auf der Ebene der Bauleitplanung zu entscheiden.

10.1 Beschreibung des Vorhabens

Planerische Zielsetzungen der Flächennutzungsplan-Änderung ist die Schaffung einer Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans, mit dem die geplante Ansiedlung von einem Discounter-Markt und einem Vollsortiment-Markt planungsrechtlich abgesichert werden soll. Beide Märkte sollen der Nahversorgung der angrenzenden Stadtteile dienen. Die beabsichtigte Verkaufsflächengröße des Discountermarkts beträgt 970 m², für den Vollsortimenter sind 1.900 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Für beide Märkte ist eine gemeinsame Stellplatzanlage von ca. 240 Stellplätzen geplant.

Entsprechend der konkreten Planung zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird der Bereich des Plangebiets als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel-Nahversorgung“ dargestellt.

Das Plangebiet verfügt über eine Größe von ca. 1,5 ha. Die maximal versiegelbare Fläche beträgt unter Berücksichtigung der Bestimmungen der BauNVO (GRZ max. 0,8) ca. 12.000 m².

10.2 In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Naturschutz

Im Landesnaturschutzgesetz Rheinland-Pfalz, welches die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ausformt, wird als generelle Zielsetzung dargelegt, dass Natur und Landschaft im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und – soweit erforderlich – wiederherzustellen sind, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Pflanzen- und Tierwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Weiterhin ist in § 10 Landesnaturschutzgesetz geregelt, dass derjenige, der in Natur und Landschaft eingreift, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen oder in sonstiger Weise zu kompensieren hat. Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts wieder hergestellt sind das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist.

Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes ist jede vermeidbare Beeinträchtigung der Gewässer zu verhüten. Die vielfältigen ökologischen Funktionen der oberirdischen Gewässer und ihrer unmittelbaren Umgebung sind zu erhalten und zu verbessern. Soweit mit vertretbarem Aufwand möglich, soll Niederschlagswasser bei demjenigen, bei dem es anfällt, grundsätzlich verwertet oder versickert oder mittelbar oder unmittelbar in ein oberirdisches Gewässer abfließen.

Das Plangebiet befindet sich in einem gegen Rheinhochwasser geschützten Bereich. Bei extremen Hochwasserereignissen oder einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen, ist es möglich, dass das Plangebiet überflutet wird. In überschwemmungsgefährdeten Siedlungsgebieten sollen laut Regionalem Raumordnungsplan Rheinpfalz die Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes durch Maßnahmen der Bauvorsorge berücksichtigt und das Gefahrenbewusstsein gestärkt werden.

Die Umsetzung der wasserrechtlichen Zielsetzungen ist im Rahmen der Erstellung von Bebauungsplänen zu konkretisieren.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend dem Bundesimmissionsschutzgesetz vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Die Umsetzung der Zielsetzungen des Immissionsschutzrechtes erfolgt auf Ebene der Flächennutzungsplanung durch die räumliche Zuordnung der Flächennutzungen zueinander. Konkretere Maßnahmen sind auf der Ebene der Bebauungsplanung zu definieren.

Landschaftsplanung der Stadt Ludwigshafen

Der Landschaftsplan aus dem Jahr 1998 stellt das Planungsgebiet als Gewerbefläche mit mangelhafter Einbindung, starker Barrierewirkung, Lärm- und Schadstoffemissionen dar. Konzeptionelle Aussagen werden nicht getroffen.

10.3 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes

• Landschaftsstruktur

Naturräumlich gesehen gehört das Planungsgebiet innerhalb des Nördlichen Oberrheintieflandes zur Nördlichen Oberrheinniederung bzw. zu deren Untereinheit "Mannheim-Oppenseimer Rheinniederung".

Die Umgebung des Planungsgebietes ist geprägt durch industrielle und gewerbliche Nutzungen. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Verwaltungs- und Betriebsgebäude, sowie Lagerflächen.

• Geologie und Böden

Gemäß der umwelttechnischen Standortbewertung mit Gefährdungsabschätzung (IBU 2005) befinden sich auf dem gesamten Gelände eine anthropogen bedingte, schlackehaltige Auffüllung. Die Mächtigkeit schwankt zwischen 0,3 und über 2,0 m und beträgt im Mittel 0,40 bis 0,70 m.

Natürliche Oberböden sind im Planungsgebiet nicht mehr anzutreffen.

• Bodenbelastungen

Im Rahmen einer umwelttechnischen Standortbewertung mit Gefährdungsabschätzung (IBU, 2005) wurden im Planungsgebiet verschiedene Belastungen vorgefunden.

Als Ergebnis des Gutachtens zeigt sich, dass trotz der langjährigen Vornutzung keine großräumigen, oberflächennah ausgebildeten Schadensherde festgestellt

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

werden konnten, die einen sofortigen Handlungsbedarf im Sinne von Schutz- oder Beschränkungsmaßnahmen zur Folge hätten.

Die grundsätzliche vornutzungsbedingte Schadstoffbeeinträchtigung ergibt sich aus flächig eingebrachten schlackedurchsetzten Auffüllungsböden. Im Bereich dieser schlackedurchsetzten Auffüllungen wurden erhöhte Werte an PAK sowie diverse Schwermetallbelastungen vorgefunden. Ein akuter Handlungsbedarf ergibt sich aus diesen Belastungen nicht; die Auffüllungsmaterialien sind jedoch – soweit sich keine dauerhafte Versiegelung ergibt – abzutragen und gegen unbelastete Böden auszutauschen. Dies gilt insbesondere für den Bereich der Grünflächen und dezentralen Versickerungsflächen. Bei einer Entsorgung der belasteten Auffüllungsböden sind diese abfallrechtlich überwiegend entsprechend Z 2 oder > Z 2 einzustufen.

Weiterhin wurde eine lokale Belastung mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) und BTEX im Bereich der früheren Tankanlage festgestellt, die weit über den orientierenden Sanierungswerten der ALEX 02 liegt. Das betroffene Areal ist im Zuge des Abbruchs komplett abzugraben und zu entsorgen.

• Gewässerhaushalt

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer.

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb des Überschwemmungsgebietes des Rheines.

Allerdings befindet sich das Planungsgebiet zugleich innerhalb der durch bauliche Maßnahmen gegen Rheinhochwasser geschützten Flächen. Bei einem Versagen der baulichen Hochwasserschutzanlagen oder bei extremen Hochwasserereignissen kann daher eine Überflutung des Planungsgebietes nicht ausgeschlossen werden.

In der Landschaftsplanung wird der Grundwasserflurabstand mit 3 bis 5 m angegeben. Im Rahmen des Schadstoffgutachten wurde bei den Aufschlussarbeiten kein Grundwasser bis in eine Endtiefe von 2,0 m angetroffen.

• Klima

Ludwigshafen liegt im klimaräumlichen Gefüge des „nördlichen Oberrhein-Tieflandes“, welches sich durch sommerliche Wärme und winterliche Milde auszeichnet. Die mittlere Jahrestemperatur liegt bei über 9°C. Das Niederschlagsaufkommen liegt bei ca. 500 bis 550 mm pro Jahr und ist damit als gering zu bezeichnen. Der Raum zählt zu den wärmsten, aber auch zu den trockensten Gebieten Deutschlands.

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

Die bestehende großflächige Versiegelung des Plangebietes bietet den benachbarten Siedlungsgebieten keine klimatische Ausgleichsfunktion, sondern sorgt für eine zusätzliche Erwärmung.

Die großkronige Bäume und Ruderalstrukturen sind nur von kleinräumiger Bedeutung für das Plangebiet. Aufgrund der Zuordnung des Plangebietes zu den näheren Wohnbereichen ist die Bedeutung der klimatischen Ausgleichsfunktion des Plangebietes für die benachbarten Siedlungsgebieten vernachlässigbar.

• Vegetation und Fauna

In Folge der bisherigen industriellen Nutzung des Plangebietes ist nur am nordöstlichen Plangebietsrand am Eingangsbereich des Verwaltungsgebäudes eine angelegte Grünfläche mit Heckenpflanzungen vorzufinden. Im Innenhof des Verwaltungsgebäudes befinden sich zwei großkronige Laubbäume.

Aufgrund des jahrelangen Leerstandes entwickelten sich in den Bereichen, die nicht vollständig versiegelt sind, Ruderalstrukturen. Im Bereich der Kräne ist der Boden teilweise versiegelt, hier sind Kraut- und Gehölzbestände mit Pioniercharakter vorzufinden. Unmittelbar an der Bahnlinie angrenzend entwickelten sich Gehölzstrukturen die vor allem von Robinien und Heckenrosen geprägt sind.

Die Gehölze besitzen keine besondere landespflegerische Bedeutung, allerdings ist der ruderale Charakter dieser Strukturen wertvoll.

Entlang der Industriestraße befinden sich an der Einfriedungsmauer zwei großgewachsene ältere Pappeln, die aber aufgrund ihres Alters und Zustandes als mittelfristig abgängig zu bewerten sind.

• Landschaftsbild/Erholungspotenzial

Das Landschaftsbild im Planungsgebiet ist gekennzeichnet durch die Lage inmitten bestehender gewerblicher Bebauung. Innerhalb des Gebietes an der Industriestraße finden momentan Umstrukturierungsprozesse statt. So stehen einige der altindustriellen Betriebe leer, Brach- und untergenutzte Flächen sind entstanden. Daneben entwickelten sich auf ehemaligen industriell genutzten Flächen bereits Einzelhandelsbetriebe, Bürogebäude oder Fachmärkte z.T. in Neubauten, aber auch unter Einbeziehung der bestehenden Baulichkeiten.

Aufgrund der gewerblichen Nutzung im Plangebiet kommt der Fläche keine Naherholungsfunktion zu, zumal die Flächen nicht öffentlich zugänglich sind. Nördlich des Plangebietes befindet sich der Ebertpark, der gesamtstädtisch betrachtet eine wichtige Naherholungsfunktion übernimmt. Die Barrierewirkung der

**Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99
"Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005**

Bahntrasse zwischen Ebertpark und den südlich angrenzenden Wohngebieten wird durch die Industriebauten noch verstärkt.

Für das Siedlungsbild bedeutsam ist die klare Raumkante entlang der Industriestraße durch die vorhandenen Gebäude und Mauern. Zusätzlich prägen die hochgewachsenen Platanen entlang der Industriestraße das Straßenbild.

10.4 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Umweltbericht ist eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei **Nichtdurchführung der Planung** als Vergleichsgrundlage für die Beurteilung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung zu erstellen.

Ermittlung, Beschreibung, Bewertung der Auswirkungen auf die Schutzgüter bei Nichtdurchführung des Vorhabens	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die bestehenden ungenutzten Gebäude bleiben erhalten. Das Grundstück ist weiterhin nicht öffentlich zugänglich. Die bestehenden Immissionsbelastungen in Form von Lärm, Staub und Schadstoffen bleiben erhalten.
Tiere und Pflanzen	Weiterhin ist eine natürliche Sukzession innerhalb der Bereiche die nicht vollständig versiegelt sind, möglich; dies betrifft allerdings nur einen kleinen Teilbereich. Der weitaus größere Bereich bietet keine Entfaltungsmöglichkeit für Tiere und Pflanzen, aufgrund der vollständigen Versiegelung bzw. vorhandenen Bebauung. Die Ungestörtheit innerhalb des Plangebietes bleibt aufgrund der Unzugänglichkeit des Geländes erhalten.
Boden	Die Belastungssituation aufgrund anthropogener Auffüllungen bleibt erhalten.
Wasser	Die Belastungssituation des Grundwassers aufgrund der Bodenbelastungen bleibt erhalten
Luft	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten
Klima	Es sind keine Auswirkungen zu erwarten. Die Belastungssituation in Form erhöhter Erwärmung bleibt erhalten
Siedlungsbild	Die klare Raumkante entlang der Industriestraße bleibt

**Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99
"Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005**

	erhalten. Aufgrund des Leerstandes ist mit einem weiteren Verfall zu rechnen, wodurch das Stadtbild negativ beeinträchtigt wird.
Biologische Vielfalt	Vgl. Aussagen zu Tiere und Pflanzen
Kultur- und Sachgüter	Die industrielle Prägung der Umgebung des Plangebietes bleibt erhalten.
FFH- und Vogelschutzgebiete	FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ergibt sich aus Kapitel 10.6 des Umweltberichts.

10.5 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung sind, nachdem aufgrund der Bestandssituation keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, keine Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich möglicher nachteiliger Umweltauswirkungen erforderlich und daher auch nicht vorgesehen.

10.6 Beschreibung der zu erwartenden erheblichen Umweltauswirkungen

Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Darstellungen auf die Schutzgüter	
Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Verbesserung der Nahversorgung in der näheren Umgebung. Andererseits ist mit einer Erhöhung des Verkehrsaufkommens im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes zu rechnen. Auch wenn das Plangebiet nun öffentlich zugänglich ist, ergibt sich keine Verbesserung der Naherholungsfunktion. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen in Form von Lärm, Geruch und Staub sind aufgrund der vorgesehenen Nutzung nicht zu erwarten.
Tiere und Pflanzen	Im Rahmen des Flächennutzungsplans kann der Eingriff in bestehende Vegetationsstrukturen nur bedingt definiert werden. Maximal kommt es zu einem Verlust

**Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99
"Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005**

	<p>von Ruderalstrukturen und drei großen Laubbäumen (Pappeln/Linde)</p> <p>Verlust der Ungestörtheit des Plangebietes. Aufgrund der bestehenden Störung durch den Schienenverkehr bietet das Plangebiet nur unempfindlichen Tierarten einen Lebensraum.</p>
Boden	<p>Im Rahmen des Flächennutzungsplanes erfolgen keine Aussagen zur Dichte der Bebauung. Somit ist von einer maximalen Verdichtung mit einer GRZ von 0,8 (12.160 m²) auszugehen. Dies entspricht der momentanen Versiegelung.</p>
Wasser	<p>Da der Versiegelungsgrad gleich bleibt, ergeben sich keine Veränderungen bzgl. des Wasserhaushaltes.</p>
Luft	<p>Eine Belastung der Luft entsteht durch Emissionen des Kunden- und Lieferverkehrs in Form von CO₂, NO_x, Ruß und Feinstaub.</p> <p>Durch die Einhaltung der Vorgaben, die sich u.a. aus der TA Luft, der Verordnungen zum BImSchG und der Geruchsimmisionsrichtlinie ergeben, wird sichergestellt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen auf den Menschen nicht zu erwarten sind.</p>
Klima	<p>Da der Versiegelungsgrad gleich bleibt, ergibt sich keine Verschlechterung bezüglich der Erwärmung des Plangebietes.</p> <p>Der Verlust von Vegetationsstrukturen hat kaum Auswirkungen auf die klimatische Situation, da Vegetationsanteil, bezogen auf die Gesamtfläche, sehr gering ist.</p>
Siedlungsbild	<p>Aufgrund des Abbruchs der Gebäude kommt es zu einem Verlust der klaren Raumkante entlang der Industriestraße. Das Stadtbild in der Umgebung des Plangebietes verliert seine industrielle Prägung.</p>
Biologische Vielfalt	<p><i>vgl. Aussagen zu Tiere und Pflanzen</i></p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Der Verlust der älteren Industrie- und Verwaltungsbauten, die das Stadtbild bislang prägten, betrifft keine aus denkmalpflegerischer Sicht schützenswerte Gebäude.</p>
FFH- und Vogelschutzgebiete	<p>FFH- und Vogelschutzgebiete sind nicht betroffen</p>

10.7 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Nutzungsalternativen wurden nicht geprüft, da die Flächennutzungsplan-Änderung auf den konkreten Planungsabsichten des Grundstückseigentümer aufbaut. Andere Nutzungen als eine Einzelhandelsnutzung sind für den Eigentümer nicht relevant, da er selbst einen der beiden geplanten Märkte betreiben wird.

Standortalternativen wurden im Vorfeld der Planung insoweit geprüft, als der Vorhabenträger auch am Erwerb anderer Flächen entlang der Industriestraße interessiert war. Grundlegende Änderungen hinsichtlich der zu erwartenden Umweltauswirkungen hätten sich bei einem anderen Standort nicht ergeben.

10.8 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehungen und Recherche einschlägiger Fachliteratur und -gesetze.

Weitergehende technische Verfahren wurden aufgrund der Inhaltstiefe des Flächennutzungsplanes nicht benötigt.

10.9 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Flächennutzungsplanverfahren nur die flächenhafte Darstellung bestimmter Nutzungen erfolgen kann. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht auf eine direkte Umsetzung ausgelegt. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität in nachgeordneten Planungsverfahren ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes realistischerweise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

10.10 Geplante Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt (Monitoring)

Entsprechend § 4 c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen durch die Gemeinde zu überwachen, um u.a. erhebliche unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen der Durchführung der Planung festzustellen und in der Lage zu

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne enthalten rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind. Eine Überwachung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen kann sich im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur auf die vorgeschriebene allgemeine Überprüfung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB erstrecken.

10.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 wird im Bereich eines ehemaligen Industriebetriebes eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel-Nahversorgung“ dargestellt.

Um mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft analysieren zu können, wurden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.

Schutzgut Mensch

Durch die Planumsetzung kommt es zu einer Verbesserung der Nahversorgung in der Umgebung des Plangebietes.

Nachteilige Auswirkungen in Form von Lärm, Geruch und Schadstoffen entstehen durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens. Aufgrund der räumlichen Verlagerung der Einkaufsfahrten treten diese nur kleinräumig auf.

Schutzgut Tiere und Pflanzen

Im Zuge der Planumsetzung ist eine maximale Versiegelung, die dem bisherigen Versiegelungsgrad entspricht, möglich. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist der Verlust der vorhandenen Vegetationsstrukturen auszugleichen. Somit kommt es gegenüber dem Ist-Zustand in der Summe zu keiner Verschlechterung für das Schutzgut Tiere und Pflanzen.

Schutzgut Boden

Im Zuge der Planumsetzung ist eine maximale Versiegelung, die dem bisherigen Versiegelungsgrad entspricht, möglich. Somit kommt es gegenüber dem Ist-Zustand in der Summe zu keiner Verschlechterung im Bereich des Bodenpotenzials.

Schutzgut Wasser

Aufgrund des Versiegelungsgrades ergeben sich keine Veränderungen für den Wasserhaushalt.

Schutzgut Luft

Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens entstehen zusätzliche Belastungen der Luft in Form von NO_x, Ozon, Ruß und Feinstaub. Die Belastungen treten allerdings nur kleinräumig auf, da durch das Vorhaben im wesentlichen bestehende Einkaufsfahrten nur räumlich verlagert werden. Eine Überschreitung der geltenden Beurteilungswerte der 22. BImSchV sowie aktueller EU-Richtlinien, die seit Januar 2005 in nationales Recht umgesetzt sind, kann ausgeschlossen werden.

Zudem ist davon auszugehen, dass mit einer Verbesserung der Fahrzeugtechnik mittelfristig mit einem weiteren Absinken der Luftschadstoffbelastungen zu rechnen ist.

Schutzgut Klima

Im Zuge der Planumsetzung ist eine maximale Versiegelung, die dem bisherigen Versiegelungsgrad entspricht, möglich. Somit kommt es gegenüber dem Ist-Zustand in der Summe zu keiner Verschlechterung im Bereich des Klimapotenzials.

Schutzgut Siedlungsbild

Durch den Abbruch der Industriebauten kommt es zu einem Verlust der klaren Raumkante entlang der Industriestraße. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens kann dieser Eingriff gemindert werden.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Durch die Planungen kommt es zu einem Verlust von älteren Industrie- und Verwaltungsbauten, die das Stadtbild bislang prägten. Aus denkmalpflegerischer Sicht schützenswerte Gebäude sind davon nicht betroffen.

Insgesamt sind durch die Änderung Nr. 16 des Flächennutzungsplanes '99 keine erheblichen nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten.

11. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

11.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

11.2 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte in der Zeit vom 17.05.2005 bis zum 20.06.2005. Die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 15.07.2005 und Fristsetzung von einem Monat. Die vorgebrachten Anregungen sind im folgenden – inhaltlich nach Themengruppen zusammengefasst – dargelegt und mit Erläuterungen und Anmerkungen versehen.

(HINWEIS: Erläuterungen und Anmerkungen seitens der Verwaltung zu den Anregungen sind kursiv geschrieben).

Anregungen zur Einzelhandelsnutzung

Die **Industrie- und Handelskammer** hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange geäußert, dass die Ausweisung eines Sondergebiets auf große Bedenken stößt, da vor allem der geplante Vollsortiment-Markt einen beachtlichen Anteil innenstadtrelevanter Sortimente führen wird. Gegen die ALDI-Verlagerung bestehen dagegen keine Bedenken, wenn sich die Verkaufsfläche im bisherigen Rahmen unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit bewegt. Aufgrund der fehlenden Angaben zur Verkaufsfläche bzw. der vermutlichen Sortimente sei eine genaue Beurteilung der Ansiedlungsvorhaben jedoch nicht möglich.

Die IHK hat große Bedenken, ob das städtebauliche Integrationsgebot, nach dem großflächige Einzelhandelsbetriebe in engem räumlichen und funktionellen Zusammenhang mit dem zentralen Einkaufsbereich der Standortgemeinde zu errichten sind, gewahrt ist.

In der Industriestraße bestehen schon diverse Einzelhandelsnutzungen, die zusammen einen Anzugsmagneten vor allem für Konsumenten aus den innerstädtischen Teilen Ludwigshafens darstellen. Vor dem Hintergrund zahlreicher weiterer Handelsansiedlungen und dem Einkaufszentrum „Westlich B 9“ wird eine große Beeinträchtigung gerade der Innenstadt gesehen. Es stelle sich die Frage, wie sich die Fülle neuer Handelsverkaufsflächen vor dem Hintergrund eher stagnierender bis sinkender Bevölkerungszahlen und einer seit Jahren stagnierenden Umsatzquote rechtfertigen lassen. Es wird die Gefahr eines Verdrängungswettbewerbs zu Lasten der Nahversorgung im Zentrum und in den Stadtteilzentren gesehen.

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

Im Rahmen der zweiten Beteiligung als Träger öffentlicher Belange hat die **Industrie- und Handelskammer** konkretisiert, dass kein Verstoß gegen das Konzentrationsgebot und auch keine Beeinträchtigung benachbarter Zentren befürchtet wird. Allerdings verträge sich das Vorhaben nicht mit dem städtebaulichen Integrationsgebot. Zudem wird in Bezug auf die Entwicklungen im Bereich Zollhofhafen angeregt, die dortigen Planungen zur Ansiedlung von Einzelhandelsnutzungen abzuwarten und zu berücksichtigen, da sich Auswirkungen auf die Nahversorgungssituation im nördlichen Teil der Innenstadt und im Hemshof ergeben werden.

Ähnlich der IHK hat auch der **Einzelhandelsverband** vorrangig Bedenken gegen den Vollsortiment-Markt, während die geplante Verlagerung des ALDI-Marktes akzeptiert wird. Eine weitere Vergrößerung der Verkaufsfläche in der Industriestraße würde die Bildung eines „Nebenzentrums“ neben dem Stadtzentrum beschleunigen und negative Auswirkungen auf die Innenstadt haben.

Die **Handwerkskammer der Pfalz** sieht angesichts der geplanten Konzentration weiterer großflächiger Verbrauchermärkte für die in der Innenstadt befindlichen kleineren Handwerksbetriebe extrem ungünstige Zukunftsperspektiven. Die Handwerkskammer hält die Ansiedlung genau wie im Fall des SB-Warenhauses „Westlich B 9“ für außerordentlich schädlich für die Innenstadtentwicklung: Es wird kein integrierter Standort erkannt; die Funktion benachbarter zentraler Orte wird aus Sicht der Handwerkskammer wesentlich beeinträchtigt. Damit seien die Zielvorgaben des LEP III nicht erfüllt. Eine Notwendigkeit zur Ansiedlung weiterer Märkte wegen angeblicher Angebotsdefizite bestünde nicht.

Zielsetzung der städtischen Planung ist es, mit der Verlagerung des bisherigen, nicht mehr zeitgemäßen Markts der Fa. ALDI in der Industriestraße sowie der Neuansiedlung eines Vollsortiment-Markts die Versorgung von Nord/Hemshof, West und von Teilen Friesenheims mit Gütern des periodischen (kurzfristigen) Bedarfes langfristig zu sichern. Entsprechend den Ergebnissen des zu diesem Vorhaben erstellten Einzelhandelsgutachtens sind etliche Märkte innerhalb des Einzugsgebiets der geplanten Vorhaben zumindest mittelfristig in ihrem Bestand gefährdet, da sie nicht mehr den zeitgemäßen Anforderungen an wirtschaftlich zu betreibende Einzelhandelsflächen entsprechen. Dementsprechend besteht die Gefahr, dass ohne ein vorbeugendes Gegensteuern die Nahversorgung in der nördlichen Innenstadt und von Teilen Friesenheims beeinträchtigt werden könnte. Insofern ist eine zusätzliche Ausweisung von Verkaufsflächen trotz einer nur geringfügig anwachsenden Bevölkerungszahl und stagnierenden Einzelhandelsumsätzen gerechtfertigt.

Die von den Vorhaben ausgehenden Wirkungen auf den vorhandenen Angebotsbestand bleiben nach Aussage des Gutachtens in einem städtebaulich und raumordnerisch vertretbaren Rahmen. Die durchschnittliche

**Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99
"Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005**

Umverteilungsquote im Einzugsgebiet beträgt ca. - 4,6 %. In den unmittelbar angrenzenden Stadtteilen Friesenheim (Stadtteilzentrum), Ludwigshafen Nord/Hemshof und Ludwigshafen West werden Werte zwischen – 6,9 % und – 8,7 % erreicht. Die Wirkungen auf die Innenstadt sind mit – 3,1 % deutlich geringer. Diese Umsatzminderungen führen nach den gutachterlichen Ableitungen nicht ursächlich zu Umstrukturierungen im Sinne einer existenzgefährdenden Wirkung für vorhandene Einzelhandelsbetriebe. Insbesondere für die Innenstadt ist mit keinen städtebaulich relevanten nachteiligen Auswirkungen auf den Einzelhandel zu rechnen; die Befürchtungen, dass gerade die Innenstadt besonders negativ betroffen sei, lässt sich aus den Ergebnissen des Einzelhandelsgutachtens nicht ableiten.

Die Konkurrenzwirkungen der geplanten Märkte werden sich vorrangig auf vergleichbare Markttypen in ähnlicher Lage, also in verkehrsgünstiger Lage, konzentrieren. Aufgrund der unterschiedlichen Erreichbarkeiten und Kundenstrukturen ist davon auszugehen, dass demgegenüber der kleinteilige Einzelhandel in den zentralen Lagen vergleichsweise deutlich weniger Konkurrenzwirkungen erfahren wird.

Soweit von der Handwerkskammer angeführt wird, dass benachbarte zentrale Orte beeinträchtigt seien, ist dies nicht nachvollziehbar, da sich das Einzugsgebiet nur auf die Stadtteile Friesenheim, West, Innenstadt, Nord/Hemshof und bedingt Oggersheim erstrecken wird. Benachbarte Zentrale Orte gehören nicht zum Einzugsgebiet. Unstrittig ist, dass es sich beim geplanten Standort nicht um einen integrierten Standort im engeren Sinne handelt. Dessen ungeachtet kann der Standort dennoch Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohngebiete übernehmen; der Standort ist nicht als einseitig Kfz-orientiert anzusprechen.

Die Entwicklungen, die sich möglicherweise im Bereich Zollhofhafen ergeben werden, stehen dem Vorhaben nicht entgegen, da es nicht Aufgabe der Bauleitplanung ist, mögliche Konkurrenzwirkungen grundsätzlich zu unterbinden. Maßgebend für die bauleitplanerische Abwägung sind vielmehr die raumbedeutsamen Auswirkungen auf vorhandene Einzelhandelsbetriebe, insbesondere solche in städtebaulich integrierten Lagen. Zudem sind nur in einem Teilbereich räumliche Überlagerungen der Einzugsgebiete zu erwarten. Die Anregung, die Planung aufgrund möglicher Einzelhandelsentwicklungen am Zollhof ruhen zu lassen, wird daher nicht aufgegriffen.

Die **Planungsgemeinschaft Rheinpfalz** hat keine Bedenken gegen die Planung, weist allerdings darauf hin, dass für die langfristige strukturelle Weiterentwicklung die Achse der Industriestraße als wichtiger Standort für die Gewerbeentwicklung dienen sollte. Die Einzelhandelsentwicklung sollte in einem möglichst ausgewogenen Umfang im Gebiet erfolgen. Der Schwerpunkt der Weiterentwicklung sollte auf dem gewerblichen Sektor liegen, damit im Innenbereich durch Umstrukturierung Angebote für gewerbliche Nutzer entstehen

können.

Die Stadt Ludwigshafen beabsichtigt die planungsrechtliche Steuerung der weiteren Entwicklung im Bereich der Industriestraße. Hierfür wurde ein gesondertes Bebauungsplanverfahren eingeleitet, in dem die Anregungen der Planungsgemeinschaft Berücksichtigung finden.

Sonstige Anregungen

Die **Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz** weist auf die Klassifizierung des Planungsgebiets als Altstandort und den sich daraus ergebenden Untersuchungs- und Handlungsbedarf hin. Diese Anregung wird in den nachfolgenden, konkreteren Planungsschritten beachtet werden; unmittelbare Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich nicht, nachdem bereits nachgewiesen wurde, dass die vorhandenen Bodenbelastungen der geplanten Nutzung nicht grundlegend entgegen stehen.

Das **Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege**, stellt verschiedene Forderungen zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange bei der Bauausführung auf. Diese Anregungen betreffen jedoch nicht die Planungsebene des Flächennutzungsplans

11.3 Öffentliche Auslegung

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung wurde von der **Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz** die Verwendung von Rasengittersteinen für die Stellplätze sowie eine Fassadenbegrünung angeregt. Beide Anregungen können auf Planungsebene des Flächennutzungsplans aufgrund der Funktion als vorbereitender und nicht verbindlicher Bauleitplan keine Berücksichtigung finden. Die Abwägung dieser Anregungen muss vielmehr im Bebauungsplanverfahren erfolgen.

Weitere Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung wurden nicht vorgebracht.

11.4 Zusammenfassende Erklärung und Abwägung der Belange

A) Belange, die gegen die Planung sprechen:

- Der Stadt Ludwigshafen geht industriell nutzbares Gelände verloren

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99 "Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

- Das geplante Vorhaben wird zu einer erhöhten Verkehrsbelastung in der Industriestraße und Kopernikusstraße führen.
- Verschiedene Träger öffentlicher Belange befürchten nachteilige Auswirkungen auf die Innenstadt und stellen in Frage, ob das städtebauliche Integrationsgebot gewahrt ist.
- Durch das geplante Vorhaben wird es zu Umverteilungen der Umsätze im Einzelhandel kommen. Betroffen sind u.a. das Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierten Lagen wie im Stadtteilzentrum von Friesenheim (-7,8 %) sowie im Bereich Ludwigshafen-Nord/Hemshof (-6,9 %).
- In Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung am Zollhof können sich für den Fall, dass dort nahversorgungsrelevanter Einzelhandel angesiedelt wird, Wechselwirkungen ergeben.

B) Belange, die für die Planung sprechen:

- es kommt zu einer Verbesserung und langfristigen Sicherung der Nahversorgung in der Umgebung des Plangebietes
- die Planung gestattet eine städtebaulich und wirtschaftlich sinnvolle Nachfolgenutzung für ein brachliegendes Industrieareal

C) Abwägung der Belange

Art der baulichen Nutzung

Das erstellte Einzelhandelsgutachten zeigt auf, dass innerhalb des definierten Einzugsbereichs, insbesondere in Friesenheim und Ludwigshafen Nord/Hemshof, in Hinblick auf den periodischen Bedarf keine ausreichende Versorgung gegeben ist und somit ein Nachholbedarf besteht. Zudem zeigt das Einzelhandelsgutachten auf, dass einige der derzeit vorhandenen Anbieter strukturschwache Objekte betreiben, die nach den heutigen Ertrags- und Wirtschaftlichkeitskriterien nicht mehr lange zu halten sind. Ohne entsprechende Entwicklungsmöglichkeiten ist nach Aussage des Gutachtens eine Verschlechterung der Nahversorgungssituation und Schwächung der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung absehbar.

Die von dem Vorhaben ausgehenden Wirkungen auf den vorhandenen Angebotsbestand bleiben nach Aussage des Gutachtens in einem städtebaulich und raumordnerisch vertretbaren Rahmen. Das Planungsvorhaben wird nicht ursächlich zu Umstrukturierungen führen.

In Hinblick auf die langfristige Sicherstellung der Versorgungssicherheit in Friesenheim und Ludwigshafen Nord/Hemshof hält daher die Stadt Ludwigshafen das Vorhaben für erforderlich. Mögliche Umsatzminderungen an bestehenden Einzelhandelsstandorten sind angesichts ihrer geringen Höhe zumutbar.

Verkehr

Verkehrliche Auswirkungen, die für die Planungsebene des Flächennutzungsplanes relevant sind, sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der Industriestraße ist grundsätzlich ausreichend. Allerdings ist im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Leistungsfähigkeit des Knotenpunkts Industriestraße/Kopernikusstraße nachzuweisen.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Planung entstehen in der Summe keine Eingriffe in Natur und Landschaft, da der maximal mögliche Versiegelungsgrad dem Ist-Zustand entspricht. Der Verlust vorhandener Vegetationsstrukturen kann im Bebauungsplanverfahren durch Festsetzungen von Grünflächen und Pflanzverpflichtungen ausgeglichen werden.

Lärmbelastungen

Die durch das erhöhte Verkehrsaufkommen bedingte Erhöhung des Verkehrslärms im Bereich des öffentlichen Straßennetzes ist vernachlässigbar, da die Vorbelastungen durch die angrenzenden Straßen und die Bahntrasse bereits hoch sind. Durch den zusätzlichen Verkehr ist im Bereich der nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen mit keiner schalltechnisch relevanten Erhöhung der Schallimmissionen zu rechnen.

Hinsichtlich des Gewerbelärms kann aufgrund der Entfernung zu den nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen unter Berücksichtigung der bei vergleichbaren Vorhaben entstehenden Emissionen davon ausgegangen werden, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ebenso eingehalten werden können wie die Immissionsrichtwerte der TA Lärm. Nachteilige Auswirkungen sind daher nicht zu erwarten.

Luftschadstoffbelastungen

Durch die Erhöhung des Verkehrsaufkommens entstehen zusätzliche Belastungen der Luft in Form von NO_x, Ozon, Ruß und Feinstaub. Die Belastungen treten allerdings nur kleinräumig auf, da durch das Vorhaben im wesentlichen bestehende Einkaufsfahrten nur räumlich verlagert werden. Eine Überschreitung der geltenden Beurteilungswerte der 22. BImSchV sowie aktueller EU-Richtlinien, die seit Januar 2005 in nationales Recht umgesetzt sind, kann ausgeschlossen werden.

Zudem ist davon auszugehen, dass mit einer Verbesserung der Fahrzeugtechnik mittelfristig mit einem weiteren Absinken der Luftschadstoffbelastungen zu

Begründung zur Teiländerung Nr. 16 zum Flächennutzungsplan '99
"Verbrauchermärkte Industriestraße/Kopernikusstraße" – Stand: 12.12.2005

rechnen ist.

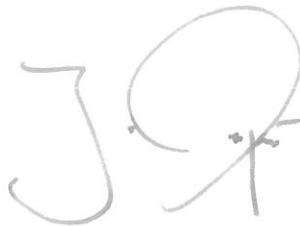
Kleinräumig höhere Luftschadstoffbelastungen können daher hingenommen werden.

Alternative Planungsmöglichkeiten

Ein Verzicht auf die Planung würde bedeuten, dass das Planungsgebiet weiterhin als Industriebrache verbleiben würde. Aufgrund der Umgebungsnutzung kommt nur eine gewerbliche bzw. industrielle Nutzung als alternative Nutzungsmöglichkeit in Betracht. Im Vorfeld der Bebauungsplanaufstellung ist es jedoch über Jahre hinweg nicht gelungen, eine neue gewerbliche Nutzung auf dem Gelände anzusiedeln.

Standortalternativen sind nicht relevant, da bei einer Realisierung auf anderen Flächen entlang der Industriestraße keine grundlegend anderen, insbesondere keine geringeren städtebaulichen Auswirkungen bzw. Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Ludwigshafen,
den 21.12.05



Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße Zur Entscheidung vom 21. Feb. 2006 Az.: 43/405-02 LU-01/FNP A16
--