



**19. Teiländerung des Flächennutzungsplans 1999  
der Stadt Ludwigshafen  
„Minimalmarkt Wingertsgewanne“**

**Verfahrensstand Feststellungsbeschluss**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Änderungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB)	02.05.2005
Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)	28.02. bis 11.03.2005
Erörterungstermin	03.03.2005
Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB)	01.03. bis 18.03.2005
Offenlagebeschluss	02.05.2005
Planauslegung (gem. § 3 (2) BauGB)	12.05. bis 13.06.2005
Stellungnahmen der Behörden, Träger öffentlicher Belange und sonstigen Stellen (gem. § 4 Abs. 2 BauGB)	11.05.-14.06.
Behandlung im Ortsbeirat	21.04.2005
Feststellungsbeschluss	04.07.2005

Land Rheinland-Pfalz  
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd  
Neustadt a.d. Weinstraße  
**Zur Entscheidung**  
vom 1.6. Aug. 2005  
Az.: 43/405-02 LU-01/FNP A19



Entwicklungssträger:

SYLVIA KROFFL UND WERNER KROFFL GDBR  
Lessingstraße 43  
68723 Schwetzingen

Bearbeitung durch:

**BauLand!**  
**Entwicklung GmbH**

Mannheimer Straße 96 • 68723 Schwetzingen  
Internet : [www.bauland-entwicklung.de](http://www.bauland-entwicklung.de)  
Email : [Info@bauland-entwicklung.de](mailto:Info@bauland-entwicklung.de)  
Fon : 06202 - 127794 Fax : 06202 - 127795  
Geschäftsführer : Petra Butsch + Stefan T. Butsch  
HRB-Nr. : Amtsgericht Mannheim HRB 2222S

**Begründung nach § 5 Abs. 5 BauGB**  
**zur 19. Teiländerung des Flächennutzungsplans 1999 der Stadt Lud-**  
**wigshafen „Minimalmarkt Wingertsgewanne“ in LU-Oggersheim**

**INHALTSVERZEICHNIS BEGRÜNDUNG**

<b>1. Anlass und Ziel</b> .....	<b>1..</b>
<b>2. Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>1..</b>
<b>3. Quellen</b> .....	<b>2..</b>
<b>4. Plangebiet</b> .....	<b>2..</b>
<b>5. Städtebauliche Konzeption</b> .....	<b>3..</b>
<b>6. Umweltprüfung</b> .....	<b>4..</b>
<b>7. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)</b> .....	<b>5</b>
7.1. Einleitung .....	5..
7.1.1. Kurzdarstellung zu Inhalt und Zielen der Teiländerung des FNP.....	5
7.1.2. Für die Bauleitplanung relevante Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet aus Fachgesetzen und –plänen .....	5
7.2. Beschreibung und Bewertung der durch die 19. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ermöglichten Umweltauswirkungen.....	6
7.2.1. Umweltrelevante Darstellungen der 19. Teiländerung des FNP .....	6
7.2.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der von den Planauswirkung betroffenen Umweltbelange.....	6
7.2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie bei Nichtdurchführung, Planungsalternativen .....	7
7.2.4. Prüfung der Vermeidbarkeit bzw. Minimierbarkeit von nachteiligen Eingriffsfolgen .....	8..
7.2.5. Ausgleich bzw. Ersatz verbleibender erheblicher bzw. nachhaltiger Eingriffsfolgen .....	8..



## Inhaltsverzeichnis

<u>7.3.</u>	<u>Zusätzliche Angaben</u> .....	<u>9.</u>
<u>7.3.1.</u>	<u>Verfahren Umweltprüfung, Hinweise, fehlende Kenntnisse</u> .....	<u>9</u>
<u>7.3.2.</u>	<u>Monitoring</u> .....	<u>9.</u>
<u>7.3.3.</u>	<u>Allgemein verständliche Zusammenfassung</u> .....	<u>9</u>
<b>8.</b>	<b><u>Sonstige räumliche Auswirkungen der Planung</u></b> .....	<b><u>9</u></b>
<u>8.1.</u>	<u>Einzelhandel</u> .....	<u>9.</u>
<u>8.2.</u>	<u>Verkehrszuwachs und Immissionen</u> .....	<u>10</u>
<u>8.3.</u>	<u>Natur- und Landschaft</u> .....	<u>10</u>
<b>9.</b>	<b><u>Abwägung der privaten und öffentlichen Belange</u></b> .....	<b><u>12</u></b>
<u>9.1.</u>	<u>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</u> .....	<u>12</u>
<u>9.2.</u>	<u>Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belang</u> .....	<u>12</u>
<u>9.3.</u>	<u>Offenlage</u> .....	<u>17.</u>
<u>9.4.</u>	<u>Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange</u> .....	<u>17</u>
<u>9.5.</u>	<u>Zusammenfassende Abwägung der privaten und öffentlichen Belange</u> .....	<u>17</u>



## 1. Anlass und Ziel

Im Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen vom 30.03.1999 sowie im Geltungsbereich des derzeit rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Wesentliches Ziel des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ ist neben der Ausweisung von Sondergebieten die Beschränkung von Einzelhandel im Gewerbegebiet auf Betriebe im Zusammenhang mit Produktions-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben. Diese Einschränkung gilt jedoch nicht für die Flächen der heutigen Grundstücke Fl.St.Nr. 3499/2 und 3499/3 zwischen Speyerer Straße, Ruchheimer Straße und Hedwig-Laudien-Ring, auf denen auf der Grundlage des dem B-Plan Nr. 528 vorhergehenden Bebauungsplanes Nr. 311 „Wingertsgewanne Süd“ ein Lebensmittel-Supermarkt und ein Getränkemarkt realisiert wurden. Diese Einzelhandelsbetriebe umfassen jeweils weniger als 1200 m<sup>2</sup> Geschoßfläche und weniger als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Um die Attraktivität dieser beiden Einzelhandelsbetriebe zu erhöhen, ist eine Verbindung der beiden bestehenden Märkte sowie eine flächenmäßig geringfügige Erweiterung um ca. 130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für eine zeitgemäße Anpassung von Angebot und Verkaufsumgebung geplant (für neues Frischecenter, Erweiterung Backshop, komfortablere Breiten der Verkaufsgänge).

Die mit Realisierung der Planung entstehende gemeinsame Verkaufsfläche von 1280 m<sup>2</sup> überschreitet die baurechtliche Regelvermutungsgrenze zur Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO und ist damit dem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen. Der B-Plan Nr. 528 und die Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigshafen vom 14.07.2003 sehen einen Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebieten zugunsten von klassischen gewerblichen, produzierenden und handwerklichen Nutzungen vor. Die Realisierung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben soll auf städtebaulich abgestimmte Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO beschränkt werden.

Mit der 19. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 1999 soll den städtebaulichen Grundaussagen der Einzelhandelskonzeption unter Berücksichtigung des vorhandenen Bestandes (Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt) Rechnung getragen und die als gewerbliche Baufläche dargestellte Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel) umgewandelt werden.

## 2. 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)
- 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)

### 3. Quellen

- (1) Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Stadt Ludwigshafen 03/1999)
- (2) Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz (Regionale Planungsgemeinschaft Rheinpfalz Stand 2004)
- (3) Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Stadt Ludwigshafen, 07/2003)
- (4) B-Plan Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ (Stadt Ludwigshafen, 02/1978)
- (5) Landschaftsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Olschewski, 08/1998)
- (6) Genehmigungsplanung Minimal-Markt/Getränkemarkt Oggersheim (Architekten Basel+Böhme, Stand 01/2005)
- (7) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 - Stellplatzverordnung - (Ministerialblatt der Landesregierung Rheinland-Pfalz vom 15.08.2000)
- (8) Richtlinie für Zahl und Herstellung von Fahrradabstellplätzen der Stadt Ludwigshafen (o.D., als Fax von der Stadt Ludwigshafen am 02.11.2004 zur Verfügung gestellt)
- (9) Begründung zum Vorhabenbezogenen B-Plan „Lebensmittelmarkt/Getränkemarkt Ruchheimer Straße/Hedwig-Laudien-Ring“ der Stadt Ludwigshafen (Bauland! Entwicklung GmbH, 02/2005)

### 4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im Westen des Stadtteils Ludwigshafen-Oggersheim unmittelbar nordöstlich vom Oggersheimer Kreuz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 528 „In den Win-



gertsgewannen“. Das Plangebiet wird von der Ruchheimer Straße und dem Hedwig-Laudien-Ring begrenzt.

Unmittelbar nördlich und westlich des Hedwig-Laudien-Ringes befinden sich bereits zwei Sonderbauflächen für großflächigen Einzelhandel, auf denen ein Mediamarkt und ein Elektrofachgeschäft betrieben werden. Westlich des Plangebietes schließen sich gewerbliche Bauflächen an, die teilweise noch unvermarktet sind. Das direkt angrenzende Gewerbegrundstück ist mit einem Büro- und Geschäftshaus bebaut.

Zwischen dem vorhandenen Lebensmittelmarkt/Getränkemarkt und der Speyerer Straße befindet sich ein kleineres gewerblich genutztes Grundstück (Blumenladen), das auch Wohnzwecken dient. Weiter südlich schließen sich die als Ausgleichsflächen im Planfeststellungsverfahren genehmigten Grünflächen entlang des Autobahnkreuzes an das Plangebiet an.

Östlich der angrenzenden Ruchheimer und Speyerer Straße sind im Flächennutzungsplan gemischte Bauflächen dargestellt. Hier befinden sich überwiegend Wohngebäude. Nördlich des Mischgebietes schließt sich eine Fläche für Gemeinbedarf an. Hier befinden sich die ausgedehnten Sport(Frei)anlagen der zentralen Tagesförderstätte.

Der räumliche Geltungsbereich der 19. Teiländerung des Flächennutzungsplanes umfasst die Flurstücke 3499/2 und 3499/3.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5225 m<sup>2</sup>.

## 5. Städtebauliche Konzeption

Mit der 19. Teiländerung des Flächennutzungsplanes soll die Umwandlung der bisherigen gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel (Lebensmittel) erfolgen. Damit werden die baurechtlichen Rahmenbedingungen für die beabsichtigte Standortoptimierung geschaffen. Der bestehende Standort zur Lebensmittel-Nahversorgung soll gestärkt und dauerhaft gesichert werden.

Es wird die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ermöglicht, der an diesem über die Verbindung der beiden bestehenden Märkte und deren geringfügige Erweiterung (um ca. 130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) auf eine wesentliche Attraktivitätssteigerung am bestehenden Standort abzielt. Mit der geplanten Einrichtung eines zusätzlichen Frischecenters wird der Betreiber dabei dem Nahversorgungsauftrag eines Lebensmittelmarktes mit Waren des täglichen Bedarfs, insbesondere mit qualitativem und zeitgemäßem Frischwarenangebot und damit seinem verbrauchernahen Grundversorgungsauftrag gerecht.

Die geplante Flächenentwicklung stellt sich wie folgt dar:

<b>Verkaufsfläche*</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Veränderung</b>
<b>Minimal-Markt</b>	870 m <sup>2</sup>	970 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>
Shop-in-Shop		30 m <sup>2</sup>	+ 30 m <sup>2</sup>
Getränkemarkt	280 m <sup>2</sup>	280 m <sup>2</sup>	0
Summe	1150 m <sup>2</sup>	1280 m <sup>2</sup>	+ 130 m <sup>2</sup>

(\*Zu den Verkaufsflächen sind bereits die Vorkassenzonen und jene Bereiche gerechnet, die aus Gründen der Hygiene nicht von Kunden betreten werden dürfen, wie z.B. Frischetheken)



In der verbindlichen Bauleitplanung soll die Mindestgröße des Getränkesortimentes gemäß dem heutigen Bestand festgesetzt werden.

Da beide Märkte bereits seit längerem bestehen und in ein größeres Gewerbegebiet eingebunden sind, sind durch die geringfügige Erweiterung keine wesentlichen verkehrlichen Auswirkungen zu erwarten. Die Lärmproblematik aufgrund ggf. zu erwartendem zusätzlichem Verkehrsaufkommens zum Markt wird im Rahmen der Erarbeitung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes behandelt und gelöst.

## 6. Umweltprüfung

Mit dem am 21.07.2004 in Kraft getretenen neuen Baugesetzbuch (BauGB-E) ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB-E eine generelle Umweltprüfungspflicht für Bauleitpläne durchzuführen. Die Voraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB-E, in dem auf eine Umweltprüfung verzichtet werden kann, liegen bei der Flächennutzungsplanänderung im Bereich „Op-pauer Straße Nordost“ nicht vor.

Es besteht eine Pflicht der Umweltprüfung für diejenigen, durch die Planung ermöglichten Umweltauswirkungen, die zu erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen. Gegenstand der Umweltprüfung sind die bodenrechtliche Auswirkungen einer Bauleitplanung also die Auswirkungen, die die Nutzung von Grund und Boden im Baugebiet und der Umgebung betreffen. Wirtschaftliche, politische, soziale, ethische oder sonstige außerökologische Aspekte sind nicht zu erörtern.

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wird eine schriftliche Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange im Sinne eines Scopings durchgeführt. Dieses Scoping dient der Abstimmung des Umfangs und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung.

BauGB	Umweltbelange	betroffene Umweltbelange im Plangebiet (Ergebnis Scoping)	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7a:	Natur, Landschaft, Klima, Wasser	x	Kapazitätsprüfung der vorhandenen Entwässerungseinrichtungen im GE „Wingertsgewanne Süd“ (Entwässerung im Trennsystem mit Versickerungsbecken) für Mehrabfluss durch geringfügige Erweiterung
§ 1 Abs. 6 Nr. 7b:	Europäische Schutzgebiete	---	---
§ 1 Abs. 6 Nr. 7c:	Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt	x	zusätzliches Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärm-/Schadstoffemissionen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7d:	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	---	---
§ 1 Abs. 6 Nr. 7e:	Vermeidung von Emissionen	x	zusätzliches Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärm-/Schadstoffemissionen



Fortsetzung

BauGB	Umweltbelange	betroffene Umweltbelange im Plangebiet (Ergebnis Scoping)	
§ 1 Abs. 6 Nr. 7f:	Nutzung erneuerbarer Energien	---	---
§ 1 Abs. 6 Nr. 7g:	Darstellungen von Landschaftsplänen und vergleichbaren Plänen	---	---
§ 1 Abs. 6 Nr. 7h:	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität	x	zusätzliches Verkehrsaufkommen und damit verbundene Lärm-/Schadstoffemissionen
§ 1 Abs. 6 Nr. 7i:	Berücksichtigung von Wechselwirkungen zwischen Belangen nach den Buchstaben a, c und d	x	zusätzliches Verkehrsaufkommen - Mensch-Gesundheit

Die Umweltauswirkungen auf die von der Teiländerung des FNP betroffenen Umweltbelange (siehe obige Tabelle) werden im Umweltbericht erörtert, der Bestandteil der Begründung zur Teiländerung des Flächennutzungsplan wird.

## 7. Auswirkungen auf die Umwelt (Umweltbericht)

### 7.1. Einleitung

#### 7.1.1. Kurzdarstellung zu Inhalt und Zielen der Teiländerung des FNP

Als wesentliches Planungsziel soll mit der Ausweisung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im bisher im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellten Bereich auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Verbindung der beiden bestehenden Märkte zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO geschaffen werden.

Das entspricht der Einzelhandelskonzeption der Stadt Ludwigshafen vom 14.07.2003, wonach großflächige Einzelhandelsbetriebe zukünftig nur noch in Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel realisiert werden sollen. Mit der 19. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 1999 sollen die Planungsabsichten mit den städtebaulichen Zielvorstellungen in Übereinstimmung gebracht werden.

#### 7.1.2. Für die Bauleitplanung relevante Ziele des Umweltschutzes im Plangebiet aus Fachgesetzen und -plänen

##### 7.1.2.1. Raumordnung

Die 19. Teiländerung „Minimalmarkt Wingertsgewanne“ in Ludwigshafen-Oggersheim ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Ziele der Raumordnung werden durch die vorgesehene Umwidmung der Bauleitpläne nicht beeinträchtigt. Grundsätze der Raumordnung werden mit den Planungen eingehalten: insbesondere ist auf den Grundsatz der verbrauchernahen Versorgung hinzuweisen, zu deren Erhaltung im Rahmen der Bauleitplanung die günstig zu Wohngebieten gelegenen Standorte des Einzelhandels zu fördern sind. Diese Vorgabe wird durch den ROP-Teilfortschreibungsentwurf zum As-



pekt Einzelhandel unterstützt, in dem im Bereich „Wingertsgewanne“ bereits ein herausgehobener Nahversorgungsstandort im Bestand dargestellt ist.

Sonstige Erfordernisse der Raumordnung sind nicht zu berücksichtigen. Die obere Landesplanungsbehörde sieht darum keine Erfordernis für eine förmliche raumordnerische Prüfung des Einzelhandelsvorhabens.

#### **7.1.2.2. Landespflege**

Die Landespflegerischen Zielvorstellungen für das Plangebiet sind im Landschaftsplan der Stadt Ludwigshafen von 1998 formuliert [5]: Dort ist das Plangebiet als Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung (innerhalb des Gewerbegebietes „Wingertsgewanne“) dargestellt. Mit der 19. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sind keine Auswirkungen auf die landespflegerischen Zielaussagen im Plangebiet verbunden. Die geplante Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel im FNP ist mit der Darstellung als Siedlungsfläche mit überwiegend gewerblicher Nutzung im Landschaftsplan vereinbar.

REFTrotz unveränderten landespflegerischen Zielaussagen sind Eingriffe in den Natur und Landschaftshaushalt so weit möglich zu vermeiden und/oder zu minimieren. Dies ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen entsprechend den grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ zu sichern.

### **7.2. Beschreibung und Bewertung der durch die 19. Teiländerung des Flächennutzungsplanes ermöglichten Umweltauswirkungen**

#### **7.2.1. Umweltrelevante Darstellungen der 19. Teiländerung des FNP**

Aufgrund der Tatsache, dass im Wesentlichen lediglich die bauliche Verbindung zwischen zwei bereits seit längerem bestehenden Märkten innerhalb eines größeren Gewerbegebietes vorgesehen ist, sind aus der Umwandlung der gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche für großflächigen Einzelhandel kaum umweltrelevante Auswirkungen zu erwarten.

Es können lediglich ggf. eine geringfügige Zunahme des Verkehrsaufkommens zu den Märkten und damit verbundene Lärm- und Luftschadstoffemissionen angenommen werden.

#### **7.2.2. Bestandsaufnahme und Bewertung der von den Planauswirkung betroffenen Umweltbelange**

Als von den Planauswirkungen betroffen werden die i.R. des Scopings ermittelten Umweltbelange (siehe Kap. 6) herangezogen.

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgt eine übergeordnete Betrachtung der betroffenen Umweltbelange im Plangebiet. Eine detaillierte Bestandserfassung und Bewertung dieser betroffenen Umweltbelange erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit den dann aus den planungsrechtlichen Festsetzungen konkret ableitbaren Eingriffstatbeständen. Umfassende Ausführungen dazu enthält die Begründung zum Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 528d „Minimalmarkt Wingertsgewanne“ (Umweltbericht), der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

##### **7.2.2.1. Naturschutz und Landschaftspflege**

Das Plangebiet umfasst ausschließlich bereits bebaute und gewerblich genutzte Grundstücke. Überbaute Flächen, mit Asphalt voll bzw. durch Pflasterbeläge teilversiegelte Flächen nehmen die überwiegenden Flächenanteile ein. Ein schmaler Grünstreifen zwischen dem Marktgelände



und der Ruchheimer Straße bzw. dem Hedwig-Laudien-Ring ist aufgrund seines teilweisen Gehölzbewuchses als höherwertiger Biotoptyp anzusehen.

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner landschaftsökologischen Ausstattung im Stadtgebiet ohne Bedeutung. Naturschutzfachliche Schutzgebiete bzw. Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) oder Vogelschutzgebiete sind von den Planauswirkungen nicht betroffen.

Von folgenden wesentlichen Planauswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt im Plangebiet ist auszugehen:

umweltrelevante Planauswirkungen durch Markterweiterung und -verbindung	Arten und Biotope	Boden	Wasser	Klima/Luft	Landschaft
	(x) geringfügig				
zusätzliche Flächenversiegelung	- da auf bereits überwiegend versiegelten Flächen	- da auf bereits überwiegend versiegelten Flächen	-	-	-
Bebauung (Hochbau)	-	-	-	-	-
Nutzungsänderung (Einschränkung des Entwicklungspotentials)	-	-	-	-	-
zusätzliches Verkehrsaufkommen	-	-	-	(x)	-

Aufgrund der geringen quantitativen Dimension der geplanten Markterweiterung (lediglich ca. 130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) und der geringen ökologischen Wertigkeit der betroffenen Flächen ist die Betroffenheit der Schutzgüter als sehr gering einzustufen.

#### 7.2.2.2. Mensch und Gesundheit (Verkehrslärm)

Umweltrelevante Planauswirkungen sind im Plangebiet die von ggf. zusätzlichem Kunden- und Lieferverkehr zum großflächigen Einzelhandelsbetrieb in der Sonderbaufläche ausgehenden zusätzlichen Lärmemissionen.

Eine konkrete Beurteilung der Lärmsituation wird auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchgeführt.

#### 7.2.3. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung sowie bei Nichtdurchführung, Planungsalternativen

Mit der Planänderung wird vordergründig eine Standortsicherung für den Lebensmittelmarkt angestrebt. Aufgrund der gestiegenen Bedürfnisse und des Kaufverhaltens der Kunden kann der bestehende Standort zur Nahversorgung mit Lebensmitteln und Getränken nur mit einem zeitgemäßen und kundenfreundlichen Ausbau langfristig gesichert werden. Die für die geplante geringfügige Erweiterung beanspruchten Flächen (voll und teilversiegelte gewerblich genutzte Flächen) haben einen sehr geringen Biotopwert und keine bzw. nur sehr geringe Entwicklungspotentiale zu ökologisch höherwertigeren Lebensräumen.



Als Planungsalternative wäre ein Marktstandort in der anvisierten Größe auf anderen Flächen im Gewerbegebiet anzusehen. Im Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“ sind jedoch keine ungenutzten Flächen vorhanden, die einen geringeren ökologischen Wert als die durch die Planung beanspruchten, bereits überwiegend bebauten Flächen aufweisen. Eine Planung an anderem Standort wäre außerdem gegenüber der Planung im überwiegend gewerblich genutzten Gebiet „In den Wingertsgewannen“ mit einem zusätzlichen Ausbau von Verkehrsflächen und Stellplätzen verbunden.

Ohne Attraktivitätssteigerung für die beiden vorhandenen Märkte müsste dieser Standort zur Nahversorgung trotz seiner Lage innerhalb eines größeren Gewerbegebietes langfristig aus wirtschaftlicher Sicht aufgegeben werden. Dies hätte an anderer Stelle weitreichendere Folgen für den Natur- und Landschaftshaushalt. Das an diesem Standort freiwerdende Kaufpotential bietet ausreichend Anreiz für die Neuansiedlung eines Verbrauchermarktes. Die hierfür in Anspruch genommenen Flächen wären im Vergleich zu einer geringfügigen Markterweiterung am bestehenden Standort im Plangebiet mit weitaus größeren negativen Eingriffsfolgen für Natur und Landschaft verbunden.

#### 7.2.4. Prüfung der Vermeidbarkeit bzw. Minimierbarkeit von nachteiligen Eingriffsfolgen

Die aus dem landschaftspflegerischen Zielkonzept (siehe Kap. 7.1.2.2) abgeleiteten Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung sind meist für mehrere Schutzgüter wirksam:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung	Arten und Biotope	Boden	Wasser	Klima	Landschaft
Begrünung der nicht überbaubaren Flächen	x	x	x	x	x
Stellplatzüberschattung				x	x
wasserdurchlässige Befestigung der Stellplätze		x	x	x	

#### 7.2.5. Ausgleich bzw. Ersatz verbleibender erheblicher bzw. nachhaltiger Eingriffsfolgen

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ein Ausgleich nicht erforderlich. Diese Regelung betrifft hier die bereits vorhandene Bebauung und gewerbliche Nutzung im gesamten Plangebiet. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsanspruch besteht nur für solche Festsetzungen, die die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes gemäß rechtskräftigem B-Plan Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ erweitern.

Ggf. verbleibende erhebliche bzw. nachhaltige Eingriffsfolgen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit den konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes quantifizierbar und den ggf. erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt. Konkrete Aussagen dazu enthält die Begründung zum Vorhabenbezogenen B-Plan „Minimalmarkt Wingertsgewanne“ (Umweltbericht), der im Parallelverfahren aufgestellt wird.

Es kann für die beabsichtigte Marktverbindung und –erweiterung davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen baulichen Maßnahmen bereits durch die Festsetzungen des bisherigen



B-Planes Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ abgedeckt sind und damit keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

### **7.3. Zusätzliche Angaben**

#### **7.3.1. Verfahren Umweltprüfung, Hinweise, fehlende Kenntnisse**

Die auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung vorgenommene Ermittlung und Bewertung von nachteiligen Umweltauswirkungen auf den Natur- und Landschaftshaushalt erfolgt verbal-argumentativ auf der Grundlage von Ortsbegehungen in 2005 und unter Berücksichtigung der Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung des Landes Rheinland-Pfalz.

#### **7.3.2. Monitoring**

Die 19. Teiländerung des FNP begründet keine unmittelbaren Baurechte, Monitoringmaßnahmen können daher erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durch planungsrechtliche Festsetzungen gesichert werden.

#### **7.3.3. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Das Plangebiet ist hinsichtlich seiner Lärmexposition durch seine Lage am Oggersheimer Kreuz und stark befahrene Straßen in unmittelbarer Nähe erheblich vorbelastet. Konflikte zwischen den (bereits vorhandenen) gewerblichen Nutzungen im Plangebiet und benachbarten Wohnnutzungen sind aufgrund der großen Entfernung zu den nächstgelegenen schützenswerten Wohngebieten nicht zu erwarten. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann über entsprechende planungsrechtliche Festsetzungen (z.B. Sortimentsbeschränkung, Deckelung der Marktgröße und damit des Verkehrsaufkommens) die bisherige Nutzungsstruktur planungsrechtlich gesichert und damit das durch Belieferung und Kunden verursachte Verkehrsaufkommen in der bisherigen Dimension gesichert werden.

Das Plangebiet ist innerhalb des Stadtgebietes aufgrund seiner Lage und der bestehenden Vorbelastungen (Bebauung, gewerbliche Nutzung, Verkehr -> Lärm und Luftschadstoffe) insgesamt von sehr geringer Bedeutung im Natur- und Landschaftshaushalt. Schutzgebiete oder schutzwürdige Biotop sowie Vorkommen von besonders geschützten und/oder seltenen Arten sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt und aufgrund der vorhandenen Nutzung des Plangebietes auch nicht anzunehmen.

Für die Schutzgüter Arten und Biotop, Boden, Wasser und Landschaftsbild/Erholung sind keine erheblichen und/oder nachhaltigen Eingriffsfolgen zu erwarten, die von den Planauswirkungen der 19. Teiländerung des Flächennutzungsplans ausgehen. Dies trifft bei entsprechenden Festsetzungen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auch für das Schutzgut Klima/Luft zu (siehe oben: Verkehrsaufkommen).

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ist für Eingriffe, die bereits vor der planerische Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ein Ausgleich nicht erforderlich. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleichsanspruch besteht nur für solche Festsetzungen, die die zulässige bauliche Nutzung des Grundstückes gemäß rechtskräftigem B-Plan Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ erweitern. Es kann für die beabsichtigte Markverbindung und –erweiterung davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen baulichen Maßnahmen bereits durch die Festsetzungen des bisherigen B-Planes Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ abgedeckt sind und damit keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

## **8. Sonstige räumliche Auswirkungen der Planung**

### **8.1. Einzelhandel**



Der Einzugsbereich des bestehenden Marktes erstreckt sich auf große Bereiche des Stadtteils Ludwigshafen-Oggersheim mit insgesamt ca. 24.000 Einwohnern. Über diesen Raum hinausgehende Kaufkraftabflüsse aus benachbarten Stadtteilen und Gemeinden sind nicht zu erwarten. Die Zusammenlegung und Markterweiterung ist außerdem unabhängig und ohne Wechselbezug zur Standortentwicklung anderer Märkte des Betreibers in der Comeniusstraße und der Industriestraße. Insbesondere sind durch das Vorhaben keine negativen Einflüsse auf die Standortentwicklung der bestehenden Minimal-Standorte zu befürchten.

Die obere Landesplanungsbehörde stuft das Vorhaben im Wesentlichen als eine organisatorische Änderung im bestehenden Minimal-Markt ein, die mit einer geringen Erweiterung der Verkaufsfläche verbunden ist. Raumordnerisch bedeutsame Auswirkungen sind von dem Vorhaben nicht zu erwarten. Wesentliche negative Auswirkungen auf bestehende Handelsstrukturen sind aufgrund der Tatsache, dass beide Betriebe bereits seit Jahren dort am Markt teilnehmen und der nur geringfügigen geplanten Erweiterung von ca. 130 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht zu erwarten.

Das Vorhaben gliedert sich hinsichtlich Art und Umfang in die städtebauliche und wirtschaftliche Struktur des Ludwigshafener Stadtteils Oggersheim insgesamt und das bestehende Gewerbegebiet im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ ein.

Mit der Planung wird die anspruchsvolle Nahversorgung mit Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs für die oben genannten Wohngebiete im Einzugsbereich ermöglicht und damit insbesondere der Stadtteil Oggersheim und das Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“ aufgewertet.

## **8.2. Verkehrszuwachs und Immissionen**

Durch die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen Einzelhandel wird der tatsächlichen Nutzungsstruktur (Verbrauchermarkt, Getränkemarkt) Rechnung getragen und die Verbindung der beiden Märkte zu einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb ermöglicht. Denkbare immissionenschutzrechtliche Auswirkungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind durch ggf. zusätzlichen Kunden- und Belieferungsverkehr hervorgerufene Lärm- und Schadstoffemissionen.

Aufgrund der Lage des Sondergebietes im bereits erschlossenen und überwiegend bebauten Gewerbegebiet Wingertsgewanne ist jedoch kein zusätzliches Verkehrsaufkommen in das Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“ zu erwarten. Zusätzlicher Kundenverkehr ist mit der Darstellung einer Sonderbaufläche großflächiger Einzelhandel bei entsprechenden Festsetzungen im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur maximalen Verkaufsfläche lediglich in einem unbedeutenden Umfang zu erwarten. Dies bleibt für die Abwicklung des Verkehrs an den Knotenpunkten voraussichtlich jedoch ohne Folgen. Die damit verbundene hervorgerufene zusätzliche Emission von Luftschadstoffen sowie Lärm wird zu keiner Änderung der Belastungssituation im Plangebiet führen.

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird mit den dann konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen (Marktgröße, Anzahl der Stellplätze) in der Begründung zum Vorhabenbezogenen B-Plan „Minimalmarkt Wingertsgewanne“, der im Parallelverfahren aufgestellt wird, die Immissionssituation konkret dargelegt und beurteilt (Umweltbericht).

## **8.3. Natur- und Landschaft**

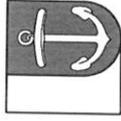
Im Planungsgebiet befinden sich keine besonders schutzwürdigen Biotope oder Schutzgebiete nach Landes- bzw. EU-Recht.

Die Umwandlung der gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche beschränkt sich auf bereits mit bebaute und durch Einzelhandelsnutzungen geprägte Flächen. Die bisherigen, baupla-



nungsrechtlich bereits zulässigen Nutzungen werden nicht erweitert. Zusätzliche bauliche Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt werden durch die 19. Teiländerung des Flächennutzungsplans nicht vorbereitet. Da die Eingriffe im gesamten Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind und zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB ein Ausgleich nicht erforderlich.

Die abschließende Prüfung eines ggf. bestehenden Ausgleichsanspruches erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit den dann konkreten planungsrechtlichen Festsetzungen. Konkrete Aussagen dazu enthält die Begründung zum Vorhabenbezogenen B-Plan „Minimalmarkt Wingertsgewanne“ (Umweltbericht), der im Parallelverfahren aufgestellt wird.



## 9. Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

### 9.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

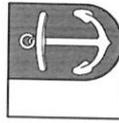
Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht.

### 9.2. Anhörung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belang

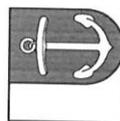
wird im Laufe des Bauleitplanverfahrens ergänzt

Im Rahmen der frühzeitigen Anhörung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden die im folgenden tabellarisch zusammengefassten Anregungen und Hinweise vorgebracht:

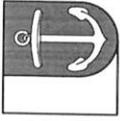
Nr.	TÖB / Behörden	Stellungnahme (Fristende 18.03.2005)	vom	Abwägung	Empfehlung
1	SGD Süd Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz	grundsätzlich keine Bedenken Hinweis zur Niederschlagswasserbewirtschaftung	14.03.05	Die Niederschlagsentwässerung wird mit der SGD Süd abgestimmt und in der Begründung zum Vorhabenbezogenen B-Plan „Minimalmarkt Wingertsgewanne“ erläutert.	Der Anregung wird gefolgt.
2	Kampfmittelräumdienst Rheinland-Pfalz	Die Luftbilddauswertung bzw. andere Unterlagen ergaben folgende Anhaltspunkte: - Bombardierung innerhalb des Bauvorhabens zu erkennen - Bombardierung der näheren Umgebung Es wird eine Oberflächensondierung (Überprüfung der Verdachtsflächen nach dem Abtrag der Oberflächen mit Metalldetektoren) empfohlen. Für umwelttechnische Erkundungen wird erschütterungsarme Tätigkeiten (Rammkernsondierungen bis 50 mm Ø, Schneckenbohrungen bis 100 mm Ø) zugestimmt. Hinweise zu Vorgehensweise bei Verdacht	04.03.05	Die Hinweise zu den planungsrechtlichen Festsetzungen des Vorhabenbezogenen B-Planes werden entsprechend ergänzt.	Der Anregung wird gefolgt.



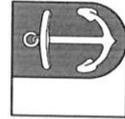
Nr.	TÖB / Behörde	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
3	Landes Aktionsgemeinschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.	auf Kampfmittel. Hinweis darauf, dass trotz nicht erforderlichem Ausgleichsbedarf umweltrelevante Aspekte integriert werden sollten, z.B. durch weitere Grünstreifen, Fassadenbegrünung, Bäume über Stellplätzen o.ä..	14.03.05 Der Hinweis wird in den planungsrechtlichen Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen B-Plan berücksichtigt.	Der Anregung wird gefolgt.
4	FB 4-1513	keine Bedenken aus bodenschutzrechtlicher Sicht, da keine altlastverdächtigen Flächen im Geltungsbereich	22.03.05	Kenntnisnahme
5	Handwerkskammer der Pfalz	keine Bedenken	15.03.05	Kenntnisnahme
6	Landesverband Rheinland-Pfalz der Deutschen Gebirgs- und Wandervereine e.V.	keine Bedenken	15.03.05	Kenntnisnahme
7	Rhein-Pfalz-Kreis Gesundheitsamt	keine Bedenken	15.03.05	Kenntnisnahme
8	Wehrbereichsverwaltung West Außenstelle Wiesbaden	keine Bedenken	14.03.05	Kenntnisnahme
9	Technische Werke Ludwigshafen	keine Bedenken	15.03.05	Kenntnisnahme
10	Landesamt für Geologie und Bergbau	keine Bedenken	15.03.05	Kenntnisnahme



Nr.	TÖB / Behörde	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
11	Regulierungsbehörde für Telekommunikation / Außenstelle Saarbrücken	keine Bedenken	09.03.05	Kenntnisnahme
12	SGD Süd Regionalstelle Gewerbeaufsicht	keine Bedenken	04.03.05	Kenntnisnahme
13	Vermessungs- und Katasteramt LU	keine Bedenken	07.03.05	Kenntnisnahme
14	FB 2-1732	keine Bedenken aus brandschutztechnischer Sicht	07.03.05	Kenntnisnahme
15	FB 1-16	keine Bedenken	09.03.05	Kenntnisnahme
16	Landesbetrieb Straßen + Verkehr Worms	Stellungnahme kommt über zuständigen Landesbetrieb Straßen und Verkehr Speyer	14.03.05	Kenntnisnahme
17	Landesbetrieb Straßen + Verkehr Speyer	Fristverlängerung beantragt	17.03.05	Kenntnisnahme
18	SGD – Obere Landesplanungsbehörde	keine Bedenken	16.03.05	Kenntnisnahme
19	Planungsgemeinschaft Rheinpfalz	Auch wenn aus Sicht der Raumordnung keine bedeutenden Auswirkungen zu erwarten sind, geht mit der Umwidmung der Gewerbefläche in einen Sondergebietsstandort für großflächigen Einzelhandel eine falsche Signalwirkung auf die Gesamtentwicklung des Gebiets einher. Daher sollte die Bestandssicherung des Lebensmittelmarktes durch organisatorische,	14.04.05	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Getränkemarkt und der Lebensmittelmarkt verfügen bereits heute zusammen über eine Verkaufsfläche von 1150 m². Nur durch eine Realteilung der Grundstücke bleibt der Bestand unterhalb der Großflächigkeitsgrenze. Insoweit stellt die Ausweisung eines Sondergebietes kaum mehr dar, als die Angleichung des Pla-



Nr.	TÖB / Be- hörde	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägung	Ergebnis
		<p>räumliche und gestalterische Veränderung des Warenangebots realisiert werden.</p>	<p>nungsrechtes an den funktionalen Bestand. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes stellen sicher, dass die Verkaufsfläche des Getränkemarktes auch weiterhin ausschließlich an den Getränkehandel gebunden bleibt. Die geringfügige Erweiterung von 130 m<sup>2</sup> dient vorrangig der Kundenbindung und Standortsicherung. Durch ihre Stellungnahme zu einem anderen Planverfahren in der Wingertsgewanne hat die obere Landesplanungsbehörde klargestellt, dass sie zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsentwicklungen nicht zustimmen wird. Die von der Planungsgemeinschaft befürchtete Fehlentwicklung und falsche Signalwirkung ist dadurch bereits unterbunden.</p>	



### 9.3. Offenlage

Es wurden keine Anregungen vorgetragen.

### 9.4. Stellungnahme der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Nr.	TÖB / Behörden	Stellungnahme (Fristende 13.06.2005)	vom	Abwägung	Empfehlung
1	Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e.V.	<p>Stimmt der vorliegenden Erweiterung zu, hat jedoch Bedenken, dass ein ausgewiesenes Gewerbegebiet zu einem Sondergebiet umgewandelt werden soll.</p> <p>Regt an Sorge zu tragen, dass keine weiteren Ansiedlungen von großflächigem Einzelhandel mit innenstadtrelevanten Sortimenten mehr zugelassen werden können.</p>	3.6.2005	<p>Der Getränkemarkt und der Lebensmittelmarkt verfügen bereits heute zusammen über eine Verkaufsfläche von 1150 m<sup>2</sup>. Nur durch eine Realteilung der Grundstücke bleibt der Bestand unterhalb der Großflächigkeitsgrenze. Insoweit stellt die Ausweisung eines Sondergebietes kaum mehr dar, als die Angleichung des Planungsrechtes an den funktionalen Bestand. Die Festsetzungen des nachgelagerten Bebauungsplanes stellen sicher, dass die Verkaufsfläche des Getränkemarktes auch weiterhin ausschließlich an den Getränkehandel gebunden bleibt. Die geringfügige Erweiterung von 130 m<sup>2</sup> dient vorrangig der Kundenbindung und Standortssicherung, die Art der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan zum überwiegenden Teil auf Lebensmittel Einzelhandel beschränkt. Damit ist für den Geltungsbereich sichergestellt, dass neben dem Lebensmittel Einzelhandel kein innenstadtrelevanter Einzelhandel zulässig ist.</p> <p>Durch ihre Stellungnahme zu einem anderen Planverfahren in der Wingertsgewanne hat die obere Landesplanungsbehörde klargestellt, dass sie zusätzlichen großflächigen Einzelhandelsentwicklungen nicht zustimmen wird.</p>	Der Anregung wird gefolgt.



### 9.5. Zusammenfassende Erklärung/Abwägung der privaten und öffentlichen Belange

Mit dem vorliegenden Entwurf zur 19. Teiländerung des Flächennutzungsplans wird den im Bauleitplanverfahren vorgebrachten Anregungen, Hinweisen und Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gefolgt.

Die Hinweise, die nicht die vorbereitende Bauleitplanung betreffen, können auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung mit entsprechenden Festsetzungen (z.B. zur Stellplatzübergrünung) und Hinweisen (z.B. zur Kampfmittelbeseitigung) berücksichtigt werden.

Nach der Offenlage wurden in der Begründung zur 14. Teiländerung des FNP lediglich redaktionelle Änderungen und Klarstellungen vorgenommen.

Belange die gegen die Planung sprechen:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die geringfügige Erweiterung eines Einkaufsmarktes in Ortsrandlage in Konkurrenz zum Stadtteilzentrum Oggersheim
- geringfügige Erhöhung der Verkehrsbelastung

Belange die für die Planung sprechen:

- Steuerung der Einzelhandelsentwicklung entsprechend der aktuellen städtebaulichen Zielstellung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Ludwigshafen
- Sicherung und Verbesserung der Versorgungssituation für die Bürger im Stadtteil Oggersheim
- Sicherung von Arbeitsplätzen

Es kann für die Darstellung Sonderbaufläche bei der beabsichtigten Marktverbindung und -erweiterung davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen baulichen Maßnahmen bereits durch die Festsetzungen des bisherigen B-Planes Nr. 528 „In den Wingertsgewannen“ abgedeckt sind und damit keine Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen erforderlich werden.

Die Verkehrsbelastung wird sich vor dem Hintergrund der jetzigen Verkehrssituation für das Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“ nicht, für das Plangebiet (Marktstandort) selbst, wenn überhaupt, nur geringfügig erhöhen. Dabei berücksichtigt die Standortauswahl gerade die Nähe zu Sondergebietsflächen, auf denen bereits Einzelhandelsnutzungen realisiert wurden und die im Vergleich zu anderen Standorten deutlich geringere Sensibilität des Umfeldes. Schon durch die Lage im Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“ kann von günstigen Mitnahmeeffekten durch den ohnehin vorhandenen Kundenverkehr ausgegangen werden. Dadurch wird Verkehr wiederum vermieden.

Unter Abwägung aller Belange und unter Berücksichtigung der vorgenannten Argumente, kommt die Stadt zu dem Schluss, dass die positiven Aspekte der Planung überwiegen.

Ludwigshafen, den

12.07.05

Bereich Stadtplanung

  
(Magin)