BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Planoffenlage gem. §3(2) BauGB

INHALT

1 VERFAHREN 4

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte 4
1.2 Anmerkungen zum Verfahren 4

2 ALLGEMEINES 5

2.1 Rechtsgrundlagen 5
2.2 Geltungsbereich 6
2.3 Quellenverzeichnis 6

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE 7

3.1 Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB 7
3.2 Planungsziele und –grundsätze 7

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG 7

4.1 Regional- und Landesplanung 7
4.2 Flächennutzungsplanung 9
4.3 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung 9
4.4 Informelle Planungen 9
4.5 Rechtskräftige Bebauungspläne 11

5 Rahmenbedingungen der Planung 12

5.1 Zustand von Natur und Landschaft 12
5.2 Schutzgebiete 12
5.3 Artenschutz 12
5.4 Bodenschutz 13
5.5 Natürliches Radonpotenzial 13
5.6 Verkehrssituation im Umfeld 14
5.7 Vorhandene technische Erschließung 14

6 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN 14

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen 14
6.2 Verkehrserschließung 15
6.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen 16
6.4 Grünordnung 16
6.5 Örtliche Bauvorschriften 17
6.6 Kennzeichnungen 17
6.7 Hinweise 17

7 Umweltbericht 18

7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans und des Umweltschutzes 18
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 22
7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen 29
7.4 Zu erwartende Emissionen / Immissionen 30
7.5 Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung 30
7.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 30
7.7 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 30
7.8 Auswirkungen auf das Klima 30
7.9 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 31
7.10 Eingesetzte Stoffe und Techniken 31
7.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 31
7.12 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren 31

7.13 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen 32
7.14 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 32
7.15 Monitoring 32
7.16 Zusammenfassung des Umweltberichtes 32

8 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 33

8.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel 33
8.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr 41
8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung 42

9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE 42

9.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB 42
9.2 Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB 42
9.3 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB 42
9.4 Öffentliche Auslegung 42
9.5 Zusammenfassung der Abwägung 43

10 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES 43

10.1 Bodenordnung 43
10.2 Altlastenbeseitigung 43
10.3 Städtebauliche Verträge 43

11 ANLAGEN 44

11.1 Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) BauGB 44
11.2 Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. §4 (1) BauGB 44
11.3 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB 44
11.4 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB 44
11.5 Bebauungsplanentwurf 44

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	08.06.2017 01.02.2018
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	26.06.2017
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 69/2017 am	22.11.2017
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	---
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	30.11.2017 bis 14.12.2017
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	14.12.2017
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	17.11.2017
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt xx/2018 am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Es handelt sich bei dem Verfahren um eine Teil-Überplanung der bestehenden Bebauungspläne 542 „Nördlich der Dürkheimer Straße“, 538 „Oggersheim – westlich B9“ und 491 „Gewerbegebiet Oggersheim West“, sowie eines Grundstücks von ca. 450 m² im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB.
Da der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, bedarf es einer Teiländerung des Flächennutzungsplans. Angestrebt wird ein Parallelverfahren.
Ein beschleunigtes oder vereinfachtes Verfahren ist für das Parallelverfahren nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplan-Teiländerung werden darum im Vollverfahren aufgestellt.
Zu den Bauleitplanverfahren wird aufgrund der Größe der angestrebten Einzelhandelsfläche eine vereinfachte raumordnerische Prüfung erforderlich. Diese ist vom Bauherrn bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd beantragt.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung
(BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung
(PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434 (Nr. 64))

Bundesimmissionsschutzgesetz
(BImSchG)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Baugesetzbuch
(BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52))

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen
(KrWG)
vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

Denkmalschutzgesetz
(DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

Gemeindeordnung
(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153), §§ 12 und 67 zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017 (GVBl. S. 21)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz
(LKrWG)
vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459), §§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 471)

Landesbauordnung
(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015 (GVBl. S. 77)

Landeswassergesetz
(LWG)
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127), § 119 geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 22.09.2017 (GVBl. S. 237)

Landesbodenschutzgesetz
(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302), §§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG)
vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283), § 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016 (GVBl. S. 583)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

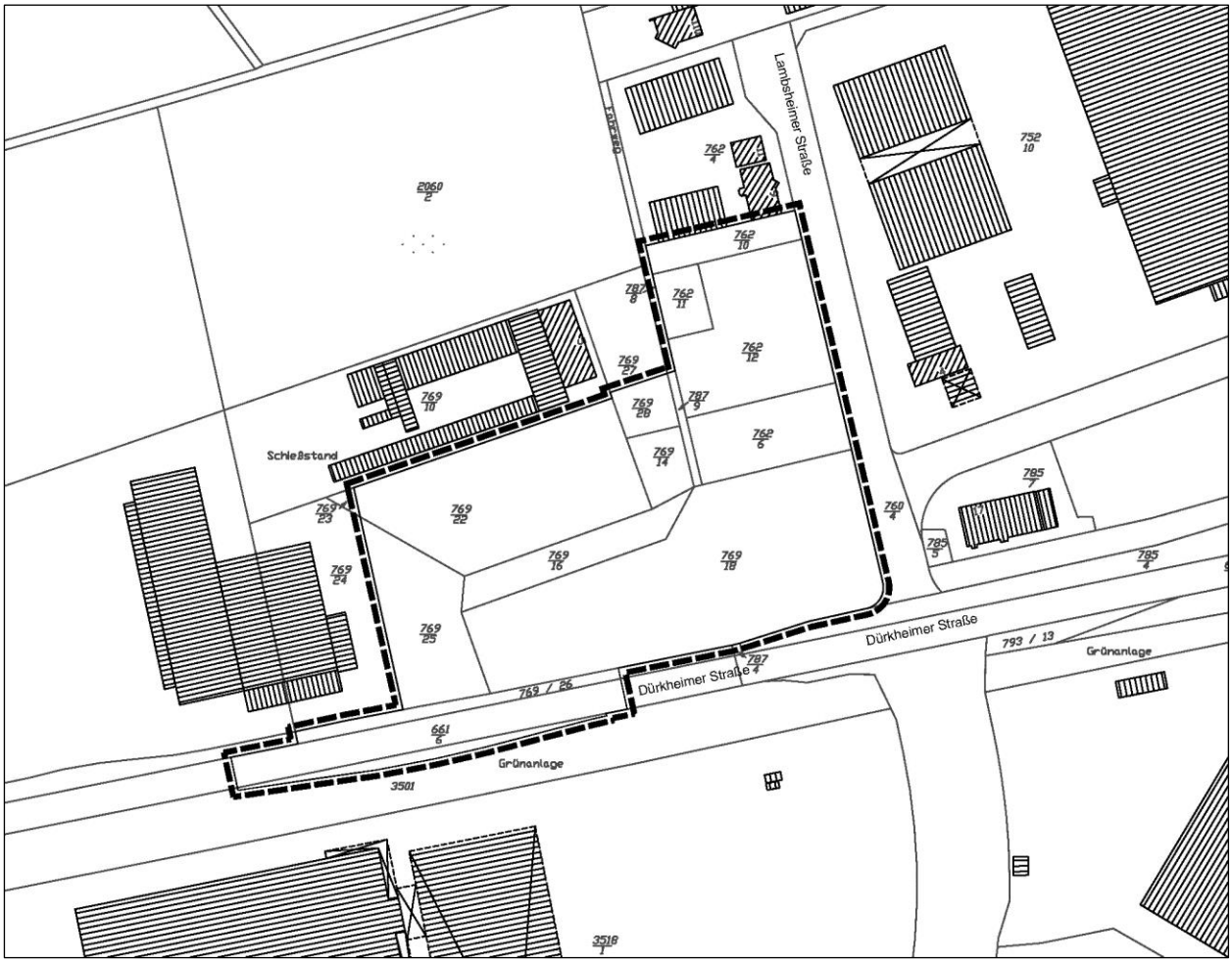
im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 762/4, 769/27, 787/8, 769/10, 769/24 und 769/26

im Osten: durch die westliche Begrenzungslinie der Lambsheimer Straße sowie eine Linie 80 m östlich der westlichen Grenze des Flurstücks 769/25 über die Oggersheimer Straße

im Süden: durch die Dürkheimer Straße

im Westen: durch eine Linie 65 m westlich der westlichen Grenze des Flurstücks 769/25 über die Oggersheimer Straße, das Firmengelände der Firma Roma KG Flurstück Nrn. 769/23 und 769/24 und den bestehenden Fahrweg östlich des Schützenvereins, Flurstück 787/8.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 661/6 (teilweise), 762/6, 762/10, 762/11, 762/12, 769/14, 769/16, 769/18, 769/22, 769/25, 769/26 (teilweise), 769/28, 787/9 und 3501 (teilweise).



Abgrenzung des Plangebiets

2.3 Quellenverzeichnis

[1] Einheitlicher Regionalplans Rhein-Neckar 2020, (Metropolregion Verband Rhein-Neckar, 2014)

[2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Stadt Ludwigshafen am Rhein März 1999)

[3] Einzelhandel- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 02/2012)
[4] Markt- und Wirkungsanalyse Sconto Möbelmitnahmemarkt in Ludwigshafen / Rhein (Bulwiengesa, München, 24.07.2017)
[5] Artenschutzfachliche Stellungnahme zu Rodungs- und Baumaßnahmen im Bereich Dürkheimer Landstraße / Lambsheimer Straße Ludwigshafen – Oggersheim (Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, August 2017)
[6] Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Sconto-Marktes im Gewerbegebiet Ludwigshafen Oggersheim (Gevas, Humberg und Partner Ingenieursgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, Karlsruhe; September / Oktober 2017)

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

3.1 Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB

Das Plangebiet umfasst mehrere Grundstücke in unterschiedlichen Bebauungsplan-Geltungsbereichen und im unbeplanten Innenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt es als gewerbliche Baufläche dar. In den Bebauungsplänen sind die Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen.
Die Grundstücke liegen zurzeit brach. Die Wiedernutzung ist sinnvoll und wünschenswert. Angestrebt wird die Errichtung eines großflächigen Möbeleinzelhandels durch die Krieger Handel SE. Dies ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht möglich. Das Planungsrecht muss daher angepasst werden. Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Möbelmarktes ist die Ausweisung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ erforderlich.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

Auf der Fläche befand sich früher ein Bau- und Gartenmarkt, der aber inzwischen abgebrochen wurde. Teile der Flächen werden als Stellplatzanlage genutzt. Außerdem dient die Fläche als Zufahrt für den dahinter liegenden Schützenverein. Teilweise ist Baumbestand vorhanden.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen nicht zentrenrelevanten Möbeleinzelhandel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 10.000 m², einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente bis zu maximal 10% der Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² Verkaufsfläche.

Dabei ist sicherzustellen, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze für die Nutzung nachgewiesen werden und dass durch die Zu- und Abfahrtssituation der PKW und LKW keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses in der Dürkheimer Straße und der Lambsheimer Straße entstehen.

Eine Zufahrt zu dem Schützenverein ist zu gewährleisten. Ebenso ist Sorge zu tragen, dass der Vereinsbetrieb durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) sagt zum großflächigen Einzelhandel aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).

Bezüglich der Standorte legt das LEP IV fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Ziel Z 57, *Zentralitätsgebot*), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, *städtebauliches Integrationsgebot*).
Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.
Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.
Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würden (Z 60).

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 formuliert für die Fläche als Ziel (Z) „Ergänzungsstandort für großflächige Einzelhandelsprojekte“.

Weiterhin sind für Einzelhandelsgroßprojekte folgende Zielaussagen im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar verankert:

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m² Verkaufsfläche (*Zentralitätsgebot*)
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten sind insbesondere auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde und deren Verflechtungsbereich sowie auf die zentralörtliche Funktionsstufe abzustimmen. Dabei darf der zentralörtliche Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten werden (*Kongruenzgebot*)
- Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde, anderer zentraler Orte sowie die Nahversorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich nicht wesentlich beeinträchtigen (*Beeinträchtigungsverbot*)
- Einzelhandelsgroßprojekte sind an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. Ausnahmsweise kommen für Vorhaben mit nicht zentrenrelevanten Warensortimenten auch andere Standorte in Betracht. (*Integrationsgebot*). Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sind auch in den in der Raumnutzungskarte gebietsscharf festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsgroßprojekte“ zulässig, sofern für solche Betriebe in den „Zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen zur Verfügung stehen. Zentrenrelevante Randsortimente sind in den „Ergänzungsstandorten auf insgesamt maximal zehn Prozent der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m^2 Verkaufsfläche zu begrenzen für Einzelhandelsgroßprojekte“
- Mehrere nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe, bei denen auf Grund ihrer engen räumlichen und funktionalen Verknüpfung negative raumordnerische und städtebauliche Auswirkungen zu erwarten sind (Agglomeration), sind zu vermeiden und raumordnerisch wie ein Einzelhandelsgroßprojekt zu beurteilen.

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte sowie als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt.

Ob von der Planung aufgrund seiner Größenordnung Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder anderer Standorte in Nachbarkommunen betroffen sein können, wird im Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung geprüft (vgl. Kap. 4.3).

4.2 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungsplan ‘99 stellt die Fläche als Gewerbefläche dar. Die Planung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Teiländerung Nr. 28 im Parallelverfahren wird eine Anpassung des Flächennutzungsplans zur Sonderbaufläche „Möbelmarkt“ vorgenommen.

Gemäß Landesplanerischer Stellungnahme der SGD Süd vom 28.11.2017 zum Flächennutzungsplan ist die Ausweisung einer Sondergebietsfläche mit der Zweckbestimmung „Möbelhaus“ zum jetzigen Verfahrensstand mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

4.3 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

…wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.

4.4 Informelle Planungen

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 ist der Bereich um den ehemaligen Bau- und Gartenmarkt als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen.
Die Planung entspricht den Zielen des Konzepts.

Ergänzungsstandort Oggersheim, Westlich B 9; Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, S. 93.

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigshafen enthält die folgende Sortimentsliste der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente:

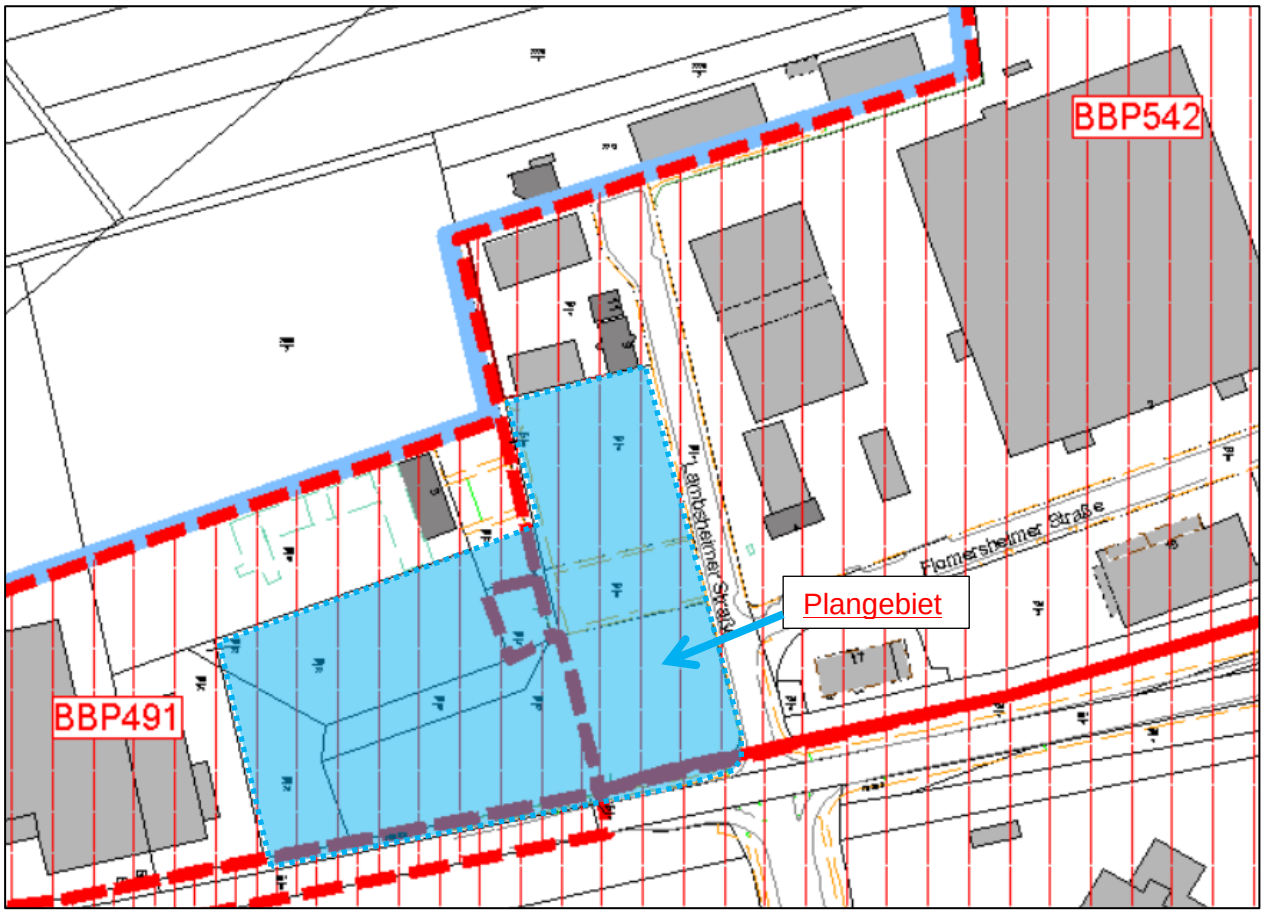
A - Zentrenrelevante Sortimente			
1) - Nahversorgungsrelevante Sortimente		Wirtschaftszweig	
Nahrungs- und Genussmittel		47.11	●
		47.19.2	●
		47.2	●
Drogeriebedarf	Parfümerie, Kosmetikartikel, Wasch- und Putzmittel	47.74	●
		47.75	●
Getränke		47.11	●
		47.25	◗
Arzneimittel		47.73	●
(Schnitt-)Blumen und kleine Topfpflanzen	nur Segment	47.76.1	◗
Tiernahrung	Randsortiment des Lebensmittelhandels	47.1	◗
		47.2	◗
		47.76.2	◗
Zeitungen, Zeitschriften		47.62.1	●
2) - Sonstige zentrenrelevante Sortimente			
Baby- und Kinderartikel, Spielwaren	außer Möbel	47.65	●
		47.71	◗
		47.72	◗
Bastel- und Geschenkartikel, Briefmarken, Münzen		47.59.2	◗
		47.78.3	◗
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Miederwaren und Bademoden		47.71	●
		47.72	●
Bücher, Papier und Schreibwaren, Schul- und Büroartikel	außer Büromöbel und Büromaschinen, Großgebinde für Großabnehmer	47.61	●
		47.62.2	◗
		47.79.2	●
Elektro- (Küchen-) kleingeräte, Unterhaltungselektronik, Informations- und Kommunikationselektronik	Nähmaschinen, Rasierer, Mixer, Wecker, Staubsauger, TV, Hifi, Tonträger, Filme, Computer, Telefone, Software, keine Möbel	47.41	◗
		47.42	●
		47.43	◗
		47.54	◗
		47.63	●
Haushaltswaren und Heimtextilien	Glas, Keramik, Porzellan, Stoffe, Gardinen, Bettwäsche, Bettdecken, Tischwäsche	47.53	◗
		47.59.2	●
		47.59.9	◗
Kunstgewerbe, Antiquitäten und Musikinstrumente	Bilder, Rahmen, ohne Möbel	47.59.3	●
		47.79.1	◗
Optische Geräte, Augenoptiker, Hörgeräteakustiker		47.78.1	●
		47.78.2	●
Sanitätswaren		47.74	●
Sportbekleidung, Sportartikel, Campingkleinartikel, Waffen und Jagdbedarf	ohne großteilige Sportgeräte wie Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte	47.64.2	◗
Tiere, Zooartikel		47.76.2	◗
Uhren, Schmuck, Gold- und Silberwaren, Bestecke		47.59.9	◗
		47.77	●
	● Wirtschaftszweig – Komplettsortiment	◗ Wirtschaftszweig – Teilsortiment	

B - Nicht-zentrenrelevante Sortimente		Wirtschaftszweig	
Bau- und Heimwerkerbedarf	Farben, Lacke, Tapeten, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Fliesen, Sanitär, Elektroinstallationen, Türen, Fenster, Treppen, Lampen	47.52	●
		47.53	◗
Bettwaren, Matratzen		47.59	◗
Bodenbeläge	Teppiche, Laminat, Teppichboden, Parkett	47.53	◗
Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel	vor allem Großgebinde für Großabnehmer	47.62.2	◗
Eisenwaren, Werkzeuge		47.52.1	◗
Elektro- (Küchen-) großgeräte	Weiße Ware, Elektrowerkzeuge, Pumpen	47.54	◗
Gartenbedarf und Gartenhäuser	Pflanzen, Gartenmöbel, Gartengeräte, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune	47.76.1	◗
Großteilige Sportgeräte und Campingartikel	Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte, Wohnmobile, Fahrräder	47.64	◗
Möbel, Küchen	auch Herde, Öfen, Kamine, antiquarische Möbel	47.59.1	◗
		47.79.1	◗
Zoofachmärkte		47.76.2	◗

● Wirtschaftszweig – Komplettsortiment ◗ Wirtschaftszweig – Teilsortiment

4.5 Rechtskräftige Bebauungspläne

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ handelt es sich um eine Teil-Überplanung der bestehenden Bebauungspläne 542 „Nördlich der Dürkheimer Straße“, 538 „Oggersheim – Westlich B 9“ und 491 „Gewerbegebiet Oggersheim West“ sowie eines Grundstücks von ca. 450 m² im ungeplanten Innenbereich. Der Bebauungsplan „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ ersetzt damit in seinem Geltungsbereich die Festsetzungen der älteren Bebauungspläne. Außerhalb des Plangebiets bleiben die Festsetzungen der Ursprungsbebauungspläne unverändert rechtskräftig.



Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne; Quelle Stadt Ludwigshafen

5 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

5.1 Zustand von Natur und Landschaft

In Bezug auf den aktuellen Zustand von Natur und Landschaft im Plangebiet wird auf die entsprechenden Darstellungen des Umweltberichts in Kapitel 7.2.1 verwiesen.

5.2 Schutzgebiete

Im Plangebiet selbst sowie im Einwirkungsbereich der Planung befinden sich keine naturschutzrechtlichen oder wasserrechtlichen Schutzgebiete.

5.3 Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde durch das Büro Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, die „Artenschutzfachliche Stellungnahme zu Rodungs- und Baumaßnahmen im Bereich Dürkheimer Straße / Lambsheimer Straße, Ludwigshafen – Oggersheim“ erstellt.
Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden im Zeitraum vom Juni bis August 2017 insgesamt 3 Begehungen des Geländes durchgeführt.

<u>Reptilien</u>
Die Brachflächen bieten neben ausreichend Nahrung und guten Versteckmöglichkeiten auch Eiablageplätze. Allerdings konnten auf der betrachteten Fläche, trotz der optimalen Bedingungen, keine Eidechsen nachgewiesen werden. Dies ist nach Einschätzung der Gutachterin darin

begründet, dass keine Verbindung zu ähnlichen Habitaten besteht, durch die die Tiere in dieses Gebiet hätten einwandern können.

Vögel
Zahlreiche Haus- und Feld-Sperlinge (Passer domesticus und Passer montanus) konnten in den Gehölzbeständen beobachtet werden. Ebenfalls beobachtet werden konnten Distelfinken (Carduelis carduelis), Elstern (Pica pica), Rabenkrähen (Corvus corone), Halsbandsittiche (Psittacula krameri) und Ringeltauben (Columba palumbus). Die hohe Anzahl an Disteln bietet den Körnerfressern eine hervorragende Nahrungsquelle und auch die Insektenfresser finden durch die zahlreichen Insekten, die die Blüten besuchen, ausreichend Nahrung. In der Nähe beobachtet wurde auch der Kiebitz. Aufgrund der Trockenheit des Gebietes ist davon auszugehen, dass die Fläche nicht für die Brut genutzt wird.

Insekten
Die Insektenfauna auf der Fläche ist arten- und individuenreich. Nachgewiesen werden konnte als besonders geschützte Art die Blauflügelige Ödlandschrecke (Oedipoda caerulescens). Außerdem konnten weitere Heuschrecken, einige Schmetterlinge - Tagpfauenauge (Aglais io), Kleiner Fuchs (Aglais urticae), Kohlweißling (Pieris spec.), Admiral (Vanessa atalanta), Bläulinge (Lycaenidae) und Russischer Bär (Euplagia quadripunctaria) - sowie Hautflügler - verschiedene Hummeln (Bombus), Bienen (Apiformes) und Wespen (Vespinae) - beobachtet werden.

Säugetiere
An einigen Stellen konnte Kot von Kaninchen (Oryctolagus cuniculus) gefunden werden. Es konnten auch Tiere beobachtet werden. Ein Eingang zu einem Kaninchenbau befindet sich in der südöstlichen Ecke des Flurstücks Nr. 769/22. Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse (Microchiroptera) die Gehölzkanten zur Orientierung bei der Jagd nutzen.

Als artenschutzrechtlich relevante Arten wurden dabei heimische Vogelarten sowie die Blauflügelige Ödlandschrecke beobachtet.

5.4 Bodenschutz

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich eine registrierte Altablagerung. Die Untersuchung der Altablagerung sowie die Festlegung der gegebenenfalls erforderlichen Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen erfolgt parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren.
Bezüglich eines Lageplans der betroffenen Fläche wird auf den Umweltbericht, Kapitel 7.2.1 verwiesen.

5.5 Natürliches Radonpotenzial

Gemäß der durch das Landesamt für Geologie und Bergbau herausgegebenen Radonprognose-Karte für Rheinland-Pfalz befindet sich das Plangebiet in einem Bereich in den erhöhtes Radonpotenzial in der Größenordnung von 40 – 100 kBq/cbm vorkommen kann. Bei dieser Eingruppierung handelt es sich um die zweitniedrigste Stufe der insgesamt vierstufigen Bewertungsskala. Die Karte gibt jedoch lediglich Anhaltspunkte über die Höhe des wahrscheinlichen großflächigen Radonpotenzials. Kleinräumig, also im Geltungsbereich des Bebauungsplans bzw. auf dem konkreten Bauplatz können davon aufgrund geologischer Einflussgrößen (wie z.B. tektonische Störungen, Porosität des Gesteins im Untergrund, etc.) deutliche Abweichungen zu höheren, aber auch niedrigeren Radonwerten auftreten.
Im Bereich eines erhöhten Radonpotenzials ist es in der Regel ausreichend, neben regelmäßigem Lüften auf die Durchgängigkeit der Betonfundamentplatte und einen DIN-gerechten Schutz gegen Bodenfeuchte zu achten. Daher wurde ein entsprechender Hinweis „Natürliches Radonpotenzial“ in die Planung aufgenommen.

Liegt es im Interesse des Bauherrn die konkrete Radonbelastung auf seinem Grundstück zu bestimmen, kann er Untersuchungen zur Radonbelastung der Bodenluft durchführen oder durchführen lassen. Liegen die Werte im Einzelfall über 100kBq/cbm können z.B. der Abschluss des Treppenhauses gegen das Untergeschoss, der Verzicht auf Aufenthaltsräume im Kellerbereich oder der Einbau einer radondichten Folie unter der Bodenplatte sinnvoll sein.
Informationen zum Thema Radonschutz von Neubauten, aber auch Radonsanierungen können dem Radon-Handbuch des Bundesamts für Strahlenschutz entnommen werden. Weitere Informationen erteilt die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

5.6 Verkehrssituation im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich an der Straßenkreuzung Dürkheimer Straße / Lambsheimer Straße. Die Erschließung soll für den Kundenverkehr sowohl von der Dürkheimer Straße als auch von der Lambsheimer Straße erfolgen. Die LKW-Zufahrt bleibt auf die Lambsheimer Straße begrenzt. Östlich des Plangebiets bildet die Zufahrt zur B 9 den Anschluss an das Regionale Verkehrsnetz.
Aufgrund der derzeitigen bereits angespannten verkehrlichen Situation im Bereich der Knotenpunkte Dürkheimer Straße / Lambsheimer Straße / Oderstraße und Dürkheimer Straße / Auffahrt zur B 9 wurde bereits 2015 in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens eine Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes im Gewerbegebiet Ludwigshafen Oggersheim erstellt, das im September / Oktober 2017 auf der Basis des konkreten Vorhabens aktualisiert wurde (Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Sconto-Marktes im Gewerbegebiet Ludwigshafen Oggersheim, erstellt durch Gevas, Humberg und Partner Ingenieurgesellschaft, Karlsruhe). In Bezug auf die Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsnetz wird auf Kapitel 8.2 verwiesen.

5.7 Vorhandene technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig in Bezug auf Strom, Gas, Trinkwasser und Telekommunikation erschlossen.
Auch eine abwasserseitige Erschließung ist durch den bestehenden Kanal in der Lambsheimer Straße bereits gegeben. Nach Aussage des Wirtschaftsbetriebs Ludwigshafen ist sowohl die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers als auch des anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal in der Lambsheimer Straße grundsätzlich möglich. Die Einleitmenge an dem hierfür zur Verfügung stehenden Schacht ist jedoch auf 100 l/s zu begrenzen.
Neben den Hausanschlussleitungen des mittlerweile abgerissenen Gebäudebestands des Plangebiets selbst verlaufen die Erschließungsleitungen der nordöstlich gelegenen Fläche des Schützenvereins durch das Plangebiet zur Lambsheimer Straße. Diese Leitungen sind im Rahmen der Planumsetzung zu sichern oder bei entsprechender Erfordernis zu verlegen.

6 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

6.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von dem konkreten Vorhaben wird das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ festgesetzt.
Die zulässige Verkaufsfläche wird auf eine Verkaufsflächenzahl von maximal 0,508 oder maximal 10.000 m^2 – es gilt der jeweils kleinere Wert - begrenzt. Die Verkaufsflächenzahl definiert sich dabei als die maximal zulässige Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche. Bei einer Sondergebietsfläche von 19.700 m^2 ergibt sich rein rechnerisch eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 10.008 m^2, der bei Nutzung des gesamten Plangebiets durch ein Vorhaben jedoch nur auf bis zu 10.000 m^2 ausgeschöpft werden darf. Ausgehend von dem konkreten Vorhaben eines Möbelmarktes ist großflächiger Einzelhandel mit den Kernsortimenten Möbel (einschließlich Garten- und Campingmöbel, Badmöbel, Büromöbel, Küchenmöbel incl. Einbaugeräte), Bettwaren und Matratzen allgemein zulässig.

Die Verkaufsfläche für den Verkauf ergänzender, zentrenrelevanter Randsortimente ist entsprechend den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar auf maximal 10 % oder Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m^2 beschränkt. Zur Bestimmung der zentrenrelevanten Sortimente wird die entsprechende Liste der Fortschreibung des Zentrenkonzepts Ludwigshafen zugrunde gelegt.
Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Backwaren- und Getränkeverkauf sind ausschließlich in Zu- und Unterordnung zur Hauptnutzung „Möbelmarkt“ innerhalb des Möbelmarkts zulässig, um das mittlerweile übliche Zusatzangebot eines Bäckerei- oder Imbissstands bzw. einer Cafeteria zu ermöglichen. Außerhalb des Möbelmarkts sind Schank- und Speisewirtschaften unzulässig, da dies zu einer gestalterischen Beeinträchtigung der Stellplatzanlage und damit des gesamten Umfelds führen kann.
Der Ausschluss der Wohnnutzung dient der Klarstellung. Auch Wohnungen für betriebswichtige Personen sind somit angesichts der gegebenen Immissionsbelastung durch die umgebenden Verkehrswege nicht zulässig.

6.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Ableitung der Ursprungsbebauungspläne mit GRZ 0,8 festgesetzt. Auf die in den Ursprungsbebauungsplänen enthaltene Festsetzung von maximal II Vollgeschossen wird zugunsten einer maximal zulässigen Gebäudehöhe verzichtet. Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend der konkreten Planung auf 17 m begrenzt und darf nur durch Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte, einzelne Fassadenteile z. B. ein Portal) um maximal 1,5 m überschritten werden.

6.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Ausgehend von der konkreten Planung sowie in Anlehnung an den Ursprungsbebauungsplan Nr. 491 „Gewerbegebiet Oggersheim – West“ wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass Gebäude mit über 50 m Länge zulässig sind.
Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche orientiert sich eng an dem konkret geplanten Baukörper. Der Bereich der Warenanlieferung wird ebenfalls in die überbaubare Grundstücksfläche einbezogen.
Südlich des Plangebiets verläuft die als Landesstraße (L 527) klassifizierte Dürkheimer Straße. Damit befindet sich ein Teil des Plangebiets innerhalb der Bauverbotszone gemäß § 22 Abs. 1 Landesstraßengesetz (LStrG). Gemäß § 22 Abs. 1 LStrG dürfen Hochbauten an Landesstraßen in einer Entfernung bis 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten nicht errichtet werden. Die überbaubare Grundstücksfläche wird hier mit einem Abstand von 17 m zur südlichen Plangebietsgrenze so abgegrenzt, dass die Bauverbotszone in Verbindung mit dem vorhandenen 3 m breiten Gehweg durch Hauptgebäude sicher eingehalten wird.

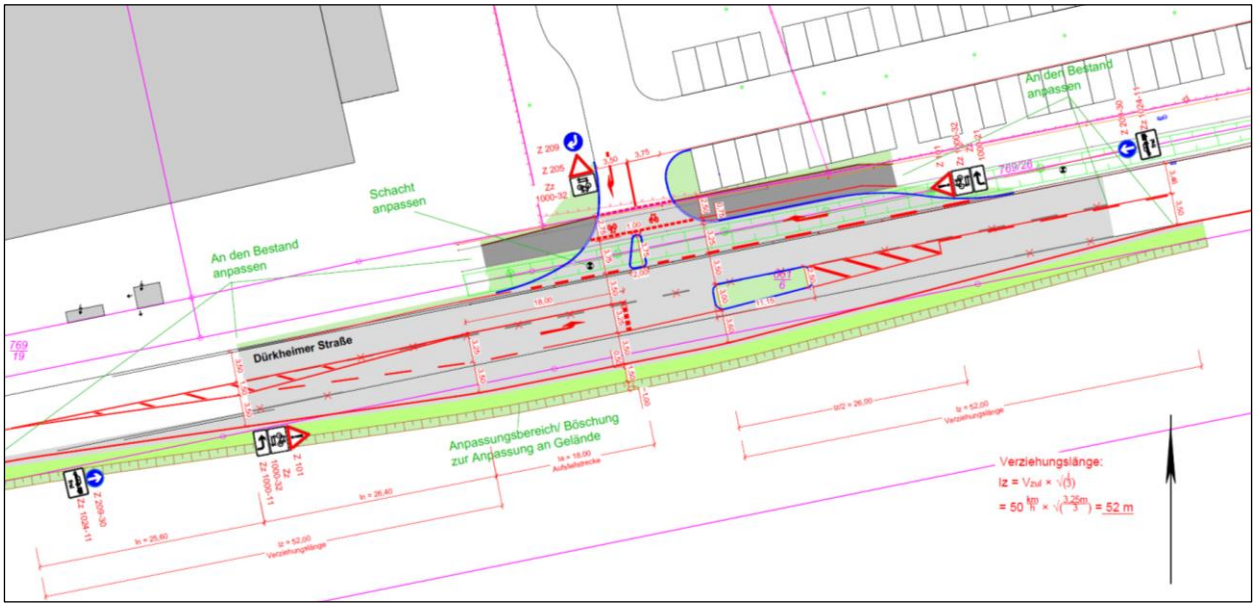
6.1.4 Flächen für Nebenanlagen

Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im gesamten Plangebiet zulässig sind.

6.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich an der Straßenkreuzung Dürkheimer Straße / Lambsheimer Straße. Die Erschließung soll für den Kundenverkehr sowohl von der Dürkheimer Straße als auch von der Lambsheimer Straße erfolgen. Die LKW-Zufahrt bleibt auf die Lambsheimer Straße begrenzt.
Im Bereich der Lambsheimer Straße wird kein Ausbau der öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich. Im Bereich der Dürkheimer Straße wird jedoch die Ergänzung einer Linksabbiegespur vorgesehen, um eine Behinderung des Geradeausstroms Richtung Osten durch abbie-

gende Fahrzeuge zu vermeiden. Hierfür wird eine Fahrbahnaufweitung erforderlich, die vorwiegend in südlicher Richtung ausgeführt wird.



Fahrbahnaufweitung Dürkheimer Straße, Entwurfsplanung, Stand 20.12.2017

6.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Nördlich bzw. westlich des Plangebiets befindet sich das Gelände der Schützengesellschaft Oggersheim 1887 e.V. Die Erschließung des Geländes erfolgt von der Lambsheimer Straße aus über den nördlichen Teil des Plangebiets. Um die Erschließung des Schützenvereins auch bei Einbezug dieser Fläche in das Plangebiet zu sichern, wird der nördliche Teil des Plangebiets bis zu einem Abstand von 37 m zur nördlichen Plangebietsgrenze als mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Schützenvereins festgesetzt.
Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

6.4 Grünordnung

<u>Fläche des Möbelmarkts</u>
Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine gewerbliche Baufläche innerhalb eines bereits vollständig erschlossenen und bebauten Gewerbegebiets. Um eine effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche zu ermöglichen, wird mit einer GRZ von 0,8 eine hohe bauliche Ausnutzung ermöglicht. Für Maßnahmen zur Grüngestaltung bleibt daher nur wenig Raum innerhalb des Plangebiets. Um dennoch eine angemessene Durchgrünung des Plangebiets sicherzustellen, wird festgesetzt, dass mindestens 20% der Baugrundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten und mindestens 50 % der gärtnerisch zu gestaltenden Fläche mit Gehölzinseln aus heimischen Sträuchern anzulegen sind. Durch die Festsetzung zur Pflanzung von mindestens einem standortgerechten, heimischen Baum je 4 Stellplätze zu ebener Erde wird eine Verschattung und Durchgrünung der Stellplatzanlage sichergestellt. Da ein Teil der Stellplätze als Parkdeck auf dem Dach des Gebäudes nachgewiesen werden soll, wird die Festsetzung ausdrücklich auf Stellplätze zu ebener Erde begrenzt.
Um eine Eingrünung zu den angrenzenden Verkehrsflächen zu gewährleisten ist entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine Pflanzfläche von mindestens 1 m Breite herzustellen, die lediglich in den festgesetzten Bereichen für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden darf.
Mit der Festsetzung, dass mindestens 30 % der Dachflächen mindestens extensiv zu begrünen sind, kann zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen, Insekten und die heimische Vogelwelt geschaffen werden, ohne die hohe bauliche Nutzungsdichte wesentlich einzuschränken. Gleich-

zeitig wird der Abfluss des Niederschlagswassers zeitlich entzerrt und die Verdunstung gesteigert. In Bezug auf die Gestaltung der Dachbegrünung sowie der Grünflächen zu ebener Erde ergeben sich über die Anforderung der Grünordnung hinaus auch aus dem Artenschutz weitere bzw. ergänzende Anforderungen zur Gestaltung. In Bezug auf den Artenschutz wird auf Kapitel 8.3 des Umweltberichts verwiesen. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind stark vorhabenabhängig und können zum erheblichen Teil nicht durch Festsetzungen gesichert werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Rahmen des Bebauungsplans jedoch so gewählt, dass sie nicht mit den Anforderungen des Artenschutzes kollidieren.

Ausbau der Verkehrsfläche
Durch den Ausbau der Dürkheimer Straße um einen Linksabbiegestreifen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 420 m². Weiterhin werden ca. 630 m² Bankett- und Böschungsfläche neu anzulegen sein. Betroffen sind bestehende Bankett- und Böschungsflächen (ca. 610 m²) sowie ca. 20 Jahre alte Straßenrandgehölze aus standortgerechten und heimischen Arten (ca. 440 m²). Der Ausgleich der durch die Straßenbaumaßnahme verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Zuordnung einer Fläche aus dem städtischen Öko-Konto.

6.5 Örtliche Bauvorschriften

Durch die Festsetzungen zur Begrenzung von Werbeanlagen und den Ausschluss von Fremdwerbung soll eine städtebaulich unerwünschte Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen vermieden werden. Werbeanlagen mit besonderem Störpotenzial wie laufende Schriften, bewegte, sich turnusmäßig verändernde, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sind aus diesem Grund grundsätzlich unzulässig.

Durch die Festsetzung zur Zahl der Stellplätze wird eine eindeutige Regelung geschaffen und gleichzeitig sichergestellt, dass für das Vorhaben eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen zur Verfügung steht.

6.6 Kennzeichnungen

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine nachrichtlichen Kennzeichnungen erforderlich.

6.7 Hinweise

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu beachtende sonstige – vom Baurecht unabhängige – gesetzliche Vorschriften und Voraussetzungen sowie ggf. entsprechende Anmerkungen von Behörden wurden ergänzend zu den Festsetzungen als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes bzw. als Kennzeichnungen in die Planzeichnung aufgenommen. Sie dienen der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie der Information der künftigen Bauherren.

Ver- und Entsorgungsleitungen
Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen wie u.a. eine überörtlich bedeutsame Leitung der Telekom sowie Hausanschlussleitungen des westlich angrenzenden Schützenvereins. Die Leitungen sind bei der Planung zu berücksichtigen oder gegebenenfalls zu verlegen. Es wird eine frühzeitige Abstimmung mit den Leitungsträgern erforderlich.

Grundwasser
Im Plangebiet sind erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr wird daher durch einen entsprechenden Hinweis für das Thema sensibilisiert und kann in eigener Verantwortung die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Grundwasser treffen.

Verdacht auf Kampfmittel
Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich im Plangebiet noch Kampfmittel befinden, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Auf die damit verbundene Sorgfalts- und Informationspflicht der Bauherren wird hingewiesen.

Artenschutz
Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei vorbereitenden Rodungs- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten oder Mauereidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote zu vermeiden wird dem Bebauungsplan ein umfangreicher Hinweis auf die Regelungen des Artenschutzes auf Grundlage der im Rahmen des Bebauungsplans erarbeiteten artenschutzrechtlichen Gutachten beigefügt (siehe Kapitel 8.3).

Freiflächengestaltungsplan
Mit den Bauantragsunterlagen ist ein Freiflächengestaltungsplan einzureichen, aus dem die Einhaltung der Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hervorgeht.

Natürliches Radonpotenzial
In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Aufenthalts- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.
Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.
Zur Erläuterung des Hinweises wird auf die Ausführungen in Kapitel 5.4 verwiesen.

7 UMWELTBERICHT

7.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplans und des Umweltschutzes

7.1.1 Inhalt und Ziele des Bebauungsplanes

Ziel der Planung ist die Wiedernutzung einer brachgefallenen gewerblichen Baufläche durch die Ansiedlung eines nicht zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandels in Form eines Möbelmarktes mit den zugehörigen Stellplätzen und Nebenanlagen.

Der Bebauungsplan trifft hierfür folgende wesentliche Festsetzungen:

- Festsetzung eines Sondergebiets „Möbelmarkt“
- Zulässige Verkaufsfläche maximal 10.000 m^2
- davon maximal 10 % oder 800 m^2 Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente
- GRZ = 0,8
- Abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m und beidseitigem Grenzabstand
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Schützenvereins
- Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Festsetzungen zur Begrenzung von Werbeanlagen
- Je 35 m^2 Verkaufsfläche ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen
- Dachflächen sind zu mindestens 30 % extensiv zu begrünen

- Ergänzung einer Linksabbiegespur im Bereich der Dürkheimer Straße

7.1.2 Flächenbedarf der Planung

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

	Bestand	bestehendes Baurecht gemäß rechtskräftiger Bebauungspläne und § 34 BauGB	geplantes Baurecht
versiegelte Fläche			
Öffentliche Verkehrsfläche	1.420 m²	1.420 m²	1.840 m²
bestehende Versiegelung Baugrundstück	ca. 10.030 m^2		
zulässige Versiegelung bei GRZ 0,8		15.760 m^2	15.760 m^2
unversiegelte Fläche			
Bankett- und Böschungsfläche Straße	970 m²	970 m²	990 m²
Straßenrandgehölz	440 m²	440 m²	--
nicht versiegelte Brachfläche, teilweise vegetationsarme Schotterflächen	ca. 9.670 m^2		
nicht überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,8		3.940 m^2	3.940 m^2
Summe gesamt	22.530 m^2	22.530 m^2	22.540 m^2

Das künftige Baugrundstück des Möbelhauses ist bereits zu ca. 10.030 m^2 durch die bestehenden Stellplätze, befestigte Flächen sowie die nach dem Abriss des Gebäudebestandes verbliebenen Bodenplatten und verdichteten Schotterflächen versiegelt. Die verbleibende Plangebietsfläche von rund 9.700 m^2 zeigt sich als teilweise mit Sukzessionsvegetation bewachsene Fläche, teilweise aufgrund der erst kürzlich erfolgten Abrissmaßnahmen noch unbewachsene Rohbodenfläche. Durch die Beibehaltung der in den Ursprungsbebauungsplänen festgesetzten und gemäß § 34 BauGB auch für den bisher nicht überplanten Plangebietsteil zugrunde zu legenden GRZ von 0,8 ergibt sich gegenüber der bisher planungsrechtlich zulässigen baulichen Nutzung keine Neuversiegelung. Gegenüber dem aktuellen Bestand ergibt sich eine Mehrversiegelung von rund. 5.730 m^2.

Durch den Ausbau der Dürkheimer Straße um einen Linksabbiegestreifen kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 420 m². Weiterhin werden ca. 630 m² Bankett- und Böschungsfläche neu anzulegen sein. Betroffen sind bestehende Bankett- und Böschungsflächen (ca. 610 m²) sowie ca. 20 Jahre alte Straßenrandgehölze aus standortgerechten und heimischen Arten (ca. 440 m²).

7.1.3 Ziele des Umweltschutzes

Für die Bebauungsplanung sind folgende in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes maßgebend:

Bau- und Planungsrecht

Grundsätzliche Planungsziele ergeben sich aus den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung sowie aus den § 1 Abs. 5 und § 1a BauGB. Danach soll eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleistet und dazu beigetragen werden, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. Bezogen auf den Bebauungsplan sind insbesondere folgende umweltbezogenen Planungsgrundsätze und –ziele relevant:

- die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse,
- der sparsame Umgang mit Grund und Boden,
- der Vorrang der Innenentwicklung z.B. durch Wiedernutzbarmachung von Flächen,
- die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
- unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind.

Naturschutzrecht

Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

Für das Planungsgebiet ist nicht gänzlich auszuschließen, dass besonders geschützte Arten bzw. streng geschützte Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vorkommen. Ist dies der Fall, werden die Bestimmungen in den §§ 44 ff Bundesnaturschutzgesetz maßgebend. Gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz gelten für die besonders geschützten Arten umfassende Zugriffsverbote.

Entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG gelten die artenschutzrechtlichen Verbote allerdings bei nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässigen Vorhaben nur für in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführte Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gemäß Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie (eine Rechtsverordnung nach § 54 Absatz 1 Nummer 2 BNatSchG ist bislang nicht erlassen).

Für alle sonstigen Arten gelten die artenschutzrechtlichen Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote bei zulässigen Eingriffen nicht. Dessen ungeachtet ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im Rahmen der Eingriffsregelung über die Zulassung von Eingriffen auch vor dem Hintergrund der Auswirkungen auf besonders geschützte Arten zu entscheiden.

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin

erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.
Das Verbot einer unvermeidbaren Beeinträchtigung von in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie von europäischen Vogelarten gilt ebenso nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Vermeidbare Beeinträchtigungen (einschließlich der Tötung) bleiben unzulässig.

Wasserrecht
Gemäß Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Die öffentliche Wasserversorgung ist zu sichern.
Gemäß § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Immissionsschutzrecht
Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. 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 Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

Landschaftsplan der Stadt Ludwigshafen
Im Landschaftsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1998 ist das Plangebiet entsprechend der damals bereits vorhandene gewerblichen Nutzung als gewerbliche Baufläche im Bestand dargestellt. Aufgrund der historischen Entwicklung befinden sich in Ludwigshafen große Industrie- und Gewerbeflächen inmitten der Stadt in direkter Nachbarschaft zu Wohnbebauung und Erholungsflächen. Als grundlegendes Ziel bei der Entwicklung der Gewerbe- und Industrieflächen nennt der Landschaftsplan daher die entstehenden Belastungen für die Umgebung durch Technologien entsprechend dem jeweiligen „Stand der Technik“ und durch geeignete grünplanerische Maßnahmen zu beschränken. Auf vorhandene Bauflächen sind neben (technologischen) Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoff- und Lärmemissionen Vorkehrungen zur Verminderung der Aufheizung großer versiegelter Flächen (inclusive Dächer) sowie zur Verbesserung des Stadtbildes zu treffen (Begrünung von Dächern und Fassaden, Geländedurchgrünung und Eingrünung mit großkronigen Bäumen, Entsiegelungen).
Nach Aussage des Landschaftsplans besitzen alle vorhandenen Industrie- und Gewerbegebiete grundsätzlich eine Verbesserungswürdigkeit der Ein- und Durchgrünung.

Als flächenbezogener Konflikte im Umfeld des Plangebiets ist eine mangelhafte Ortsrand- bzw. Ortseingangsgestaltung und die fehlende Grünverbindung entlang der Dürkheimer Straße verzeichnet. Im Entwicklungskonzept des Landschaftsplans ist dementsprechend die Anlage von Einzelstrukturen (Solitärbäume, Alleen und Gehölze) mit Funktion für die Biotopvernetzung, Erholung, Stadt- und Landschaftsbild und als Schutzgrün entlang der Dürkheimer Straße als flächenbezogenes Ziel für die Entwicklung im Umfeld des Plangebiets vorgesehen.

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

Orts- und Landschaftsbild

Bei dem Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um die Betriebsgelände eines ehemaligen Gartencenters und eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs. Nach dem Abriss aller Gebäude zeigt sich die Fläche aktuell als ungeordnete, durch die befestigten Stellplätze und verbliebenen Bodenplatten der Gebäude teilweise versiegelte Fläche. Die Fläche ist durch einen Bauzaun gegen unbefugtes Betreten gesichert, der im Bereich der Dürkheimer Straße bereits zur Anbringung von Werbeplakaten genutzt wird. Das Plangebiet wirkt damit auf das Siedlungsbild des Gewerbegebiets westlich der B 9 tendenziell negativ ein. Auf das Landschaftsbild der nördlich gelegenen offenen Landschaft zwischen Oggersheim, Flomersheim und Maxdorf hat das Plangebiet aufgrund der dazwischenliegenden baulichen Anlagen und Gebäude des Schützenvereins und der umgebenden gewerblichen Bebauung keine nennenswerte Wirkung.

Flora und Fauna

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände wurde durch das Büro Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, die „Artenschutzfachliche Stellungnahme zu Rodungs- und Baumaßnahmen im Bereich Dürkheimer Straße / Lambsheimer Straße, Ludwigshafen – Oggersheim“ erstellt. Im Rahmen der Bestandsaufnahme wurden auch die Vegetationsstrukturen und die vorhandene Tierwelt im Bereich des Baugrundstücks erhoben.

Vorhandene Vegetation und Nutzungen; Quelle: „Artenschutzfachliche Stellungnahme zu Rodungs- und Baumaßnahmen im Bereich Dürkheimer Straße / Lambsheimer Straße, Ludwigshafen – Oggersheim“, erstellt durch Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen.

Vegetation

- Geflieste, gepflasterte, Asphaltierte und Rasengitterflächen

Im Zuge der Abbrucharbeiten wurden weder die Bodenkonstruktion des Gartencenters noch die versiegelten Flächen der Parkplätze beseitigt. Die Fläche des Gartenmarktes zeigt sich damit

weiterhin als geflieste Fläche, die Parkplätze als asphaltierte Flächen oder Pflasterflächen. Die geflieste Fläche wird durch einzelne Schotterinseln unterbrochen. Auf dem Flurstück 769/14 wurde erst kürzlich der Parkplatz des Schützenvereins als Rasengitterfläche angelegt
Aus der gefliesten Fläche sind einige Kacheln herausgebrochen. Hier und in den Pflasterfugen wachsen Pionierstauden. Die Flächen sind trotzdem weitgehend vegetationslos. Im östlichsten Bereich haben sich Pappeln ausgesamt.
Die gepflasterten und asphaltierten Flächen der Parkplätze sowie die erst kürzlich angelegte Rasengitterfläche des Schützenvereins sind aufgrund der Nutzung ebenfalls Vegetationslos.

- Gehölzbestände

Das ehemalige Gebäude des Gartencenters im Südosten des Plangebiets wird nach Osten zur Lambsheimer Straße durch eine Reihe Linden, nach Süden zur Dürkheimer Straße durch eine Baumhecke abgeschirmt. Weitere linienförmige Gehölzstreifen finden sich zwischen dem ehemaligen Gebäude des Gartencenters und dem nördlich gelegenen, gepflasterten Parkplatz sowie zwischen den beiden Parkplatzflächen im Norden und östlich und westlich des asphaltierten Parkplatzes im nördlichen Plangebietsteil.
Hier findet man die fremdländischen Arten Sommerflieder (Buddleja davidii), Mittelmeer-Feuerdorn (Pyracantha coccinea), Silber-Ahorn (Acer saccharinum), Feuer-Ahorn (Acer ginnala), Rot-Eiche (Quercus rubra), Kirschpflaume (Prunus cerasifera) und Schneebeeren (Symphoricarpos spec.).
Darüber hinaus finden sich auch einige heimische Arten, welche hauptsächlich in der Strauchschicht dominieren, insbesondere Rosen (Rosa spec.), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Brombeeren (Rubus sectio Rubus), Weißdorn (Crataegus spec.), Zaunrübe (Bryonia spec.) und Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba).
Die Fläche nördlich und Westlich der Parkplätze und des ehemaligen Gartencenters zeigen sich als Mischung aus vegetationsarmen Schotterflächen im Bereich der abgerissenen Gebäude, Staudenfluren, Gehölzbestände und einzelne verbleibende Pflaster- und Asphaltwege.

Zwischen den beiden Ödlandflächen wächst eine Reihe Spitz-Ahorne (Acer platanoides). Sie weisen Durchmesser von 20 bis 50 cm auf, wobei sieben der neun Bäume einen Durchmesser von mehr als 30 cm besitzen.
Der großflächigste Gehölzbestand findet sich auf Flurstück 769/25 im Westen des Plangebiets. Spornartig ragt dieser nach Osten über die Flurstücke 769/16 und 769/14.
Im Westen der Fläche (Flurstück 769/25) wachsen hauptsächlich Sträucher, die zum Teil völlig von Waldrebe (Clematis vitalba) überwuchert werden. Auf Flurstück Nr. 769/16 mischen sich einige Bäume unter die Sträucher. Zu finden sind Birke (Betula pendula), Kirschpflaume (Prunus cerasifera), Apfel (Malus domestica), Birne (Pyrus domestica), Feld-Ahorn (Acer campestre), Kirsche (Prunus avium), Wein (Vitis vinifera) und Flieder (Syringa vulgaris).
Im Übergang zum Flurstück 769/14 findet man auch Bambus (Bambusoideae). Auf diesem Flurstück sind dem Bestand einige weitere standortfremde Pflanzen untergemischt. Diese finden sich in der Strauch- und Krautschicht. Darunter sind Buchs (Buxus sempervirens), Eibe (Taxus baccata) und Balkan-Storchschnabel (Geranium macrorrhizum).
Am nordöstlichen Ende des Gehölzbestandes stockt eine Winter-Linde (Tilia cordata) mit einem Durchmesser von 60 cm. Der Baum weist mehrere Astlochhöhlen auf und trägt Totholz.
Auf Flurstück Nr. 769/14 wächst auf der nördlichen Seite des Asphaltweges eine Baumreihe aus Hainbuchen (Carpinus betulus) und einer Kastanie (Aesculus hippocastanum).

- Stauden- und Grasfluren

Auf der westlichen Seite der Ahorn-Reihe zwischen den beiden Schotterflächen ist ein Grasbestand vorgelagert, der auf weichem Untergrund wächst. Auf der östlichen Seite hat sich eine Hochstaudenflur die von Melden (Atriplex spec.) dominiert wird. Dazwischen wachsen Königskerzen (Verbascum spec.), Disteln (Carduus acanthoides und Cirsium vulgare) und Brennnesseln (Urtica dioica).
Zwischen den Flurstücken 769/22 und 769/25, südlich des Pflasterweges, wachsen ebenfalls Stauden, die einen dichten, aber niedrigwüchsigen Bestand ausbilden. Der Weg geht in diesem

Bereich in eine linienförmige Staudenflur über, die durch den Gehölzbestand im Westen des Plangebiets führt.

- Teich

Auf Flurstück Nr. 769/14 wurde ein Teich angelegt. Dieser ist erhalten geblieben und liegt jetzt mitten im Gehölzbestand. Der Untergrund des Gewässers ist schlammig, die Oberfläche mit Wasserlinsen (Lemna) bedeckt und die Ufer mit Rohrkolben (Typha) bestanden.

- Schotterflächen

Auf den vegetationsarmen Schotterflächen haben sich Pionierpflanzen angesiedelt. Im Bereich der Schotterinseln auf der Fläche des ehemaligen Gartencenters stocken auch einige Sträucher, darunter der Blutrote Hartriegel (Cornus sanguinea) und Brombeeren (Rubus sectio Rubus). Auf den beiden Flächen auf dem Flurstück Nr. 769/22 dominieren das Kanadische Berufkraut (Conyza canadensis), Nachtkerzen (Oenothera biennis), Königskerzen (Verbascum spec.), Natternköpfe (Echium vulgare), Johanniskraut (Hypericum perforatum) und Disteln (Carduus acanthoides und Cirsium vulgare).
Die Schotterfläche auf dem Flurstück 762/5 ist dagegen nur mit niedrigwüchsigen Arten bewachsen.

Tierwelt

Die betrachtete Fläche wurde bei drei Begehungen (je eine im Juni, Juli und August 2017) auf Artenvorkommen untersucht.

- Reptilien

Die Brachflächen bieten neben ausreichend Nahrung und guten Versteckmöglichkeiten auch Eiablage-plätze. Allerdings konnten auf der betrachteten Fläche, trotz der optimalen Bedingungen, keine Eidechsen nachgewiesen werden. Dies ist darin begründet, dass keine Verbindung zu ähnlichen Habitaten besteht, durch die die Tiere in dieses Gebiet hätten einwandern können.

- Vögel

Zahlreiche Haus- und Feld-Sperlinge (Passer domesticus und Passer montanus) konnten in den Gehölzbeständen beobachtet werden. Ebenfalls beobachtet werden konnten Distelfinken (Carduelis carduelis), Elstern (Pica pica), Rabenkrähen (Corvus corone), Halsband-sittiche (Psittacula krameri) und Ringeltauben (Columba palumbus).
Die hohe Anzahl an Disteln bietet den Körnerfressern eine hervorragende Nahrungsquelle und auch die Insektenfresser finden durch die zahlreichen Insekten, die die Blüten besuchen, ausreichend Nahrung. In der Nähe beobachtet wurde auch der Kiebitz. Aufgrund der Trockenheit des Gebietes ist davon aus-zugehen, dass die Fläche nicht für die Brut genutzt wird.

- Insekten

Die Insektenfauna auf der Fläche ist arten- und individuenreich. Nachgewiesen werden konnte als besonders geschützte Art die Blauflügelige Ödlandschrecke (Oedipoda caerulescens). Außerdem konnten weitere Heuschrecken, die Schmetterlinge Tagpfauenauge (Aglais io), Kleiner Fuchs (Aglais urticae), Kohlweißling (Pieris spec.), Admiral (Vanessa atalanta), Bläulinge (Lycaenidae) und Russischer Bär (Euplagia quadripunctaria) sowie als Hautflügler verschiedene Hummeln (Bombus), Bienen (Apiformes) und Wespen (Vespinae)
beobachtet werden.

- Säugetiere

An einigen Stellen konnte Kot von Kaninchen (Oryctolagus cuniculus) gefunden werden. Es konnten auch Tiere beobachtet werden. Ein Eingang zu einem Kaninchenbau befindet sich in der südöstlichen Ecke des Flurstücks Nr. 769/22
Es ist davon auszugehen, dass Fledermäuse (Microchiroptera) die Gehölzkanten zur Orientierung bei der Jagd nutzen.

Artenschutz
Im Rahmen des erstellten Artenschutzgutachtens wurden folgende Arten erhoben die ein nachgewiesenes oder potenzielles Vorkommen auf der Fläche haben und die nach Einschätzung der Gutachterin durch das geplante Vorhaben erheblich beeinträchtigt werden könnten.

Blauflügelige Ödlandschrecke
Die Blauflügelige Ödlandschrecke (Oedipoda caerulescens) besiedelt spärlich bewachsene trocken-warme Kahl- und Ödlandflächen. Sie ist u.a. auf Trockenrasen und Kiesflächen sowie in Sandgruben zu finden.
Im Untersuchungsgebiet hat sie sich auf den Schotterflächen auf Flurstück Nr. 769/22 und Nr. 769/18 angesiedelt. Sie konnte aber auch auf der gefliesten Fläche und den Pflasterflächen beobachtet werden.

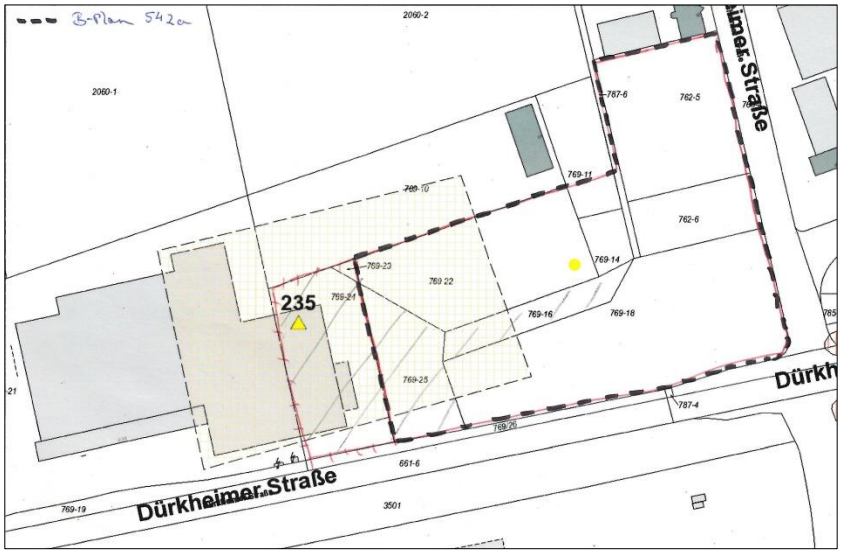
Fledermäuse
Vom Frühjahr bis zum Herbst sind in Ludwigshafen verschiedene Fledermaus-Arten vertreten, wobei sich die Vorkommen der meisten Arten auf die naturnäheren Bereiche (Rehbachtal, Parkinsel, Maudacher Bruch) beschränken. In der Stadt ist vor allem die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) häufig zu beobachten. Darum wird sie hier stellvertretend vorgestellt.
Die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) jagt bevorzugt entlang von Vegetationsstrukturen wobei die Hecken und Baumreihen als Orientierungshilfen dienen. Als Einzelquartiere oder Wochenstuben nutzt sie Hohlräume in Bäumen und Gebäuden.

Vögel
Bis auf die Sperlinge handelt es sich bei den beobachteten Vogelarten um Gehölzbrüter. Die Bäume und Sträucher im Eingriffsbereich bieten den Tieren gute Nistmöglichkeiten.
Auch Nahrung ist reichlich vorhanden: Die insektenfressenden Vögel finden durch die blütenreichen Ödlandflächen ausreichend Nahrung und auch die samenfressenden Vögel profitieren von diesen Flächen. Außerdem finden sich auf den Flächen zahlreiche Beeren- und Fruchtpflanzen wie Brombeeren (Rubus sectio Rubus), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea), Apfel (Malus domestica) und Weinrebe (Vitis vinifera).

Boden
Gemäß der Bodenkarte von Rheinlad-Pfalz ist im Plangebiet als natürliche Bodenart das Vorkommen von Braunerde-Grauer Tschernosem aus Auen-/Hochflutlehm über schuffigem Auen-/Hochflutsand über Terrassensand und Kolluvien aus carbonathaltigem, sandigen Bodenmaterial über Auen- / Terrassensand zu erwarten.

Beim Abriss des Gebäudebestandes wurde die Bodenkonstruktion des Gartencenters nicht mit beseitigt. Auch die Befestigung der Stellplätze durch Pflaster oder Asphalt ist unverändert vorhanden. Aufgrund der baulichen Vornutzungen sind damit wesentliche Teile des Plangebiets bereits versiegelt oder so stark verdichtet, dass die natürlichen Bodenfunktionen auf diesen Teilflächen nicht mehr oder nur noch stark eingeschränkt vorliegen.

Innerhalb des Planungsgebiets befindet sich eine registrierte Altablagerung. Die Untersuchung der Altablagerung sowie die Festlegung der gegebenenfalls erforderlichen Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen erfolgt parallel zum weiteren Bebauungsplanverfahren.



Lage der kartierten Altablagerung

Wasser

Im Wirkungsbereich des Plangebiets befinden sich keine natürlichen Oberflächengewässer. Auf dem Flurstück 769/14 befindet sich lediglich ein kleiner, künstlicher Tümpel (ehemaliger Gartenbereich) innerhalb der zwischenzeitlich verbuschten Fläche.
Die Grundwasserneubildung ist im Plangebiet durch die bestehenden versiegelten Flächen bereits deutlich eingeschränkt. Soweit bekannt, wurde das auf den Gebäuden und befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser bisher vollständig in den vorhandenen Mischwasserkanal abgeleitet.

Klima

Durch die versiegelten Parkplatzflächen und die verbleibenden Fußbodenbeläge der abgerissenen Gebäude trägt das Plangebiet bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen in entsprechendem Maße mit zur Überwärmung des Siedlungskörpers bei. Dieser Effekt wird durch die vorhandenen Büsche, Bäume und Sukzessionsvegetation im Plangebiet jedoch gemildert. Die nördlich gelegene offene Landschaft wirkt zusätzlich ausgleichend auf das Plangebiet und die umgebenden Gewerbeflächen ein. Der siedlungsökologische Effekt des Plangebiets beschränkt sich damit im Wesentlichen auf die Fläche selbst.

Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde bekannt.
Einzige möglicherweise relevante Sachgüter sind die bestehenden Kanalleitungen zur Erschließung des Schützenvereins im Norden des Plangebiets. Im Rahmen der Planung sind diese Kanäle zu sichern und bei Bedarf zu verlegen.

Immissionen

Wesentliche auf das Plangebiet einwirkende Emissionsquellen sind die umgebenden Verkehrswege, insbesondere die die südlich angrenzende Dürkheimer Straße, die ca. 400 m östlich gelegene B 9 und die ca. 800 m südlich verlaufende A 650 sowie die übrigen gewerblichen Nutzungen im Gewerbegebiet westlich der B 9.

7.2.2 Prognose der Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung (Status quo - Prognose)

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Geltungsbereich zweier Gewerbegebietsbebauungspläne sowie im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Aufgrund des bereits vorhandenen Baurechts und der bestehenden Nachfrage nach gewerblichem Bauland ist auch bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung spätestens mittelfristig mit einer gewerblichen Nutzung und Bebauung der Fläche zu rechnen. Bei Ausschöpfung der rechtskräftigen Bebauungspläne (GRZ 0,8, II Vollgeschosse ohne Begrenzung der Gebäudehöhe, keine

Begrenzung der Gebäudelänge, großzügige überbaubare Grundstücksflächen) und der daraus folgenden Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ist im Plangebiet mit einer Versiegelung von ca. 80 % durch gewerbliche Nutzungen zu rechnen. Aufgrund des hohen Maßes der zulässigen baulichen Nutzung bzw. Versiegelung im Plangebiet wären auch bei Verzicht auf die vorliegende Planung mit erheblichen Eingriffen in das bereits teilweise geschädigte Bodenpotenzial, die Grundwasserneubildung und das Kleinklima sowie mit dem Verlust der derzeit auf der Brachfläche bestehenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu rechnen. Die Errichtung gewerblicher Bauten führt weiterhin zu einer Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes, wobei zu beachten ist, dass die Fläche sich als ungeordnete Brachfläche derzeit eher negativ auf das Siedlungsbild auswirkt.

7.2.3 Prognose der Entwicklung des Plangebietes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild

Durch die Planung kommt es zur Wiederbebauung einer derzeit brachgefallenen Fläche innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets.

Das Stadt- und Siedlungsbild zur Dürkheimer Straße und Lambsheimer Straße ist derzeit durch den durch Plakate beklebten Bauzaun zur Sicherung der Brachfläche geprägt. Durch eine geordnete Bebauung ist hier eine Verbesserung des Siedlungsbildes zu erwarten. Gegenüber der Status quo - Prognose sind damit keine negativen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild zu erwarten.

Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind ausschließlich durch die gegenüber der umgebenden Bebauung deutlich größeren Höhe und entsprechenden Fernwirkung des Gebäudes auf den nördlich angrenzenden Landschaftsraum zu erwarten. Da es sich bei der Planung um die Wiedernutzung einer brachgefallenen Baufläche handelt und sich das Gebäude innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets befindet, das bereits auf die umgebende Landschaft einwirkt, ist der zusätzliche Eingriff in das Landschaftsbild als nicht wesentlich einzuschätzen, insbesondere, da es sich bei dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum um eine vollständig ausgeräumte und durch intensiven Sonderkulturanbau genutzte Agrarlandschaft handelt, die keine nennenswerte Erholungsfunktion aufweist.

Auswirkungen auf Flora und Fauna

Durch die Planung kommt es im Bereich des Baugrundstücks zu einer Versiegelung in der Größenordnung von maximal 80 % der Grundfläche. Die derzeit vorhandene ungeordnete Brachfläche mit Kraut- und Strauchvegetation innerhalb des Plangebiets geht damit als Lebensraum und Standort für Tiere und Pflanzen nahezu vollständig verloren. Aufgrund des bereits bestehenden Baurechts wäre auch bei Verzicht auf die Planung mit einer gewerblichen Bebauung in ähnlichem Umfang zu rechnen. Durch die Verwirklichung der Planung kommt es gegenüber der Status quo - Prognose damit im Bereich des Baugrundstücks zu keinen nennenswerten Auswirkungen auf Flora und Fauna.

Im Bereich der Dürkheimer Straße kommt es zu einem Verlust von 630 m² Bankett- und Böschungsfläche sowie 440 m² Straßenrandgehölz. Die entfallende Bankett- und Böschungsfläche wird vor Ort wieder kurzfristig gleichartig ersetzt. Der Verlust der Gehölzfläche ist dagegen dauerhaft.

Auswirkungen auf den Artenschutz

Durch die Rodungs- und Baumaßnahmen entfallen (potentielle) Nahrungs- und Nisthabitate für gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Tierarten.

Da in der unmittelbaren Umgebung ähnliche Vegetationsflächen mit Baum- und Strauchbestand zur Verfügung steht, werden für Baum- und Gebüschbrüter sowie alle, in ihrer Nahrungssuche betroffenen, aber hochmobilen, Vogel- und Fledermausarten die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Der Erhaltungszustand dieser lokalen Populationen wird somit nicht verschlechtert.

Demgegenüber muss von einer Betroffenheit der Blauflügeligen Ödlandschrecke (Oedipoda caerulescens) ausgegangen werden (Verlust von Fortpflanzungsstätten), die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Ähnliche Strukturen stehen in der Umgebung nicht zur Verfügung.

Durch die Bebauung wird somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ausgelöst. Um diesen abzuwenden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffe erforderlich.
Darüber hinaus kann es durch die Baumaßnahme selbst zu Vergrämungswirkungen kommen.

Auswirkungen auf den Boden und die Fläche
Bei Durchführung der Planung ist im Bereich des Baugrundstücks mit einer Versiegelung von maximal 80 % der Plangebietsfläche zu rechnen. Innerhalb der bebauten oder anderweitig versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen nahezu vollständig verloren. Da bei Nichtdurchführung der Planung eine Versiegelung in gleicher Größenordnung zu erwarten ist, sind durch die Planung gegenüber der Status quo - Prognose im Bereich des Baugrundstücks keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzung einer brachgefallenen gewerblichen Baufläche. Damit kann die erstmalige Inanspruchnahme von bisher unbebauter Fläche in gleicher Größenordnung vermieden werden. Die Planung entspricht damit dem Ziel der flächenschonenden Siedlungsentwicklung.
Im Bereich der Dürkheimer Straße kommt es zu einer Mehrversiegelung von ca. 420 m². Mit der Versiegelung gehen die natürlichen Bodenfunktionen (natürliche Bodenfruchtbarkeit, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf, Filter und Puffer für Schadstoffe, Standort für die natürliche Vegetation) vollständig verloren.

Auswirkungen auf das Wasser
Aufgrund der zulässigen Versiegelung von maximal 80 % der Flächen im Bereich des Baugrundstücks kommt es zu einer Verringerung der durch die bereits vorhandenen versiegelten Flächen (Parkplätze und Bodenplatten der abgerissenen Gebäude) ohnehin verminderten Grundwasserneubildung. Da auch bei Verzicht auf die Planung mit einer ähnlichen Versiegelung zu rechnen ist, sind im Vergleich zur Status quo - Prognose im Bereich des Baugrundstücks keine zusätzlichen Eingriffe auf die Grundwasserneubildung bzw. das Wasserpotenzial zu erwarten. Zudem ist eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.
Im Bereich der Dürkheimer Straße kommt es zu einer Mehrversiegelung von ca. 420 m². Diese Fläche geht somit als Versickerungsfläche verloren; die Grundwasserneubildung wird unterbrochen. Durch eine Versickerung können nachteilige Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung bzw. auf das Kanalisations- und somit auf das angrenzende Gewässernetz jedoch vermieden werden.

Auswirkungen auf das Klima
Durch den Verlust der bisher unbebauten Flächen als Kaltluftentstehungsflächen und der Sukzessionsvegetation mit ihrer Funktion zur Luftfilterung und Sauerstoffproduktion wirkt sich die Planung tendenziell negativ auf die Entwicklung des örtlichen Kleinklimas aus. Aufgrund der begrenzten Fläche des Plangebiets und der bestehenden Vorbelastung durch die kleinklimatische Wirkung der vorhandenen Parkplätze und Bodenplatten der abgerissenen Gebäude sind jedoch nur sehr geringfügige Auswirkungen auf das örtliche Kleinklima zu erwarten. Die zu erwartenden Auswirkungen reichen voraussichtlich nicht über das eigentliche Plangebiet hinaus.

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter
Im Plangebiet sind keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde bekannt.
Einzige möglicherweise relevante Sachgüter sind die bestehenden Verkehrsflächen der Dürkheimer Straße, mehrere Versorgungsleitungen sowie die Kanalleitungen zur Erschließung des Schützenvereins im Norden des Plangebiets. Im Rahmen der Planung bleiben die Verkehrsflächen grundsätzlich erhalten. Die Versorgungsleitungen und die Kanäle sind zu sichern und bei Bedarf zu verlegen.

Auswirkungen durch Bau- und Betrieb des Vorhabens
Beim Bau des Vorhabens ist mit den üblichen Baustellenemissionen aus Staub, Schall, Erschütterung und Licht zu rechnen, die bei der Errichtung einer gewerblichen Immobilie zu erwarten sind. Da das gesamte Plangebiet durch ein einziges Vorhaben genutzt werden soll, ist eine kurze und zügige Bauphase zu erwarten. Beim Betrieb des geplanten Möbelhauses ist

ebenfalls mit den für diesen Anlagentyp typischen Auswirkungen zu rechnen. Hauptsächliche Emissionsquelle für Schall, Abgase und Staub ist dabei der Kunden- und Lieferverkehr, den das Möbelhaus induziert. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine mit Planungsrecht versehene gewerbliche Baufläche, für die auch aktuell großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig wäre. Durch Bau- und Betreib des geplanten Vorhabens sind damit keine Auswirkungen zu erwarten, die nicht auch bei Verzicht auf die Planung möglich oder zu erwarten wären.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern

Im Zentrum der Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern innerhalb des Plangebiets steht der Boden.

Die maximal zulässige Versiegelung von 80 % der Fläche des Baugrundstücks und von zusätzlichen 420 m² im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen führt direkt oder indirekt zu der Beanspruchung weiterer Naturgüter durch die Verringerung der Grundwasserneubildung, und den Verlust unbebauter Bodenfläche als Standort für Vegetation mit ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima sowie als Lebensraum für Tiere.

Da eine Versiegelung in ähnlichem Maße auch ohne Durchführung der Planung bereits zulässig und mittelfristig zu erwarten wäre, werden durch die Planung keine gegenüber dem Status quo Szenario zusätzlichen schädlichen Wechselwirkungen unter den Naturgütern ausgelöst.

7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen

7.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Minderung der nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Zur Minderung der Auswirkungen der Planung auf das Kleinklima, das Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere und die Wirkung auf das Landschaftsbild werden im Bebauungsplan Festsetzungen zur Mindestdurchgrünung getroffen. Demnach sind mindestens 20 % der Plangebietsfläche gärtnerisch zu gestalten wobei mindestens 50 % dieser Fläche durch Gehölzinseln zu bepflanzen sind. Weiterhin sind je 4 Stellplätze zu ebener Erde mindestens 1 großkroniger Baum im Umfeld der Stellplätze zu pflanzen und mindestens 30 % der Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Gegenüber den angrenzenden Straßen ist eine Eingrünung von mindestens 1 m Breite auszubilden.

7.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Planung werden im Bereich des Baugrundstücks gegenüber dem bestehenden Baurecht vor Planungsbeginn keine wesentlichen, zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zulässig. Ein Eingriffsausgleich ist damit für den Bereich des Baugrundstücks nicht erforderlich.

Der Ausgleich der durch die Straßenbaumaßnahme verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Zuordnung einer Fläche aus dem städtischen Öko-Konto.

7.3.3 Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände

Nach Aussage der Gutachterin kann das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch die folgenden Maßnahmen sicher vermieden werden:

Seitens der Gutachterin werden folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. zum artenschutzrechtlichen Ausgleich empfohlen:

Maßnahmen zu Gunsten heimischer Vogelarten und Fledermäuse

- Rodung der Gehölze außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01. Oktober bis 29. Februar
  Die Maßnahme sichert die Fortpflanzungsstätten von Vögeln in der Reproduktionszeit. Fledermäuse werden hierdurch auch vor Veränderungen ihres Lebensraumes innerhalb ihrer Aktivitätsphase geschützt.

- Anbringen von mindestens 8 Nistkästen an geeigneten Standorten als Ersatz für wegfallende Astlochhöhlen.

- Eingrünung des Geländes unter Verwendung heimischer und insbesondere blüten- und fruchttragender Gehölze.

Maßnahmen zum Schutz der Blauflügeligen Ödlandschrecke

- Sicherung des Schottermaterials auf dem Flurstück Nr. 769/22. Dieser Schotter sollte abgetragen, während der Bauphase gesichert und anschließend auf dem Dach der Lagerhalle wieder ausgebracht werden. Dies fördert eine Ansiedlung der Heuschreckenart auf dem Flachdach.
- Herstellung von extensiven Wiesenflächen Deckungsgrad der Vegetation von 30-50 % sowohl ebenerdig als auf dem geplanten Flachdach der Lagerhalle als geeigneter Lebensraum für die Blauflugeilige Ödlandschrecke.

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen können artenschutzrechtliche Verbote nach Aussage der Gutachterin vermieden werden.

7.4 Zu erwartende Emissionen / Immissionen

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung durch ein Sondergebiet „Möbelmarkt“ ist im Plangebiet ausschließlich die für diesen Anlagentyp typischen Emissionen – in der Hauptsache durch den Kunden- und Lieferverkehr - zu erwarten.
In Bezug auf das angrenzende Gewerbegebiet werden durch die Planung keine zusätzlichen immissionsschutzrechtlichen Konflikte aufgeworfen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes unter Ausschluss konfliktträchtiger Nutzungen ist mit der angrenzenden Bebauung damit verträglich.

7.5 Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung

Aufgrund der festgesetzten Nutzung durch ein Sondergebiet „Möbelmarkt“ sind im Plangebiet in erster Linie Abfälle im Bereich Kartonagen und Verpackung sowie hausmüllähnlicher gewerblicher Abfall zu erwarten. Die Entsorgung kann daher entsprechend der jeweiligen Hausmüllfraktionen durch ein sortenreines Recycling (z.B. von Kartonagen, Papier, Glas) oder durch den Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen erfolgen.

7.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Aufgrund der vorgesehenen Nutzung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ sind keine ungewöhnlichen oder wesentlichen Risiken für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt zu erwarten, die über das normale Lebensrisiko hinausgehen.
Im Wirkungsbereich der Planung befinden sich keine Baudenkmale. Bodendenkmale sind ebenfalls nicht bekannt und aufgrund der bereits vorhandenen Beeinträchtigung der oberen Bodenschichten durch die vorausgegangene bauliche Nutzung auch nicht zu erwarten. Sollten wider Erwarten dennoch archäologische Bodenfunde in Erscheinung treten, so sind die gesetzlichen Vorgaben zum Denkmalschutz ausreichend, um einen Verlust des kulturellen Erbes zu vermeiden. Eine Beeinträchtigung des kulturellen Erbes ist damit durch die Planung nicht zu erwarten.

7.7 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Teilfläche des größeren Gewerbegebiets „Westlich der B 9“ in Oggersheim. In der Zusammenschau mit den umgebenden gewerblichen Bauflächen, die zum größten Teil ebenfalls großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten enthalten sowie mit dem nördlich angrenzenden Schützenverein, sind jedoch keine Kumulationswirkungen zu erwarten, die über die typischen Auswirkungen eines Gewerbegebiets vergleichbarer Größe hinausgehen.

7.8 Auswirkungen auf das Klima

Das geplante Vorhaben unterliegt den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den

gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

7.9 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Trotz einer bereits über Jahrzehnte andauernder Forschung zum anthropogen induzierten Klimawandel können die genauen, innerhalb der kommenden Jahrzehnte zu erwartenden Folgen des Klimawandels auf globaler sowie auf kleinräumlicher Ebene bisher nicht abschließend oder eindeutig prognostiziert werden.
Einig sind sich die Prognosen für Deutschland in Bezug auf die Erwartung einer grundsätzlich höheren Durchschnittstemperatur, die sich insbesondere in wärmeren Wintern, längeren sommerlichen Hitzeperioden und einer Verschiebung der jährlichen Niederschläge hin zu feuchteren Wintern und trockeneren Sommern zeigt. Die Zahl der Extremwetterlagen wie Stürme, Hagel, unwetterartige Gewitter, kleinräumliche Starkregen und im Vergleich zur Durchschnittstemperatur strenger winterlicher Kälteeinbrüche wird voraussichtlich weiter zunehmen.
Das geplante Vorhaben eines großflächigen Einzelhandels mit Möbeln und Einrichtungsgegenständen weist aufgrund seiner Lage oder Eigenart keine erhöhte Exposition oder Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels auf. Möglicherweise stärkere Beanspruchung der Gebäudehülle durch Extremwetterlagen wie Stürme, Schneelast oder Starkregen, der Schutz der Kunden und Mitarbeiter sowie die ausreichende Dimensionierung der Niederschlagswasserableitung für Starkregenereignisse sind auf der Ebene der Architekturplanung zu berücksichtigen.

7.10 Eingesetzte Stoffe und Techniken

Bei der Planung handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan für ein Sondergebiet „Möbelmarkt“. Bei Bau- und Betrieb der zulässigen Nutzung sind in Bezug auf Materialien und Techniken die einschlägigen rechtlichen Regelungen z.B. des Baurechts, des Brandschutzes, der EnEV und dergleichen zu beachten. Eine detailliertere Aussage zu den verwendeten Stoffen und Techniken kann auf der Ebene des Bebauungsplans nicht getroffen werden, da es sich um einen Angebotsbebauungsplan handelt.

7.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine bereits ehemals baulich genutzte und durch Bebauungspläne bzw. durch die Lage im unbeplanten Innenbereich planungsrechtlich gesicherte gewerbliche Baufläche. Als einzige sinnvolle Nutzungsalternative käme daher allein eine Weiternutzung der Fläche als gewerbliche Baufläche in Betracht.
Weitere Standortalternativen zur Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes wurden bereits vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens geprüft, wurden jedoch wegen mangelnder Flächeneignung oder Flächenverfügbarkeit bereits in frühem Stadium seitens des Vorhabenträgers nicht weiterverfolgt.
Sowohl im Fall einer anderen gewerblichen Nutzung des Plangebiets als auch bei einer anderen Standortwahl des geplanten Vorhabens wären keine wesentlich anderen Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter zu erwarten.

7.12 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

Die Bestandsaufnahme und –analyse der Umweltsituation im Bereich des Plangebietes erfolgte mittels Ortsbegehung und Recherchen einschlägiger Fachliteratur und –gesetze.
Im Rahmen des Artenschutzgutachtens wurden ebenfalls Begehungen sowie Recherchen einschlägiger Fachliteratur und –gesetze durchgeführt.
Angesichts der Zielsetzung der Planung war der Einsatz weitergehender technischer Verfahren nicht erforderlich.

7.13 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

- Artenschutzfachliche Stellungnahme zu Rodungs- und Baumaßnahmen im Bereich Dürkheimer Landstraße / Lambsheimer Straße Ludwigshafen – Oggersheim (Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, August 2017)
- Landesinformationssystem der Naturschutzverwaltung, aufgerufen unter: http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php
- Geoportal-Wasser des Ministerium für Umwelt, Energie, Ernährung und Forsten, aufgerufen unter: www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/2025/
- Bodenkarte von Rheinland-Pfalz, 1:25.000, Blatt 6516 Mannheim-Südwest, herausgegeben vom Geologischen Landesamt Rheinland-Pfalz
- Landschaftsplanung in der Flächennutzungsplanung; Stadt Ludwigshafen; Oktober 1998

7.14 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 Bebauungsplanverfahren nur die rechtliche Zulässigkeit bestimmter Nutzungen begründet werden kann. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf einen gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans realistischer Weise anzunehmenden ungünstigen Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.
Bei der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials sind keine technischen Lücken oder erkennbaren fehlenden Kenntnisse aufgetreten.

7.15 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 sein, geeignete Abhilfemaßnahmen zu ergreifen. Unvorhergesehen sind Auswirkungen, wenn sie nach Art und/oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.
Die Gemeinde erhält gemäß § 4 Abs. 3 BauGB Informationen von Fachbehörden, die durch ihre bestehenden Überwachungssysteme unerwartete Auswirkungen überprüfen. Im Fall der Stadt Ludwigshafen als Kreisfreie Stadt ist zumindest ein Teil der unteren Fachbehörden (untere Naturschutzbehörde, Baugenehmigungsbehörde etc.) direkt bei der Stadt Ludwigshafen ansässig, so dass wenig Reibungsverluste bestehen. Somit erfolgt bereits eine fachbezogene Überwachung der möglichen Umweltauswirkungen, die die Stadt Ludwigshafen als Grundlage ihrer Analyse der Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung des Bebauungsplans heranziehen kann. Eine eigene Bestanderhebung der fachbezogenen Umweltauswirkungen ist somit nicht erforderlich.
Im Rahmen der Baugenehmigung werden umweltrelevante Festsetzungen wie die maximale Versiegelung bereits überprüft und sind entsprechend umzusetzen. Eine weitere regelmäßige Kontrolle erscheint nicht erforderlich.

7.16 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Planung dient der Wiedernutzung einer brachgefallenen gewerblichen Baufläche. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch den Bebauungsplan gegenüber dem zuvor bestehenden Baurecht nicht erhöht. Es werden auch keine Nutzungen mit gegenüber der bisherigen Zulässigkeit höherem Schadpotenzial gegenüber den Schutzgütern oder einer erhöhten Empfindlichkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels zugelassen.
Im Vergleich zu der zu erwartenden Entwicklung des Plangebiets bei Verzicht auf die vorliegende Planung (Status quo - Prognose) sind durch die Durchführung der Planung keine zusätzlichen oder wesentlich anderen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Konflikte in Bezug auf die im Plangebiet vorkommenden heimischen Vogelarten sowie die Blauflügelige Ödlandschrecke können durch entsprechende Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets beigelegt werden.

8 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

8.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel wurde durch die Bulwiengesa AG, München mit Datum vom 24.07.2017 die „Markt- und Wirkungsanalyse Sconto Möbelmitnahmemarkt in Ludwigshafen / Rhein“ erstellt. Diese Auswirkungsanalyse ist Grundlage der folgenden Darstellungen.
Basis für die quantitative Berechnung projektinduzierter Umverteilungen ist der modellanalytische, rechnerisch-simulierte Markteintritt des Vorhabens in die Marktverteilungsrechnung der Ausgangssituation und damit die Ableitung der Marktverteilungsrechnung für die Prognosesituation für das Kernsortiment.

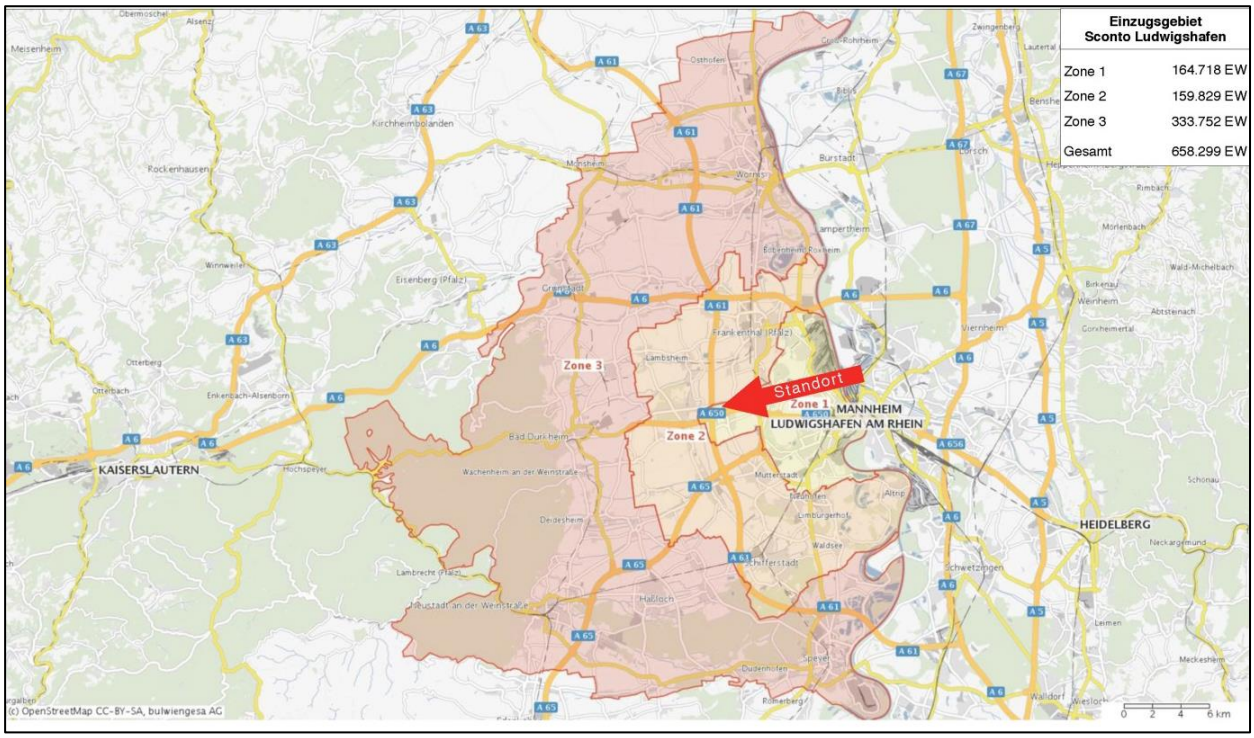
8.1.1 Räumlicher Einzugsbereich

Insgesamt ermittelt der Gutachter ein dreizonales Einzugsgebiet mit knapp 658.300 Einwohnern:

- Zone 1 umfasst die Stadt Ludwigshafen mit rd. 164.700 Einwohnern.
  Bisher wird das Möbelangebot nur von zwei Möbelmitnahmemärkten geprägt. Ein größeres Möbelhaus ist in Ludwigshafen nicht vorhanden.

- Zone 2 setzt sich aus den an die Stadt Ludwigshafen angrenzenden Umlandgemeinden mit rd. 159.800 Einwohnern zusammen.
  Erfasst sind in dieser Zone auch die beiden als Mittelzentren ausgewiesenen Städte Frankenthal (Pfalz) und Schifferstadt.

- In der Zone 3 leben knapp 333.800 Einwohner.
  Diese reicht weit in die Vorderpfalz hinein und erfasst auch die weiter entfernten östlichen Gemeinden sowie im Norden Worms und Osthofen und im Süden die Stadt Speyer. Aufgrund des nur schwach ausgeprägten Möbelangebotes sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit kann von einer starken Orientierung nach Ludwigshafen ausgegangen werden.



Einzugsbereich des geplanten Möbelmarktes; Quelle: „Markt- und Markt- und Wirkungsanalyse Sconto Möbelmitnahmemarkt in Ludwigshafen / Rhein“, erstellt durch Bulwiengesa, München, S 14

8.1.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsbereich

Laut den Berechnungen der Bulwiengesa liegt das Nachfragevolumen im Kernsortiment Möbel im Einzugsbereich bei ca. 283 Mio. € / Jahr. Für die Randsortimente Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenkartikel und Haushaltswaren wird ein Nachfragevolumen von knapp 60 Mio. € / Jahr und für das Randsortiment Heimtextilien incl. Bettwaren ein Nachfragevolumen von ca. 48,8 Mio. € / Jahr angegeben.

8.1.3 Umsatzerwartung, Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung des Vorhabens

Umsatzerwartung

Üblicherweise liegen die Raumleistungen für Möbelmitnahmemärkte, wie es der projektierte bzw. hier untersuchte Sconto darstellt, nach Betreiberangaben bei ca. 1.000 Euro/qm Verkaufsfläche. Um jedoch auch den Worst-Case-Gedanken abzubilden, wurde für das Kernsortiment Möbel eine Raumleistung von rd. 1.200 Euro/qm Verkaufsfläche angesetzt. Dementsprechend liegt die erwartete Umsatzleistung rd. 20 % über dem Durchschnittswert. Für das nicht- zentrenrelevante Sortiment Teppiche wurde ebenfalls eine überdurchschnittliche Raumleistung von 1.200 Euro/qm Verkaufsfläche eingestellt und für Lampen von 1.500 Euro/qm.
Für die hier im Fokus der Untersuchung stehenden zentrenrelevanten Randsortimente wurden ebenfalls Worst-Case-Ansätze unterstellt.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Ansätze für die zu erwartende Raumleistung (Euro/qm Verkaufsfläche):

- GPK, Geschenkartikel, Haushaltswaren etc. ca. 1.800 Euro/qm
- Heimtextilien/Bettwaren etc. ca. 1.700 Euro/qm

Des Weiteren sind noch ergänzende zentrenrelevante Sortimente auf Kleinstflächen vorgesehen, für diese wurden nachfolgende Raumleistungen in Ansatz gebracht, wobei auch hier ein Worst-Case-Szenario berücksichtigt wurde:

- Elektrokleingeräte ca. 2.500 Euro/qm
- Periodischer Bedarf (Wasch-/Putz-/ Reinigungsmittel, Lebensmittel) ca. 2.800 Euro/qm

Umsatzerwartung nach Sortimenten				
		Verkaufs-fläche (qm)	Raumleistung (Euro/qm Verkaufsfläche)	Umsatz (Mio. Euro)
Nicht-Zentrenrelevante Sortimente		9.200	1.213	11,2
darunter:	Möbel	8.500	1.200	10,2
	Lampen	400	1.500	0,6
	Teppiche	300	1.200	0,4
Zentrenrelevante Sortimente		800	1.846	1,5
darunter:	GPK/Geschenkartikel/ Haushaltswaren etc.	440	1.800	0,8
	Heimtextilien etc.	280	1.700	0,5
	Elektrokleingeräte	50	2.500	0,1
	Periodischer Bedarf	30	2.800	0,1
Gesamt		**10.000**	**1.264**	**12,6**

Quelle: Bulwiengesa, S. 28

Der gesamte Umsatz des Möbelmitnahmemarkts wurde seitens Bulwiengesa mit rd. 12,6 Mio. Euro ermittelt.

Für die zentrenrelevanten Randsortimente wurde insgesamt ein Umsatzvolumen von rd. 1,5 Mio. Euro unterstellt, was einem Anteil am Gesamtumsatz von knapp 11,7 % entspricht.
Bei Kleinelektroartikeln liegt der aufgerufene Umsatz bei nur rd. 125 Tsd. Euro und bei Kerzen (periodischer Bedarf) bei unter 100 Tsd. Euro. Die sehr geringen Umsätze für die Elektroartikel und das Sortiment Kerzen verdeutlichen, dass durch diese nachrangigen Randsortimentsgruppen keine negativen Auswirkungen auf die vorhandenen, zu schützenden zentralen Versorgungsbereiche zu erwarten sein werden. Die Verkaufsflächengrößen entsprechen mit 30 bis 50 m^2 Verkaufsfläche einem sehr kleinen Fachgeschäft. Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch diese sehr kleinflächigen zentrenrelevanten Sortimente auszuschließen. Für das nicht-zentrenrelevante Randsortiment Teppiche ermittelt sich ein Umsatzvolumen von rd. 0,4 Mio. Euro und für Lampen von 0,6 Mio. Euro.

Umsatzerwartung Sconto Möbelmitnahmemarkt						
Zone	Einwohner	Ausgabenvolumen p. a. (Mio. Euro)	Kaufkraftbindung	Umsatzchance p. a. (Mio. Euro)	Umsatzzusammensetzung nach …	
					Herkunft	Kern-/Randsortiment
1	164.718	59,7	6,4 %	3,8	37,2 %	
2	159.829	73,7	4,6 %	3,4	33,1 %	
3	333.752	149,6	1,8 %	2,7	26,9 %	
EZG	**658.299**	**282,9**	**3,5 %**	**9,9**	**97,2 %**	
		plus externer Zufluss		0,3	2,8 %	
		Umsatz Kernsortiment Möbel p. a.		**10,2**	**100,0 %**	**80,7 %**
		zzgl. Randsortimente nicht-zentrenrelevant		1,0		7,6 %
		zzgl. Randsortimente zentrenrelevant		1,5		11,7 %
		Gesamtumsatz p. a.		**12,6**		**100,0 %**

Quelle: Bulwiengesa, S. 29

Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung

Kernsortiment Möbel

Zur Erzielung des Umsatzes (nur Möbelkernsortiment) sind nur moderate Bindungsquoten notwendig, die abgestuft nach Zonen zwischen ca. 6,4 % in Zone 1, ca. 4,6 % in Zone 2 und nur noch ca. 1,8 % in Zone 3 variieren. Hinzu kommen u. a. aufgrund der Lage in der Fachmarktagglomeration Oggersheim "Westlich B 9", noch externe Kaufkraftzuflüsse, u. a. durch Pendler und Kunden, die außerhalb des definierten Einzugsgebiets leben. Diese wurden mit rd. 0,3 Mio. Euro angesetzt.

GPK/Geschenkartikel, Haushaltswaren

In der Zone 1/Nahbereich kann mit einer Bindungsquote von 2,5 % die höchste Kaufkraftbindung im Sortimentsbereich GPK/Geschenkartikel, Haushaltswaren erfolgen. In der Zone 2 ist eine Bindung von 1,9 % angesetzt und in der weitläufigen Zone 3 nur mehr von 0,5 %. Insgesamt ergibt sich über alle Zonen hinweg eine Kaufkraftbindung von 1,3 %. Hinzu kommen Kaufkraftzuflüsse durch externe/sporadische Kunden, die außerhalb des definierten Einzugsgebietes leben. Diese wurden mit rd. 20 Tsd. Euro bzw. 2,7 % des Umsatzes eingestellt. Insgesamt stammen danach rd. 41 % des Zielumsatzes aus der Stadt Ludwigshafen/Zone 1, knapp 37 % aus der Zone 2 und knapp 20 % aus dem Fernbereich/Zone 3.

Heimtextilien

Unter Beachtung auch der Angebots- und Wettbewerbssituation kann in der Zone 1/Nahbereich für das Sortiment Heimtextilien etc. eine Bindungsquote von 1,9 % unterstellt werden. In der Zone 2 sinkt die Bindung auf 1,4 % und in der weitläufigen Zone 3 auf 0,3 %. Insgesamt ermittelt sich über die drei Zonen hinweg eine Kaufkraftbindung von 1,0 %. Hinzu kommen Kaufkraftzuflüsse durch externe/sporadische Kunden, die mit 20 Tsd. Euro bzw. einem Umsatzanteil von 3,7 % berücksichtigt wurden. Das Gros des Umsatzes stammt mit einem Anteil von etwa 42 % aus Ludwigshafen/Zone 1, rd. 36 % aus der Zone 2 und gut 18 % aus dem Fernbereich/Zone 3.

Umsatzrekrutierung der zentrenrelevanten Sortimente des Sconto Möbelmitnahmemarktes					
Sortiment: GPK/Geschenkartikel, Haushaltswaren					
Zone	Einwohner	Ausgaben-volumen p. a. (Mio. Euro)	Kaufkraft-bindung	Umsatz-chance p. a. (Mio. Euro)	Umsatz nach Herkunft
1	164.718	12,9	2,5 %	0,3	40,9 %
2	159.829	15,4	1,9 %	0,3	36,6 %
3	333.752	31,3	0,5 %	0,2	19,9 %
EZG	**658.299**	**59,5**	**1,3 %**	**0,8**	**97,3 %**
plus externer Zufluss				0,02	2,7 %
Gesamtumsatz p. a.				**0,8**	**100,0 %**
Sortiment: Heimtextilien etc.					
Zone	Einwohner	Ausgaben-volumen p. a. (Tsd. Euro)	Kaufkraft-bindung	Umsatz-chance p. a. (Tsd. Euro)	Umsatz nach Herkunft
1	164.718	10,5	1,9 %	0,2	42,3 %
2	159.829	12,6	1,4 %	0,2	35,8 %
3	333.752	25,7	0,3 %	0,1	18,2 %
EZG	**658.299**	**48,8**	**1,0 %**	**0,5**	**96,3 %**
plus externer Zufluss				0,02	3,7 %
Gesamtumsatz p. a.				**0,5**	**100,0 %**

Quelle: Bulwiengesa, S. 30

Für beide zentrenrelevanten Sortimentsbereiche gilt, dass zur Erreichung des Umsatzes insgesamt nur geringe Bindungsquoten erforderlich sind. Diese liegen insgesamt bei nur gut 1 bis 1,5 % des Nachfragevolumens im definierten Einzugsgebiet und damit auf einem sehr niedrigen einstelligen Niveau.

8.1.4 Umsatzumverteilung der zentrenrelevanten Sortimente

<u>GPK / Geschenkartikel, Haushaltswaren</u>

Die Umsatzerwartung von rd. 0,8 Mio. Euro/Jahr im Randsortiment GPK des Sconto-Möbelmarktes kann im Sinne eines Worst-Case-Ansatzes aus dem bestehenden Marktumfeld abgeleitet werden. Dabei ist davon auszugehen, dass rd. 0,6 Mio. Euro bzw. rd. 78 % des projektierten Umsatzes im Einzugsgebiet umverteilt werden. Weitere Umsatzströme können von weiteren, im Umfeld des Einzugsgebiets betrachteten Angebotsstandorten umgeleitet werden, die sich insgesamt auf ein Umsatzvolumen von rd. 0,1 Mio. Euro addieren. Aufgrund der Größe des Untersuchungsraumes fällt der Umsatzzuwachs, der durch diffuse Zuflüsse bzw. zusätzliche externe Streuzuflüsse generiert werden kann, gering aus und beträgt lediglich rd. 5,3 % des Gesamtumsatzes. Die Umsatzumverteilung verteilt sich dispers über die verschiedenen Angebotsstandorte im Untersuchungsraum.

Umsatzumverteilung nach Lagebereichen Warengruppe GPK, HH-Waren, Geschenartikel etc.				
Teilraum/Standortbereich	Zone	Umsatz Bestand in Mio. Euro	Umsatz zukünftig in Mio. Euro	Veränderungen in %
ZVB Stadtzentrum Ludwigshafen	1	8,0	7,9	-1,7
∑ STZ und QTZ Ludwigshafen	1	1,8	1,8	-0,9
Ergänzungsstandort Industriestraße	1	1,9	1,9	-2,5
Projektstandort Scontomarkt	1		0,8	
Ergänzungsstandort Westlich B9	1	4,1	4,0	-2,3
∑ Ergänzungsstandort Westlich B9	1	4,1	4,7	17,2
Reststadt Ludwigshafen	1	1,7	1,7	-2,4
Zone 1 Ludwigshafen gesamt	2	17,5	18,0	2,6
ZVB Innenstadt Frankenthal	2	3,0	2,9	-0,7
ZVB Innenstadt Schifferstadt	2	0,1	0,1	
∑ Fachmarktlagen Zone 2	2	6,0	5,9	-2,1
Zone 2 gesamt	2	9,0	8,9	-1,6
ZVB Innenstadt Bad Dürkheim	3	0,6	0,5	-1,0
ZVB Innenstadt Neustadt	3	2,6	2,6	-0,7
ZVB Innenstadt Speyer	3	8,0	8,0	-0,4
ZVB Innenstadt Grünstadt	3	0,8	0,8	
ZVB Innenstadt Haßloch	3	0,3	0,3	
ZVB Innenstadt Worms	3	3,6	3,6	-0,3
∑ STZ+NVZ Zone 3	3	0,5	0,5	-0,3
∑ Fachmarktlagen Zone 3	3	19,1	19,1	-0,4
Zone 3 gesamt	3	35,5	35,4	-0,4
Einzugsgebiet gesamt		62,0	62,2	0,3
ZVB Innenstadt Mannheim		13,5	13,4	-0,2
Ikea Homepark Mannheim		9,0	8,9	-0,5
FMA Kurpfalz Center Mannheim		8,8	8,7	-0,4
FMA Mannh. LStr., Schwetzingen		7,8	7,8	-0,3

Quelle: Bulwiengesa, S. 33 (ZVB = zentraler Versorgungsbereich; STZ = Stadtteilzentrum; QTZ = Quartierszentrum; NVZ = Nahversorgungszentren

Zone 1

- Die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Ludwigshafen werden durchschnittlich mit einer Umsatzumverteilung von lediglich rd. 1,7 % betroffen sein. Das Gros des Angebots im Sortiment GPK, Haushaltswaren, Geschenkartikel etc. konzentriert sich auf die Anbieter in den beiden Einkaufszentren. Ein Funktionsverlust des zentralen Versorgungsbereiches durch eine verstärkte projektinduzierte Leerstandsentwicklung im Zentralen Versorgungsberiech Stadtzentrum Ludwigshafen ist aufgrund der insgesamt geringen Umverteilungsquote nicht zu erwarten.

- Noch wesentlich geringer fallen die erwarteten Umverteilungsquoten für die Anbieter in den Ludwigshafener Stadtteil- und Quartierszentren aus, die als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Das vorhandene Angebot konzentriert sich überwiegend auf Randsortimente von Lebensmittelanbietern und weitere filialisierte Vertriebskonzepte. Eine Reduzierung der Umsätze um durchschnittlich ca. 0,9 % fällt sehr gering aus und wird als sehr gut verträglich eingeschätzt. Projektinduzierte negative städtebauliche Folgen für die zentralen Versorgungsbereiche können aufgrund der geringen Umsatzumverteilung ausgeschlossen werden.
- Im Ergänzungsstandort Industriestraße ist einer der Hauptwettbewerber des projektierten Sconto ansässig. Zusätzlich befinden sich weitere großflächige Fachmärkte mit einem jeweiligen Randsortiment im Sortiment GPK/Haushaltswaren etc. in der Fachmarktagglomeration. Insgesamt fällt die erwartete Umsatzumverteilung mit durchschnittlich rd. 2,5 % höher aus, als in den Zentralen Versorgungsbereichen. Dennoch kann die Höhe der Umverteilung als sehr gut marktverträglich eingeschätzt werden, da es sich bei den bestehenden Anbietern um verhältnismäßig kleinflächige Randsortimente handelt. Darüber hinaus stellt die FMA auch keinen schützenswerten Angebotsstandort dar.
- Absolut betrachtet ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungen für die Anbieter im Umfeld der Projektstandortes. Im Ergänzungsstandort Oggersheim "Westlich B 9" konzentriert sich das Angebot auf verhältnismäßig großzügigen Angebotsflächen. Mit rd. 2,3 % ist die durchschnittliche Umsatzreduktion jedoch ebenfalls als sehr gut verträglich zu bewerten. Vor dem Hintergrund der hohen Marktakzeptanz des Angebotsstandortes werden keine nachhaltigen negativen Effekte (projektinduzierte Geschäftsaufgaben) erwartet. Darüber hinaus handelt es sich auch hier nicht um eine schützenswerte Lage.
- Für die restlichen Anbieter in der Stadt Ludwigshafen ermittelt sich eine durchschnittliche Umverteilungsquote von rd. 2,4 %, die als verkraftbar einzuschätzen ist.

Zone 2

- Insgesamt fallen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in der Zone 2 sehr gering (< 1 %) aus. In Schifferstadt besteht nur ein stark eingeschränktes Angebot, dass nur die örtliche Nachfrage ansprechen kann. Es ist davon auszugehen, dass es zu keinen messbaren, projektinduzierten Umsatzumverteilungen in Bezug auf diesen Lagebereich kommen wird. Die Auswirkungen für die Innenstadt von Frankenthal fallen ebenfalls gering aus und sind aufgrund der geringen Umsatzhöhe (rd. 20.000 Euro) auf alle Anbieter verteilt als sehr gut verträglich einzuschätzen. Negative städtebauliche Folgen sind aufgrund dessen auszuschließen.
- Die Fachmarktlagen in Zone 2 werden durchschnittlich mit 2,1 % Umsatzumverteilung belastet. Mit Möbel Ehrmann in Frankenthal ist auch ein bedeutendes Möbelhaus in dieser Lage ansässig. Eine projektinduzierte Aufgabe von Geschäftseinheiten ist in Anbetracht der sehr geringen Umsätze nicht zu erwarten.

Zone 3

- Zusammenfassend fallen die prognostizierten Auswirkungen im Sortiment GPK etc. für die zentralen Versorgungsbereiche in der Zone 3 sehr gering (< 1,0 %) aus. In den beiden zentralen Versorgungsbereiche Innenstadt Haßloch und Grünstadt beschränkt sich das Angebot auf sehr kleine Randsortimentsflächen bei überwiegend filialisierten, discountierenden Anbietern. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese eine messbare Umsatzumverteilung zu erwarten haben.
- Für die Fachmarktlagen in der Zone 3 wurde durchschnittlich eine Umsatzumverteilung von < 1 % errechnet. Das Ausmaß ist so gering und nicht spürbar, dass projektinduzierte negative wirtschaftliche Folgen für die Anbieter ausgeschlossen werden können.

Betrachtete Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes

- Auch die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiet betrachteten Angebotsstandorte werden nur sehr marginal und einer zu vernachlässigbaren Größenordnung von der Projektentwicklung tangiert. Sowohl für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Mannheim, den IKEA Homepark, die Fachmarktagglomeration Kurpfalz-Center als auch den

Möbelstandort Fachmarktagglomeration Mannheimer Landstr. In Schwetzingen ermitteln sich geringe Umsatzumverteilungen von < 1 %. Negative Auswirkungen können angesichts der geringen Umsatzgrößen ausgeschlossen werden.

Heimtextilien / Bettwaren

Für den Sconto-Möbelmarkt kann im Sinne der Worst-Case-Analyse eine Umsatzerwartung von rd. 0,5 Mio. Euro für das Sortiment Heimtextilien, Bettwaren etc. hergeleitet werden. Rd. drei Viertel des erzielten Umsatzes (74,8%) wird dabei gemäß den Modellrechnungen aus dem Angebotsnetz im abgegrenzten Einzugsgebiet umverteilt. Ca. 19,1 % des Umsatzes fließen aus benennbaren Einkaufsalternativen außerhalb des Einzugsbereiches zu. Mit 6,2 % des Umsatzes fallen die diffusen Umverteilungseffekte gering aus.

Zone 1

- Insgesamt fällt die Umverteilung in der Innenstadt von Ludwigshafen mit rd. 1,4 % sehr niedrig aus. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilung ist nicht von projektinduzierten Geschäftsaufgaben oder einer weiteren Erhöhung der Leerstandsanzahl in der Innenstadt auszugehen. Negative städtebauliche Beeinträchtigungen sind durch die Projektentwicklung nicht zu erwarten.
- Auch für die zu schützenden Stadtteilzentren und Quartierszentren fällt die Umverteilungsquote mit durchschnittlich 0,7 % vernachlässigbar gering aus, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind.
- Mit 1,8 % wird der Ergänzungsstandort Industriestraße nur marginal belastet, was als gut verträglich einzuschätzen ist, auch in Anbetracht der Leistungsstärke des Standortes. Der Bereich ist zudem nicht als schützenswerter Lagebereich ausgewiesen.
- Mit 2,4 % fällt die Auswirkung auf die benachbarten Betriebe im Ergänzungsstandort "Westlich B 9" im Vergleich höher aus, zumal hier mit Roller auch ein typgleicher Anbieter angesiedelt ist. Dabei handelt es sich jedoch zumeist um Randsortimentsflächen und die Umsatzumverteilung trifft auf Anbieter die gute Raumleistungen erwirtschaften, so dass nicht von einer wirtschaftlichen Gefährdung einzelner Anbieter auszugehen ist. Hinzu kommt, dass es sich auch hier nicht um eine schützenswerte Lage handelt.
- Für die restlichen, dispers im Stadtgebiet verteilten Anbieter wird eine Umsatzumverteilung von 1,7 % prognostiziert. Die Höhe wird als sehr gut verkraftbar angesehen und wird zu keinen Veränderungen im Bestand führen.

Zone 2

- Für die zentralen Versorgungsbereiche in den Mittelzentren der Zone 2 fallen die Umverteilungsquoten sehr niedrig (-0,7 % in Frankenthal) aus bzw. sind aufgrund des geringen Umsatzvolumens in Schifferstadt nicht zu prognostizieren. Aufgrund des geringen Umverteilungsvolumens können negative städtebauliche Folgen ausgeschlossen werden.
- Die in der Zone 2 vorhandenen Fachmarktlagen werden durchschnittlich mit sehr geringen Umsatzumverteilungen von 1,6 % belastet.

Zone 3

- Insgesamt fallen die Umverteilungsquoten für die zentralen Versorgungsbereiche in der Zone 3 sehr gering aus und bewegen sich auf einem Niveau bis zu rd. 1,0 %, so dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder eine verstärkte Leerstandsbildung in den zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten ist.
- Nur sehr marginal tangiert (< -0,2 %) werden die Fachmarktlagen in Zone 3, sodass der Einfluss vernachlässigbar ist. Betrachtete Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes
- Die projektinduzierten Umsatzumverteilungen für die betrachteten Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes fallen ebenfalls sehr niedrig aus < 1,0 %. Negative Auswirkungen sind angesichts dieser geringen Größe auszuschließen.

8.1.5 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

Aus der geringen Kaufkraftbindung und den durchgängig sehr geringen Umverteilungsquoten der zentrenrelevanten Sortimente ergibt sich, dass durch die geplante Ansiedlung eines Sconto-Möbelmitnahmemarktes weder die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte in ihrer regionalen Aufgabenstellung noch eine geordnete städtebauliche Entwicklung und innerörtliche Versorgung nennenswert beeinträchtigt werden wird. Insofern wird nicht gegen die grundsätzlichen Zielsetzungen des Landesentwicklungsplans und des Regionalplans verstoßen.

Bei der Prüfung der Einhaltung der raumordnerischen Ge- und Verbote kommt die Bulwiengesa zu folgendem Ergebnis:

- Die Stadt Ludwigshafen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm IV als Oberzentrum ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund stellt die Stadt aus landes- bzw. regionalplanerischer Sicht einen privilegierten Standort zur Aufnahme von Betrieben mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche dar. Das *Zentralitätsgebot* wird somit erfüllt.

- Die Stadt Ludwigshafen am Rhein verfügt über ein vom Stadtrat im Juni 2012 beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 (EZK), das die Anforderungen der Regionalplanung erfüllt. Im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011 wurden Ergänzungsstandorte für den nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel festgelegt und begründet. Beim Projektvorhaben handelt es sich um großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelvantem Sortiment, das nur auf einer Teilfläche zentrenrelevante Sortimente bieten wird. Die Vorgaben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 werden eingehalten. Der projektierte Standort befindet sich im definierten Ergänzungsstandort Oggersheim "Westlich B 9". Die Planung steht damit nicht im Widerspruch zum städtebauliche *Integrationsge*bot bzw. zum Gebot der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten an *Ergänzungsstandorten* der zentralen Orte.

- Das Ziel, dass innenstadtrelevante Randsortimente in der Regel nicht mehr als 10 % der Verkaufsflächen umfassen sollen, wird mit dem Vorhaben, das eine Verkaufsfläche von rd. 800 qm bzw. 8 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente vorsieht, eingehalten. Die Wirkungsanalyse hat zudem den Nachweis erbracht, dass keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches von Ludwigshafen sowie der zentralen Versorgungsbereiche der Mittelzentren im Einzugsgebiet, ebenso wie der benachbarten Stadt Mannheim, zu erwarten ist. Das *Nichtbeeinträchtigungsgebot* wird damit eingehalten.

- Der Projektstandort über die ca. 200 m südlich an der Oderstraße liegende Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden (Linie 72). Weiter südlich im Umfeld befindet sich zudem eine Haltestelle der Stadtbahnlinie mit den Linien 4 und X. Der Grundsatz der *ÖPNV-Einbindung* ist damit erfüllt.

- Die Stadt Ludwigshafen ist gemäß LEP IV als Oberzentrum ausgewiesen. Ludwigshafen übernimmt somit oberzentrale Funktionen und damit auch Versorgungsfunktionen, die über den Mittelbereich von Ludwigshafen hinausgehen. Insofern sind die sich aus dem Kongruenzgebot ergebenden Einschränkungen für ein Oberzentrum wie Ludwigshafen nicht anwendbar.

8.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr

Das Plangebiet befindet sich an der Straßenkreuzung Dürkheimer Straße / Lambsheimer Straße. Die Erschließung soll für den Kundenverkehr sowohl von der Dürkheimer Straße als auch von der Lambsheimer Straße erfolgen. Für den von Westen über die Dürkheimer Straße auf das Plangebiet zufahrenden Kundenverkehr wird eine eigene Linksabbiegespur geschaffen. Die LKW-Zufahrt bleibt auf die Lambsheimer Straße begrenzt.

Aufgrund der bereits angespannten verkehrlichen Situation im Bereich der Knotenpunkte Dürkheimer Straße / Lambsheimer Straße / Oderstraße und Dürkheimer Straße / Auffahrt zur B 9 wurde bereits 2015 in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens eine Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes im Gewerbegebiet Ludwigshafen-Oggersheim erstellt, das im September / Oktober 2017 auf der Basis des konkreten Vorhabens aktualisiert wurde.
Im Rahmen der Untersuchung zeigte sich, dass die Knotenpunkte Dürkheimer Straße / Lambsheimer Straße / Oderstraße und Dürkheimer Straße / Rampe B 9 West im Bestand bereits zeitweise (Freitagnachmittag und Samstagvormittag) an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit sind. Gleichzeitig legt das Gutachten aber auch dar, dass durch die Neuansiedlung des Möbelmarktes die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes nicht weiter verschlechtert wird und eine entsprechende Verkehrsqualität weiter gegeben bleibt. Gründe hierfür sind die geringe Zahl an Neuverkehren und die zusätzlich geplante Linksabbiegespur in der Dürkheimer Straße von Richtung Westen auf das Vorhabengrundstück. Kunden aus westlicher Richtung können somit den Möbelmarkt anfahren ohne über den Knotenpunkt Dürkheimer Straße / Lambsheimer Straße / Oderstraße fahren zu müssen und tragen daher dort nicht zu einer weiteren Belastung bei. Für die Kundenverkehre aus östlicher oder südlicher Richtung legt das Gutachten dar, dass die hierfür genutzten Fahrbeziehungen noch Reserven haben.
Alle weiteren, unsignalisierten Knotenpunkte weisen unproblematische Berechnungsergebnisse aus. Eine Verkehrsflusssimulation bestätigt die Ergebnisse der theoretischen Bewertungen umfänglich.
Die Realisierung des geplanten Möbelmitnahmemarktes hat somit insgesamt nur geringe, kaum spürbare verkehrliche Auswirkungen auf die betrachteten Knotenpunkte.

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei der Fläche handelt es sich um eine zuvor bereits baulich genutzte, zwischenzeitlich jedoch brachgefallende Fläche innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets.
Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Photovoltaik, Solarthermie, oder Erdwärme wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht grundlegend behindert. Eine städtebauliche Notwendigkeit für eine Festsetzung von bestimmten baulichen und sonstigen technischen Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung, wird nicht gesehen.

9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

9.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

9.2 Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

9.3 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

9.4 Öffentliche Auslegung

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

9.5 Zusammenfassung der Abwägung

- Belange die für die Planung sprechen
- Belange die gegen die Planung sprechen
- Abwägung der Belange

10 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

10.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

10.2 Altlastenbeseitigung

Wird, soweit erforderlich, im weiteren Verfahren ergänzt.

10.3 Städtebauliche Verträge

Die Stadt hat mit dem Vorhabenträger einen Städtebaulichen Vertrag geschlossen. Wesentlicher Inhalt dieses Vertrages ist unter anderem eine Regelung zur Übernahme der Verfahrenskosten durch den Vorhabenträger.

_____

Bereich Stadtplanung

11 ANLAGEN

11.1 Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) BauGB

11.2 Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. §4 (1) BauGB

11.3 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB

11.4 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB

11.5 Bebauungsplanentwurf

(textliche Festsetzungen, Ausschnitt B-Plan-Entwurf und Planzeichenerklärung)