

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand Planaufstellung gem. §2(1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
	ALLGEMEINES	5
1.3	Rechtsgrundlagen	5
1.4	Geltungsbereich	6
1.5	Quellenverzeichnis	7
2	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	7
2.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
2.2	Planungsziele und -grundsätze	7
3	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	8
3.1	Regional- und Landesplanung.....	8
3.2	Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung.....	9
3.3	Flächennutzungsplanung	9
3.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	10
3.5	Informelle Planungen	11
3.6	Schutzgebiete	13
4	BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN	13
4.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	13
4.2	Verkehrerschließung	15
4.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen	16
4.4	Grünordnung	16
4.5	Örtliche Bauvorschriften	22
4.6	Hinweise	22
5	WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	24
5.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel.....	24
5.2	Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr.....	28
5.3	Auswirkungen auf die technische Erschließung.....	30
6	ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE	30
7	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	30
7.1	Bodenordnung.....	30
7.2	Kosten/ Umsetzung.....	30

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	04.03.2021
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 43/2017 am	
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 43/2018 am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der vorliegende Angebotsbebauungsplan dient der Änderung bzw. dem Ersatz des Bebauungsplans Nr. 542 a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ mit Rechtskraft vom 16.08.2019, der seinerseits die bestehenden Bebauungspläne Nr. 542 „Nördlich der Dürkheimer Straße“, Nr. 538 „Oggersheim – westlich B9“ und Nr. 491 „Gewerbegebiet Oggersheim West“ jeweils teilweise überlagerte und damit im überlagerten Bereich ersetzte.

Der Ursprungsbebauungsplan Nr. 542a „Dürkheimer Straße West“ wurde aufgestellt, um die Verwirklichung eines Möbelmitnahmemarktes der Kette Sconto auf den bereits seit einigen Jahren brachliegenden Flächen des Plangebiets zu ermöglichen. Der private Bauherr hat seine Planungen zwischenzeitlich überdacht und möchte statt eines Möbelmitnahmemarktes einen höherwertigeren konventionellen Möbelmarkt der Kette Höffner XS errichten. Da die konkrete Planung dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ vom 16.08.2019 in Bezug auf die Festsetzungen zur Verkaufsfläche, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gebäudehöhe nicht entspricht, ist hierzu jedoch die Änderung dieses Bebauungsplans erforderlich.

Durch die Bebauungsplanänderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachnutzung einer bereits seit einigen Jahren brachliegenden Fläche sowie für die geordnete Weiterentwicklung eines bereits bebauten Teils der Ortslage geschaffen werden. Da es sich dabei um eine Maßnahme zur Innenentwicklung innerhalb der bestehenden Ortslage handelt, wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13 a BauGB aufgestellt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung werden die Plannummer und der Plannamen (542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“) unverändert beibehalten. Die Planzeichnung bleibt im Rahmen der Bebauungsplanänderungen inhaltlich weitgehend unverändert. Lediglich die Anordnung der festgesetzten Einfahrtsbereiche wird an die konkrete Vorhabenplanung angepasst.

Das Planungsgebiet liegt, da ein rechtsgültiger Bebauungsplan besteht, planungsrechtlich nicht mehr im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Gemäß Anlage 1 „Liste UVP-pflichtige Vorhaben“ zum UVPG, Punkt 18.8 in Verbindung mit Punkt 18.6, ist somit zum Bau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes im Sinne des § 11 Absatz 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c Satz 1 UVPG durchzuführen.

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen

zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen.

Weiterhin liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete vor. Ebenfalls bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m² wird deutlich unterschritten.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Eine vollumfängliche im Umweltbericht dokumentierte Umweltprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans mit Rechtskraft vom 16.08.2019 erarbeitet und ist in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan einsehbar. Ungeachtet dessen werden alle für die Planung relevanten Umweltbelange im Rahmen der Bebauungsplanerstellung beachtet.

In der Begründung wird Bezug genommen auf verschiedene Gutachten. Grundlage dieser Gutachten ist die vorliegende Entwurfsplanung eines Bauinteressenten, der im Geltungsbereich des Bebauungsplans einen Möbelmarkt der Kette Höffner XS errichten möchte. Die Bauleitplanung berücksichtigt diese Planungsidee und greift auf die Erkenntnisse aus den Gutachten zurück.

ALLGEMEINES

1.3 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

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 Altlastenver- ordnung

(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 126 der Verordnung vom 19.06.2020
(BGBl. I S. 1328)

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 25.06.2020 (BGBl. I S. 1474)

Gesetz über die Umweltverträglichkeits- prüfung (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94),
zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 03.12.2020 (BGBl. I S. 2694)

Kreislaufwirtschaftsgesetz – Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Si- cherung der umweltverträglichen Bewirt- schaftung von Abfällen (KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212),
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 09.12.2020 (BGBl. I S. 2873).

Planzeichenverordnung (PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017
(BGBl. I S. 1057)

Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ord- nung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1 des
Gesetzes vom 19.6.2020 (BGBl. I S. 1408)

Denkmalschutzgesetz (DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch § 32 des Gesetzes vom 17.12.2020 (GVBl. S. 719)

Gemeindeordnung (GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
zuletzt geändert durch Art. 1 und 4 des Gesetzes vom 17.12.2020
(GVBl. S. 728); Änderung des § 35 befristet bis zum 31.03.2022.

Landesbauordnung (LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 03.02.2021 (GVBl. S. 66)

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),
zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 26.6.2020 (GVBl. S. 287)

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),
zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 19.12.2018
(GVBl. S. 469)

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),
zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 26.06.2020
(GVBl. S. 287)

Landeswassergesetz (LWG)

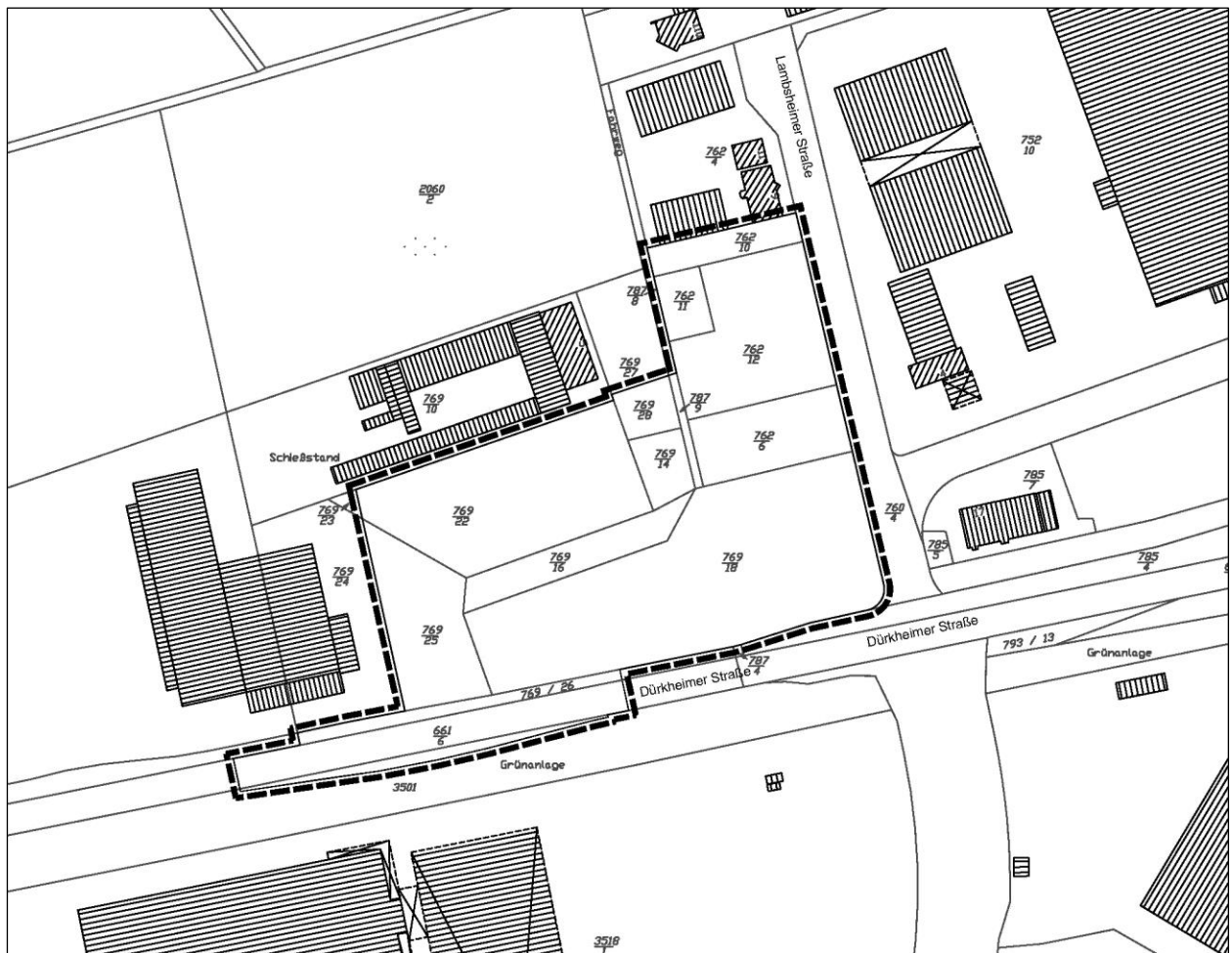
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.06.2020
(GVBl. S. 287)

1.4 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 769/19
- im Osten: durch die westliche Begrenzungslinie der Lambshemer Straße sowie eine Linie 80 m östlich der westlichen Grenze des Flurstücks 769/25 über die Dürkheimer Straße
- im Süden: durch die Dürkheimer Straße
- im Westen: durch eine Linie 65 m westlich der westlichen Grenze des Flurstücks 769/25 über die Dürkheimer 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

1.5 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) einschließlich 28. Teiländerung „Nördlich der Dürkheimer Straße West“
- [3] Einzelhandels- 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] „Gutachterliche Stellungnahme – Erweiterung zu einem Möbelvollsortimentmarkt, Ludwigshafen“ (Bulwiengesa, München, 12.10.2020)
- [6] Sconto-Möbelmarkt Dürkheimer Straße, Ludwigshafen Oggersheim – Zufahrt zur Erschließung – Naturschutzfachliche Stellungnahme (Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, März 2018)
- [7] Sconto-Möbelmarkt Dürkheimer Straße, Ludwigshafen Oggersheim; Artenschutzfachliche Stellungnahme zu Rodungs- und Baumaßnahmen (Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, März 2018)
- [8] Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Sconto-Marktes im Gewerbegebiet Ludwigshafen Oggersheim (Gevas, Humberg und Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, Karlsruhe; September / Oktober 2017)
- [9] Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Höffner-Möbelmarktes im Gewerbegebiet Ludwigshafen-Oggersheim (Gevas, Humberg und Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, Karlsruhe; September 2020)
- [10] Baugrunderkundung Neubau SKONTO-Möbelhaus in Oggersheim Lambsheimer Straße 1: (ICP Ingenieurgesellschaft, Karlsruhe; 05.06.2018)

2 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Das Plangebiet umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ mit Rechtskraft vom 16.08.2019, der aufgestellt wurde, um die Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes der Kette Sconto auf der zum damaligen Zeitpunkt bereits länger brachliegenden Fläche zu ermöglichen.

Der private Bauherr hat seine Planungen seit dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplans „Nr. 542 a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ insoweit geändert und überarbeitet, dass statt eines Möbelmitnahmemarktes ein höherwertigeres Angebot in Form eines vollwertigen bzw. konventionellen Möbelmarktes errichtet werden soll. Im Zusammenhang mit dem genänderten Betriebstyp soll auch eine größere Verkaufsfläche und dementsprechend kleinere zugeordnete Lagerfläche verwirklicht werden.

Da das konkrete Vorhaben unter anderem in Bezug auf die Verkaufsfläche, die zulässige Gebäudehöhe und die überbaubare Grundstücksfläche dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ nicht entspricht, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Die Verwirklichung eines höherwertigeren Angebots im Segment Möbel ist aus Sicht der Stadt zur Komplettierung der Angebotsstruktur im Oberzentrum Ludwigshafen sinnvoll und wünschenswert.

2.2 Planungsziele und -grundsätze

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Möbel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 14.300 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 Abfahrtsituation der PKW und LKW keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses in der Dürkheimer Straße und der Lambsheimer Straße entstehen.

Eine Zufahrt zu dem nördlich gelegenen und über das Plangebiet erschlossenen Schützenverein ist zu gewährleisten. Ebenso ist Sorge zu tragen, dass der Vereinsbetrieb durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

3 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

3.1 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 diese 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 (*Beeinträchtungsverbot*)
- 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 m² 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 Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte sowie als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

Ob von einem konkreten Vorhaben aufgrund seiner Größenordnung Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder anderer Standorte in Nachbarkommunen ausgehen können, muss im Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung geklärt werden.

3.2 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ mit Rechtskraft vom 16.08.2019 wurde bereits eine vereinfachte raumordnerische Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz durchgeführt. Mit Schreiben vom 13.04.2018 erging durch die obere Landesplanungsbehörde folgender raumordnerischer Entscheid:

„Die Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarkts in Ludwigshafen am Rhein ist unter Beachtung der folgenden Maßgaben mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

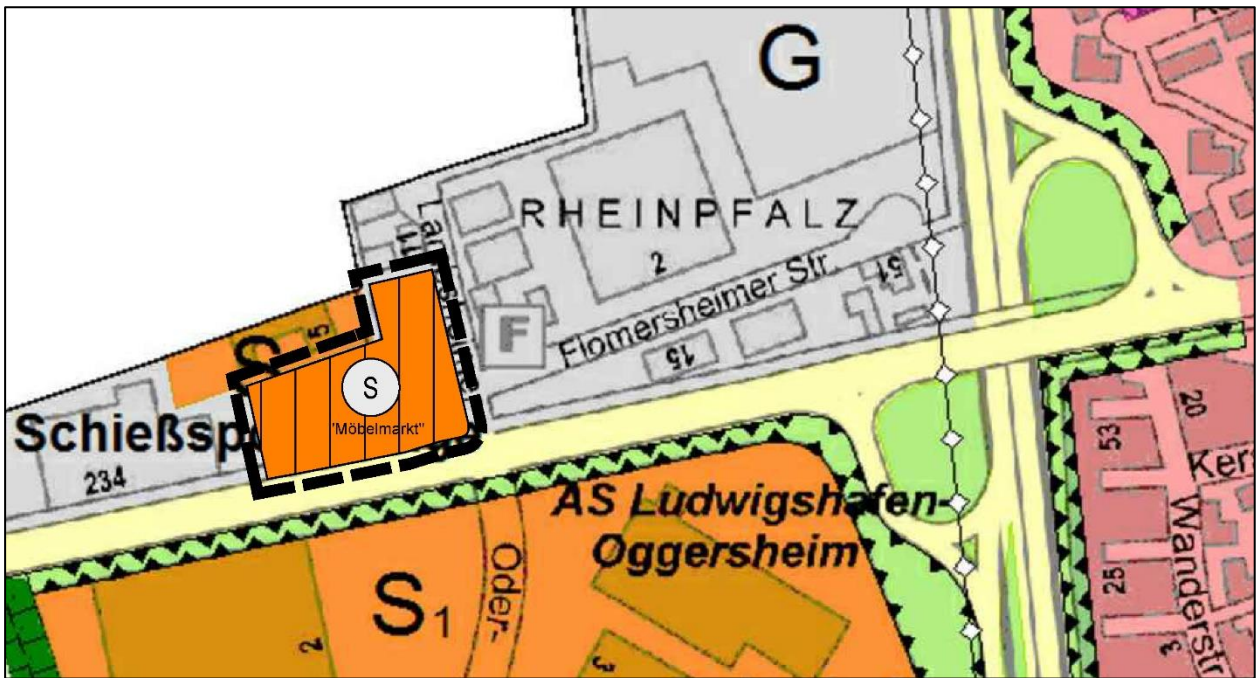
Die Verkaufsfläche des Möbelmitnahmemarkts ist auf maximal 10.000 qm begrenzt. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind innenstadtrelevante Randsortimente auf einer Fläche von maximal 800 qm zulässig. Die Zuordnung zu den innenstadtrelevanten oder nicht innenstadtrelevanten Sortimenten richtet sich nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen am Rhein 2011.

Die in den Stellungnahmen geäußerten Bedenken hinsichtlich möglicher Probleme der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur und wegen der Bereitstellung ausreichender Stellplätze sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.“

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens ist zu klären, ob dieser raumordnerische Entscheid auch auf die vorliegende Bebauungsplanänderung übertragbar ist.

3.3 Flächennutzungsplanung

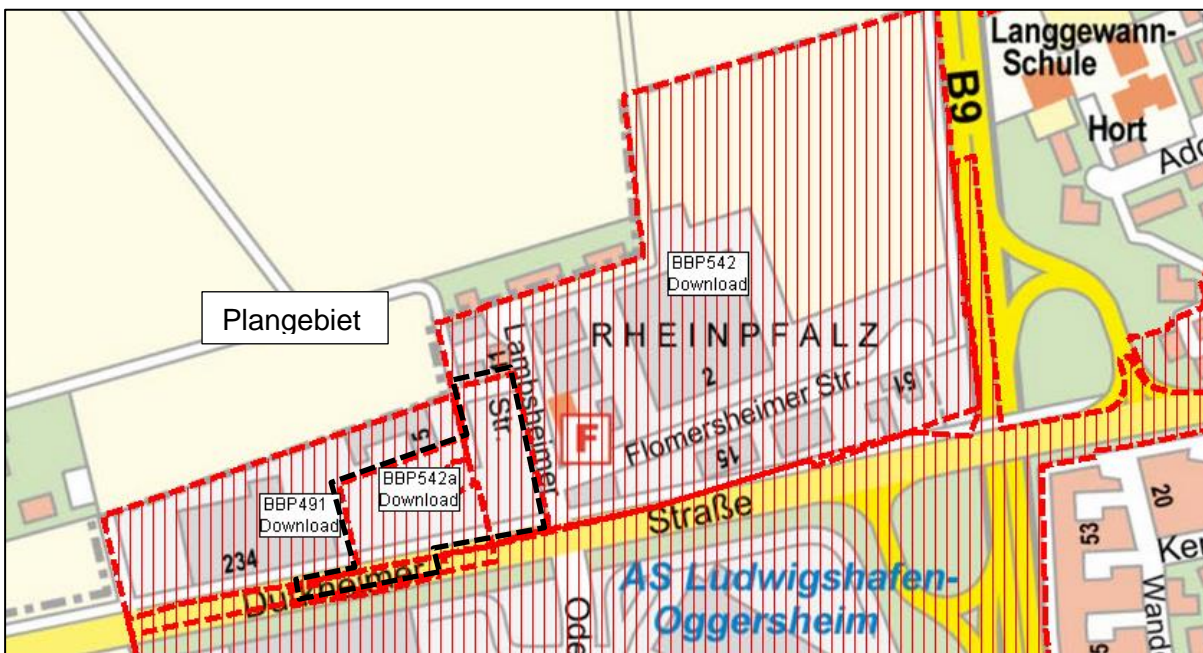
Die 28. Teiländerung „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ des Flächennutzungsplans '99 stellt die Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ dar. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



28. Teiländerung „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ des Flächennutzungsplans '99 (Ausschnitt)

3.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan dient der Änderung des Bebauungsplans Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ mit Rechtskraft vom 16.08.2019, der wiederum jeweils Teilflächen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 542 „Nördlich der Dürkheimer Straße“, Nr. 538 „Oggersheim – Westlich B9“ und Nr. 491 „Gewerbegebiet Oggersheim West“ überlagert.



Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne; Quelle Stadt Ludwigshafen

Der zu ändernde Ursprungsbebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ trifft im Wesentlichen die folgenden Festsetzungen:

Der Bebauungsplan trifft hierfür folgende wesentliche Festsetzungen:

- Festsetzung eines Sondergebiets „Möbelmarkt“
- Zulässige Verkaufsfläche maximal 10.000 m²
- davon maximal 10 % oder 800 m² 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 m² Verkaufsfläche ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen
- Dachflächen sind zu mindestens extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Stellplätze genutzt werden
- Ergänzung einer Linksabbiegespur im Bereich der Dürkheimer Straße



Bebauungsplan Nr. 542 a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ mit Rechtskraft vom 16.08.219 (Ausschnitt)

3.5 Informelle Planungen

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 ist der Bereich um den ehemaligen Bau- und Gartenmarkt als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen. Die Planung entspricht damit den Zielen des städtischen 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 nicht zentrenrelevanten Sortimente:

Sortimentsgruppe	Was gehört z. B. dazu:
Bau- und Heimwerkerbedarf	Farben, Lacke, Tapeten, Bauelemente, Baustoffe, Holz, Fliesen, Sanitär, Elektroinstallationen, Türen, Fenster, Treppen, Lampen
Bettwaren, Matratzen	
Bodenbeläge	Teppiche, Laminat, Teppichboden, Parkett
Büromöbel, Büromaschinen, großteilige Büroartikel	vor allem Großgebäude für Großabnehmer
Eisenwaren, Werkzeuge	
Elektro-(Küchen-)großgeräte	Weißer Ware, Elektrowerkzeuge, Pumpen
Gartenbedarf und Gartenhäuser	Pflanzen, Gartenmöbel, Gartengeräte, Pflege- und Düngemittel, Blumenerde, Pflanzgefäße, Zäune
Großteilige Sportgeräte und Camping-artikel	Boote, Heimtrainer, Fitnessgeräte, Wohnmobile, Fahrräder
Möbel, Küchen	Auch Herde, Öfen, Kamine, antiquarische Möbel
Zoofachmärkte	

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2011 der Stadt Ludwigshafen, S. 99.

3.6 Schutzgebiete

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

4 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ansiedlung eines konventionellen Möbelmarktes der Kette Höffner XS mit einer Verkaufsfläche von 14.300 m² statt – wie dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde gelegt – eines reinen Möbelmitnahmemarktes der Kette Sconto mit einer Verkaufsfläche von 10.000 m². Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ mit Rechtskraft vom 16.08.2019 werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung dabei nur insoweit geändert oder ergänzt, als dies zur Verwirklichung des vorgesehenen Möbelmarktes zwingend erforderlich ist. Der weit überwiegende Teil der Festsetzungen wird dabei aus dem Ursprungsbebauungsplan völlig unverändert bzw. inhaltlich unverändert und lediglich redaktionell angepasst übernommen.

4.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkret geplanten Nutzung bleibt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ festgesetzt.

Allgemein zulässig ist großflächiger Einzelhandel mit den Kernsortimenten Möbel (einschließlich Garten- und Campingmöbel, Badmöbel, Büromöbel, Küchenmöbel incl. Einbaugeräte), Bettwaren und Matratzen mit einer Verkaufsfläche von maximal 14.300 m². Die zulässige Verkaufsfläche wird damit entsprechend dem konkreten Vorhaben gegenüber dem zuvor rechtskräftigen Bebauungsplan um 4.300 m² erhöht. Bei vergleichbarer Kubatur des vorgesehenen Marktgebäudes ergibt sich dies zum einen aus der Verkleinerung des angeschlossenen Lagers, da ein konventioneller Möbelmarkt im Gegensatz zum zuvor geplanten Möbelmitnahmemarkt nur einen deutlich

kleineren Lagerbestand vorhält. Darüber hinaus zeichnet sich die gegenüber dem Möbelmitnahmemarkt hochwertigere Nutzungsform eines konventionellen Möbelmarktes durch eine großzügigere Ausgestaltung der Verkaufsfläche aus. Ein Möbelsortiment vergleichbaren Umfangs (jedoch in der Regel höherer Wertigkeit) wird hier auf einer größeren Fläche präsentiert.

Wie im Ursprungsbebauungsplan ist die Verkaufsfläche für den Verkauf ergänzender, zentrenrelevanter Randsortimente entsprechend den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar auf maximal 10 % oder Verkaufsfläche, maximal jedoch 800 m² beschränkt. Schon beim Ursprungsbebauungsplan war bei Vollausschöpfung der maximal zulässigen Verkaufsfläche die Obergrenze von 800 m² der einschränkende Wert. Mit der Vergrößerung der maximal zulässigen Verkaufsfläche bleibt der Umfang der zulässigen Verkaufsfläche für Randsortimente somit unverändert.

Zur Bestimmung der zentrenrelevanten Sortimente wird die entsprechende Liste der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen zugrunde gelegt.

Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Backwaren- und Getränkeverkauf ausschließlich in Zu- und Unterordnung zur Hauptnutzung „Möbelmarkt“ wird inhaltlich unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und lediglich redaktionell angepasst. Schank- und Speisewirtschaften sind dabei inhaltlich unverändert nur in baulicher Einheit mit der Hauptnutzung zulässig, um eine gestalterische Beeinträchtigung der Stellplatzanlage und damit des gesamten Umfelds durch einen Wildwuchs eigenständiger Imbissbuden zu vermeiden. Wie im Ursprungsbebauungsplan werden Wohnungen für betriebswichtige Personen angesichts der gegebenen Immissionsbelastung durch die umgebenden Verkehrswege bewusst nicht zugelassen. Auf eine entsprechende Festsetzung kann dabei verzichtet werden, da im Sondergebiet ohnehin nur die Nutzungen zulässig sind, die in der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung ausdrücklich genannt sind.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,4 und die Baumassezahl von 10 bleiben unverändert erhalten.

Um die Versiegelung im Plangebiet soweit möglich zu begrenzen ist vorgesehen, den Überhangbereich der Stellplätze sowie die notwendige Feuerwehrumfahrt nicht als Pflasterflächen herzustellen. Stattdessen sollen die Überhangbereiche als Rasenflächen und die Feuerwehrumfahrt als Schotterrasen hergestellt werden. Zur Klarstellung wird festgesetzt, dass die Grünflächenanteile der Stellplätze sowie Schotterrasenflächen bei der Berechnung der GRZ nicht als versiegelte Flächen zu bewerten sind. Im Fall der Schotterrasenflächen steht diese Bewertung als nicht versiegelte Flächen unter der Bedingung, dass eine mindestens gleichgroße Fläche auf dem Dach des zugehörigen Hauptgebäudes als intensive Dachbegrünung mit mindestens 20 cm Substrathöhe hergestellt wird. In der Summe kann so der Eingriff der durch Schotterrasen befestigten Fläche in den Wasserhaushalt, das Kleinklima und das Lebensraumpotenzial innerhalb des Plangebietes faktisch ausgeglichen werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird von 17 m im Ursprungsbebauungsplan auf 18 m erhöht, um den Spielraum bei der Ausgestaltung des Gebäudes etwas zu erweitern. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf nur durch Sonderbauteile oder -bauwerke aufgrund ihrer besonderen Zweckbestimmung (z.B. Abgas- und Abluftanlagen, Aufzugschächte) sowie durch Dachausgänge und einzelne Fassadenteile um maximal 5 m statt wie bisher um 1,5 m überschritten werden, um die konkret vorgesehenen Aufbauten und die vorgesehene Fassadengestaltung zu ermöglichen. Die Regelung für Sonderbauteile und -bauwerke ist ausdrücklich nicht auf eigenständige Werbeanlagen anwendbar. Der vorgesehene Schriftzug auf der Gebäudehülle bzw. dem Eingangsportal wird dabei nicht als eigenständige Werbeanlage angesehen, sondern wird als Teil der Fassadengestaltung akzeptiert.

4.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung zur Bauweise wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Damit ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit dem Unterschied, dass Gebäude mit über 50 m Länge zulässig sind.

Wie auch im Ursprungsbebauungsplan orientiert sich die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche an der Kubatur des vorgesehenen Baukörpers eines Höffner-XS-Möbelmarktes. Da sich die Kubatur des Höffner-XS-Möbelmarktes nur wenig von der Kubatur des ursprünglich vorgesehenen Sconto-Möbelmarktes unterscheidet, kann die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen werden. Entsprechend der konkreten Planung wird lediglich die Festsetzung ergänzt, dass die überbaubare Grundstücksfläche durch Treppenhäuser und Aufzugsanlagen sowie durch Vordächer um bis zu 5 m überschritten werden darf. Tiefgaragen sind ausdrücklich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Mit dieser Festsetzung wird der gegenüber der Ursprungsplanung deutlich großzügigere Eingangsbereich des Möbelmarktes mit einem ausladenden Vordach und den außerhalb der Gebäudehülle angeordneten Zugängen zur Tiefgarage planungsrechtlich gesichert. Für Tiefgaragen, die das Grundstück lediglich unterbauen und damit städtebaulich an der Erdoberfläche nicht in Erscheinung treten, erscheint eine Beschränkung auf die überbaubare Grundstücksfläche nicht erforderlich. Tiefgaragen sind daher – im Rahmen der maximal zulässigen Versiegelung - unter dem gesamten Baugrundstück zulässig.

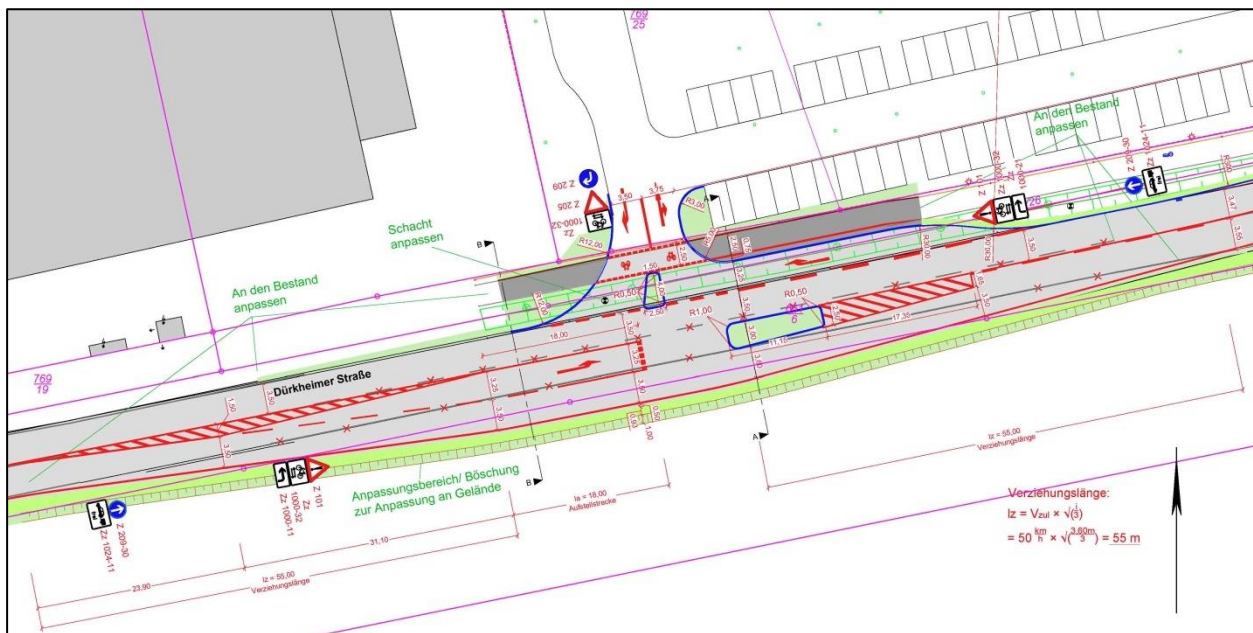
4.1.4 Flächen für Nebenanlagen

Die der Klarstellung dienende Festsetzung, dass die der Versorgung des Gebiets mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im gesamten Plangebiet zulässig sind, wird ebenfalls unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

4.2 Verkehrserschließung

Das Plangebiet befindet sich an der Straßenkreuzung Dürkheimer Straße / Lamsheimer Straße. Die Erschließung für den Kundenverkehr soll – wie bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen - sowohl von der Dürkheimer Straße als auch von der Lamsheimer Straße erfolgen. Die LKW-Zufahrt erfolgt unverändert ausschließlich über die Lamsheimer Straße. Anders als im Ursprungsbebauungsplan wird die Zufahrt der Anlieferung sowie der Nutzer und Besucher des Schützenvereins von der Lamsheimer Straße aus nicht mehr auf zwei getrennte Zufahrten verteilt, sondern in einer Zufahrt im Norden des Plangebiets zusammengefasst. Damit entfällt gegenüber dem Ursprungsbebauungsplan eine der Unterbrechungen in der vorgesehenen Randeingrünung des Plangebiets nach Osten. Wie im Ursprungsbebauungsplan wird die Lage und Breite der Zufahrten durch eine entsprechende zeichnerische Festsetzung sowie die zeichnerische Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrten abschließend fixiert.

Im Bereich der Lamsheimer Straße wird kein Ausbau der öffentlichen Erschließungsanlagen erforderlich. Im Bereich der Dürkheimer Straße wird – wie bereits im Ursprungsbebauungsplan - die Ergänzung einer Linksabbiegespur vorgesehen, um eine Behinderung des Geradeausstroms Richtung Osten durch abbiegende Fahrzeuge zu vermeiden. Hierfür wird eine Fahrbahnaufweitung erforderlich, die vorwiegend in südlicher Richtung ausgeführt wird.



Fahrbahnaufweitung Dürkheimer Straße, Entwurfsplanung, Stand 12.04.2018

4.3 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 Lamsheimer Straße aus über den nördlichen Teil des Plangebiets. Darüber hinaus verläuft innerhalb des Plangebiets eine überörtlich bedeutsame Glasfaserleitung der Telekom, die im Rahmen der baulichen Maßnahmen in den nördlichen Teil des Plangebiets in Richtung der Zufahrt zum Schützenverein verlegt wird. Um die Erschließung des Schützenvereins, die Glasfaserleitung der Telekom sowie weitere vorhandene oder eventuell noch hinzukommende Leitungen weiterhin zu sichern, wird im nördlichen Teil des Plangebiets eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Schützenvereins und der im Plangebiet tätigen oder künftig tätig werdenden Leitungsbetreiber 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.

4.4 Grünordnung

4.4.1 Festsetzungen

Auch die Festsetzungen zur Grünordnung werden inhaltlich nahezu unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und lediglich punktuell entsprechend der konkreten Planung angepasst.

Fläche des Möbelmarkts

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 auch im Rahmen der Bebauungsplanänderung nur wenig Raum. Wie im Ursprungsbebauungsplan besteht die Stadt Ludwigshafen dessen ungeachtet auf eine gewisse Mindestdurchgrünung im Plangebiet sowie insbesondere auf eine Eingrünung nach Süden und Osten. Die Festsetzungen zur Grünordnung des Ursprungsbebauungsplans werden daher inhaltlich unverändert übernommen. Damit wird festgesetzt, dass mindestens 20% der Baugrundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten und mindestens 50 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen 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 ca. 2/3 der Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem Gebäude nachgewiesen werden sollen, wird die Festsetzung ausdrücklich auf nicht überdachte 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 2/3 Dachflächen, die nicht durch technische Dachaufbauten oder Belichtungsöffnungen genutzt werden, mindestens extensiv zu begrünen sind, kann zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen, Insekten und die heimische Vogelwelt geschaffen werden, ohne die hohe bauliche Nutzungsdichte wesentlich einzuschränken. Gleichzeitig wird der Abfluss des Niederschlagswassers zeitlich entzerrt und die Verdunstung gesteigert. Die Beschränkung der verpflichtenden Dachbegrünung auf 2/3 der nicht durch technische Dachaufbauten oder Belichtungsöffnungen genutzten Dachfläche soll der Ausgestaltung der vorgesehenen Lagerfläche Rechnung tragen. Hier wäre eine Dachbegrünung aufgrund des breiteren Stützenrasters nur mit erhöhtem baulichen Aufwand möglich. Gegenüber der Ursprungsplanung, die zumindest einen Teil der Dachfläche als Vorhaltefläche für Stellplätze vorsah, kommt es im Ergebnis nicht zu einer Verringerung der zu begrünenden Dachfläche.

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 4.4.3 der Begründung 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. 390 m². Dabei gehen ca. 130 m² Verkehrsgrünfläche und ca. 260 m² Rahmengrün (Wiesen, Gehölzflächen und Böschungen) dauerhaft verloren.

Durch die Beanspruchung in der Bauzeit werden weitere 390 m² Fläche sicher in Anspruch genommen. Darüber hinaus werden insgesamt 10 der 17 Straßenbäume im Plangebiet gefällt. Für die angrenzenden Flächen von ca. 540 m² sowie für die verbleibenden 7 Straßenbäume besteht die Gefahr einer bauzeitlichen Beeinträchtigung. Die zeitweise in Anspruch genommenen Flächen werden dabei nach Abschluss der Straßenbauarbeiten als Bankett- und Böschungsfäche neu modelliert und als Grünflächen angelegt. Die entfallenden Straßenbäume werden durch Neupflanzungen ersetzt.

Der Ausgleich der durch die Straßenbaumaßnahme verursachten dauerhaften Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Zuordnung einer Fläche aus dem städtischen Öko-Konto gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Dem Vorhaben wird dabei eine Fläche von 390 m² der Ökokontofläche „In der Marlach“; Flurstück 1956/70 zugewiesen und diese Fläche aus dem Ökokonto ausgebucht. Sowohl die bauliche Maßnahme an der Dürkheimer Straße als auch der zugeordnete Ausgleich der dadurch zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft waren bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, wurden jedoch (ebenso wie das privatwirtschaftliche Bauvorhaben eines Möbelmarktes) bisher nicht umgesetzt.

4.4.2 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes 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. Im Rahmen des Bebauungsplans sind dabei nur die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu betrachten, die durch den Bebauungsplan selbst ausgelöst werden.

Faktisch zeigt sich das Plangebiet aktuell als die bereits vor einigen Jahren brachgefallenen Betriebsgelände eines ehemaligen Gartencenters und eines Garten- und Landschaftsbaubetriebs. Nach dem Abriss aller Gebäude zeigt sich die Fläche als ungenutzte, durch die befestigten Stellplätze und verbliebenen Bodenplatten der Gebäude teilweise versiegelte Fläche. Die Fläche ist durch einen Bauzaun gegen unbefugtes Betreten gesichert der natürliche Aufwuchs der unversiegelten Flächen wird durch regelmäßige Bearbeitung kurz gehalten.

Durch die Verwirklichung der Planung ergeben sich voraussichtlich folgende Änderungen der Flächennutzung:

	Bestand	bestehendes Baurecht gemäß Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“	geplantes Baurecht der Bebauungsplanänderung	Differenz Bestand / Planung
versiegelte Fläche				
bestehende Versiegelung Baugrundstück	ca. 10.000 m ²			
zulässige Versiegelung bei GRZ 0,8		15.770 m ²	15.770 m ²	+ 15.770 m ²
öffentliche Verkehrsfläche (Straßenfläche + Fuß- und Radweg)	1.440 m ²	1.830 m ²	1.830 m ²	+ 390 m ²
Summe versiegelte Fläche	ca. 11.440 m²	17.600 m²	17.600 m²	+ 6.160 m²
unversiegelte Fläche				
Verkehrsgrünflächen	690 m ²	560 m ²	560 m ²	- 130 m ²
Rahmengrün	680 m ²	420 m ²	420 m ²	- 260 m ²
nicht versiegelte Brachfläche, teilweise vegetationsarme Schotterflächen	ca. 9.710 m ²	--	--	-9.710 m ²
nicht überbaubare Grundstücksfläche bei GRZ 0,8	--	3.940 m ²	3.940 m ²	+ 3.940 m ²
Summe unversiegelte Fläche	ca. 11.080 m²	4.920 m²	4.920 m²	- 6.160 m²
<i>Summe gesamt</i>	<i>22.520 m²</i>	<i>22.520 m²</i>	<i>22.520 m²</i>	

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,8 sowie die bereits im Ursprungsbebauungsplans vorgesehenen Änderungen der Verkehrsfläche der Dürkheimer Straße unverändert übernommen. Damit kommt es im Vergleich zum zuvor bestehenden Planungsrecht zu keiner Änderung der zulässigen Flächennutzung und damit zu keiner zusätzlichen erstmals zulässigen Versiegelung. Lediglich gegenüber dem aktuellen Bestand einer teilweise versiegelten Brachfläche kommt es rein rechnerisch zu einer Mehrversiegelung von 6.160 m², die jedoch planungsrechtlich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits in gleichem Umfang zulässig wäre.

Wesentliche Änderungen des Bebauungsplans, von denen Auswirkungen auf Natur und Landschaft ausgehen könnten, sind lediglich in Bezug auf die zulässige Gebäudehöhe sowie in Bezug auf die zulässige Verkaufsfläche vorgesehen.

Statt der bisher zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 17 m, die durch technische Aufbauten und Fassadenteile um maximal 1,5 m überschritten werden darf, wird im Rahmen des Änderungsbebauungsplans eine zulässige Gebäudehöhe von 18 m festgesetzt, die durch technische

Aufbauten und Fassadenteile um bis zu 5 m überschritten werden darf. Im baulichen Zusammenhang des durch großformatige Baukörper geprägten Gewerbegebietes sind jedoch weder durch die um 1 m größere Gebäudehöhe noch durch die um 3,5 m größere Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe durch technische Aufbauten und Fassadenteile wesentlich zu bemerken. Durch die Bebauungsplanänderung sind keine anderen Auswirkungen auf das Stadtbild oder auf das umgebende Landschaftsbild zu erwarten als bei Verwirklichung des Ursprungsbebauungsplans. Die Erhöhung der Gebäudehöhe bzw. der zulässigen Höhe technischer Aufbauten und Fassadenteile ist im Verhältnis zu der zulässigen Baumasse zu gering, um als störend wahrgenommen zu werden.

Durch die Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche von 10.000 m² im Ursprungsbebauungsplan auf nun 14.300 m² ergibt sich möglicherweise ein höheres Mitarbeiter- und Kundenaufkommen und damit durch den resultierenden zusätzlichen Individualverkehr eine Erhöhung der entsprechenden Umweltbelastungen durch Verkehrslärm und Abgase. Gemäß der Aussage des Verkehrsgutachters ist durch die Erhöhung der Verkaufsfläche um 4.300 m² sowie durch die Änderung des Betriebstyps von einem Möbelmitnahmemarkt zu einem konventionellen Möbelmarkt mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 190 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Bei einer bestehenden Verkehrsbelastung von 1.174 Kfz auf der Dürkheimer Straße allein in der Spitzenstunde am Freitag zwischen 16:00 und 17:00 Uhr erscheint die durch den Bebauungsplan zu erwartende zusätzliche Verkehrsmenge jedoch als geringfügig. Auch durch die Erhöhung der Verkaufsfläche sind damit keine wesentlichen Eingriffe in die Naturgüter zu erwarten.

In der Gesamtbetrachtung sind durch die Verwirklichung der Planung somit keine wesentlichen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, die nicht in gleicher oder ähnlicher Weise auch bei Verwirklichung des Ursprungsbebauungsplans zu erwarten wären.

4.4.3 Artenschutz

Bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ein artenschutzrechtliches Gutachten erstellt.¹ Als planungsrelevante Arten wurden innerhalb des Plangebiets lediglich die für die Siedlung und den Siedlungsrand üblichen störungstoleranten gehölbewohnenden Vogelarten sowie ein Vorkommen der Blaufügeligen Ödlandschrecke vorgefunden. Ein Vorkommen von Mauer- oder Zauneidechsen konnte trotz guter Bedingungen innerhalb der Sondergebietsfläche nicht vorgefunden werden. Lediglich das südlich der Dürkheimer Straße gelegene Rahmengrün wird seitens der Gutachterin als potenzieller Teilhabensraum der Zauneidechse bewertet. Die Nacherhebung der Rahmengrünfläche fand im Februar 2018 außerhalb des Aktivitätszeitraums der Art statt, so dass ein Vorkommen der Zauneidechse auf der südlichen Rahmengrünfläche weder direkt nachgewiesen noch abschließend ausgeschlossen werden konnte.

Seitens der Gutachterin wurden daher für den Ursprungsbebauungsplan 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.

¹ „Artenschutzfachliche Stellungnahme zu Rodungs- und Baumaßnahmen im Bereich Dürkheimer Straße / Lamsheimer Straße, Ludwigshafen – Oggersheim“ und „Sconto-Möbelmarkt Dürkheimer Straße, Ludwigshafen-Oggersheim – Zufahrt zur Erschließung – Naturschutzfachliche Stellungnahme“ beide erstellt durch: Büro Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, März 2018

”

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

Maßnahmen zum Schutz der Blauflügeligen Ödlandschrecke

Um den Verlust des Lebensraumes der blauflügeligen Ödlandschrecke zu kompensieren, ist ein Teil der neu hergestellten Freiflächen auf dem Baugrundstück so herzustellen, dass sie als Lebensraum für die Blauflügelige Ödlandschrecke geeignet sind. Als Flächen kommen infrage:

- ebenerdige Schotterflächen (z.B. im Westen und Norden des Möbelhauses zwischen Gebäude und Feuerwehrumfahrt) (mind. ca. 0,1 ha)
- Dachbegrünung auf dem Möbelhaus (mind. ca. 0,2 ha)
- extensive Wiesenflächen (mind. ca. 0,1 ha)

Als Lebensraum für die Ödlandschrecke sollten diese Flächen folgende Eigenschaften aufweisen:

- magerer trockener Standort mit schotterhaltigem Substrat als Oberflächenabdeckung
- sehr lückiger Vegetationsbestand (maximal 30-50 % Bedeckung)
- "Impfung" durch aus dem bisherigen Lebensraum gewonnenem Bodensubstrat (Abtrag im Winter und Ausbringung spätestens im darauffolgenden zeitigen Frühjahr)

Maßnahmen die mehreren geschützten Artengruppen zugutekommen

Die temporär beanspruchten bzw. neu hergestellten Grünflächen südlich der Dürkheimer Straße sind als extensive Wiese anzulegen.

Für alle Wieseneinsaaten sind standortsgerechte und krautreiche gebietsheimische Saatgutmischungen zu verwenden. Diese fördern direkt und indirekt mehrere Artengruppen, unter anderem durch das Nahrungsangebot für Insekten und Vögel.

Maßnahmen zugunsten der Zauneidechse

Für die potentiell vorkommende und ggf. betroffene Zauneidechse sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich, da die entfallenden Grünflächen nur einen äußerst kleinen Teil eines hochwertig ausgestatteten Gesamtlebensraums darstellen und somit keine Beeinträchtigung des Erhaltungszustandes der (potentiell) vorhandenen Population anzunehmen ist.

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

Dieses artenschutzrechtliche Gutachten ist jedoch insoweit veraltet, als dass die Fläche zwischenzeitlich zur Durchführung der erforderlichen Kampfmittelsuche und -räumung vollständig gerodet wurde. Die im Gutachten noch beschriebenen Gehölzstrukturen innerhalb der Sondergebietsfläche sind damit ebenso hinfällig wie die Lebensraumeignung dieser Fläche für heimische Vogelarten. Mit der Rodung der Fläche und dem Niederhalten neuen Aufwuchses bietet die Fläche auch keine Versteckmöglichkeiten und damit keine Lebensraumeignung für eine Neuansiedlung von Eidechsen. Die seitens des Artenschutzgutachters empfohlene Vermeidungsmaßnahme zum Schutz heimischer Vogelarten (Rodung zwischen dem 01. Oktober und dem 28. / 29. Februar) wurde bei der Rodung beachtet.

Die Sondergebietsfläche zeigt sich damit aktuell als vollständig von Hochbauten und Gehölzen beräumte Brachfläche. Die Bodenplatte des ehemals hier vorhandenen Hornbach-Gartencenters sowie die versiegelten Flächen der zugehörigen Stellplätze, Außenverkaufsflächen und anderer durch Verbundpflaster oder Schotter befestigte Flächen bedecken einen erheblichen Teil des Plangebiets. Auf den übrigen Flächen zeigt sich das Plangebiet als kürzlich gerodete Rohbodenfläche, deren beginnender Sukzessionsbewuchs durch regelmäßige Bearbeitung niedergehalten wird. Die Ergebnisse des artenschutzrechtlichen Gutachtens lassen sich insoweit auf die aktuelle Situation übertragen, als dass die Neuansiedlung anderer geschützter Arten aufgrund der aktuellen Gestaltung der Fläche nicht zu erwarten ist.

Mit der Durchführung der vorgesehenen Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz der Blauflügeligen Ödlandschrecke sowie zur Gestaltung der Eingrünung der Baufläche und des Rahmengrüns

entlang der Dürkheimer Straße können artenschutzrechtliche Verbotstatbestände damit unverändert ausgeschlossen werden.

4.5 Örtliche Bauvorschriften

Auch die örtlichen Bauvorschriften werden im Wesentlichen aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen.

4.5.1 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

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.

4.5.2 Zahl der notwendigen Stellplätze (§ 88 Abs. 1 Nr. 8 LBauO)

Mit der Änderung der konkreten Vorhabenplanung von einem Möbelmitnahmemarkt hin zu einem konventionellen Möbelhaus mit deutlich größerer Verkaufsfläche hat sich auch das Stellplatzkonzept entsprechend geändert. Konkret vorgesehen ist nun die Anlage einer Tiefgarage mit 193 Stellplätzen sowie von 129 Stellplätzen zu ebener Erde, also von insgesamt 322 Stellplätzen auf dem Grundstück. Auf einer in der ersten Ausbaustufe noch nicht herzustellenden Vorhaltefläche im Nordosten des Plangebiets können bei Bedarf weitere 24 Stellplätze geschaffen werden. Eine Anordnung von Stellplätzen auf dem Dach ist nicht mehr vorgesehen. Die Dachflächen sollen stattdessen zu ca. 2/3 mindestens extensiv begrünt werden.

Auch für die Planung des konventionellen Möbelmarktes legt der Bauherr und Marktbetreiber dar, dass gemäß den Erfahrungen mit in Angebot und Lage vergleichbaren Märkten in der Regel eine deutlich geringere Anzahl Stellplätze ausreicht, als seitens der Stadt Ludwigshafen mit dem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche regelmäßig verlangt wird.

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans zur Zahl der bauordnungsrechtlichen Stellplätze wird daher dergestalt angepasst, dass zwar grundsätzlich 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche verlangt wird. Auf die Herstellung von 25 % der Stellplätze kann widerruflich verzichtet werden, soweit ein verkehrlicher Bedarf für die Herstellung der Stellplätze nicht besteht. Die Flächen der vom Verzicht erfassten Stellplätze sind bis zu ihrer Herstellung zu begrünen und dürfen nicht für Werbeanlagen oder andere Nutzungen (auch keine temporären) genutzt werden.

Sollte sich – wider Erwarten - abzeichnen, dass die verringerte Zahl der Stellplätze für das Vorhaben nicht ausreicht, so ist auf Verlangen der Stadt Ludwigshafen in einem ersten Schritt die vorgesehene Stellplatzreserve von 24 weiteren Stellplätzen zu aktivieren. Sollte dies nach Ansicht der Stadt Ludwigshafen nicht ausreichen, um den Stellplatzbedarf der Nutzungen im Plangebiet sinnvoll abzudecken, so ist in einem zweiten Schritt die Verkaufsfläche soweit zu reduzieren, dass der Schlüssel von 1 Stellplatz je 35 m² Verkaufsfläche eingehalten werden kann. Eine entsprechende Regelung wird im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

4.6 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 aufgenommen. Sie dienen der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie der Information der künftigen Bauherren. Auch die Hinweise zum Bebauungsplan werden zunächst inhaltlich unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und bei entsprechendem Bedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiter ergänzt oder angepasst.

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. Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht einer Bauwasserhaltung und die wasserwirtschaftlichen Vorbehalte gegenüber einer dauerhaften Grundwasserableitung oder -absenkung wurden auf Anregung der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz ergänzt.

Bodenschutz / Altlasten

Trotz des vorliegenden Bodengutachtens kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet schädliche Bodenveränderungen befinden. Dem Bebauungsplan wird daher ein entsprechender Hinweis beigefügt.

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.

Archäologische Funde

Im Plangebiet sind derzeit keine archäologischen Fundstellen verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt. Sollten tatsächlich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist die archäologische Denkmalpflege sofort zu informieren. Ein angemessener Zeitraum ist einzuräumen, damit Rettungsgrabungen in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend, durchgeführt werden können.

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 4.4.3).

Freiflächengestaltungsplan

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

Pflanzliste

Die Pflanzliste bietet eine Auswahl heimischer Baum- und Straucharten, die bei der privaten Grünflächen vorzugsweise verwendet werden sollen.

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 Keller-räumen 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.

Barrierefreies Bauen

Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen.

DIN-Regelwerke

Sofern im Bebauungsplan auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

5 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

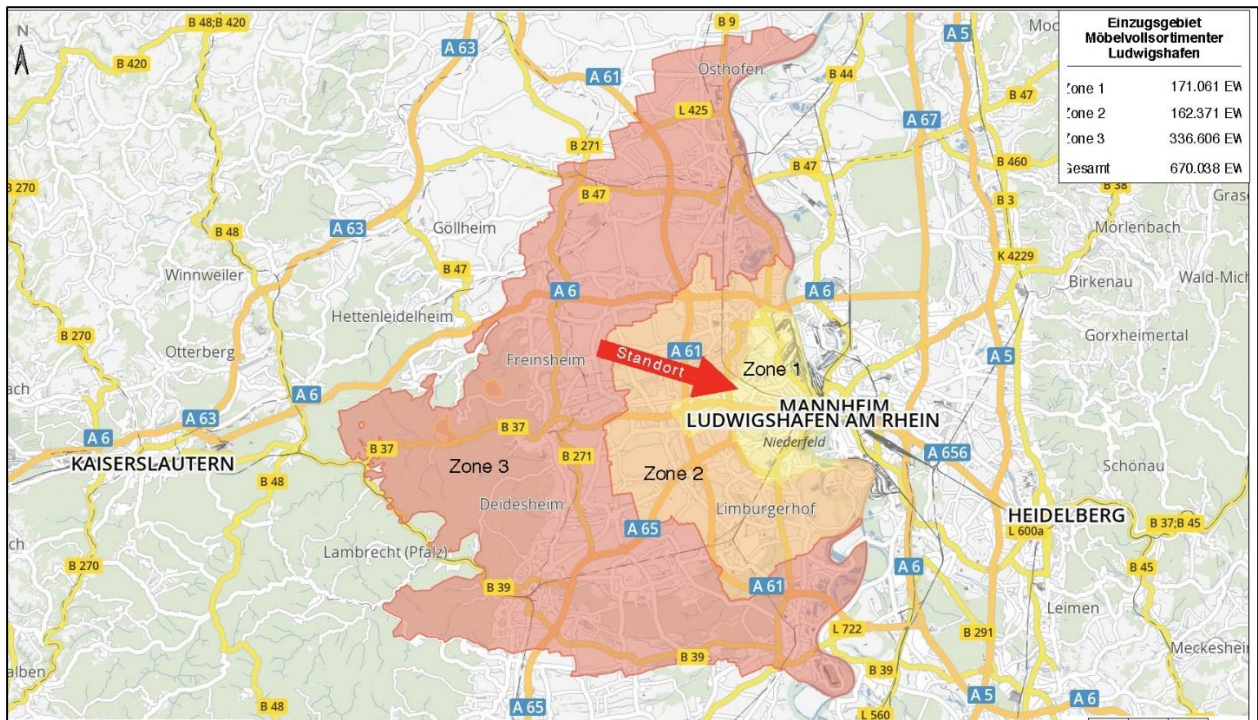
5.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

Bereits bei Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel durch die Bulwiengesa AG, München mit Datum vom 24.07.2017 die „Markt- und Wirkungsanalyse Sconto Möbelmitnahmemarkt in Ludwigshafen / Rhein“ erstellt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde das Gutachten durch die „Gutachterliche Stellungnahme – Erweiterung zu einem Möbervollsortimentmarkt, Ludwigshafen“ ebenfalls erstellt durch die Bulwiengesa AG, München mit Datum vom 12.10.2020 in Bezug auf die konkrete Planung eines konventionellen Möbelmarktes mit größerer Verkaufsfläche sowie in Bezug auf die zwischenzeitlichen Veränderungen des Marktgeschehens aktualisiert und ergänzt. Auch wenn das Gutachten für das konkret geplante Vorhaben erstellt wurde, erläutert es exemplarisch die denkbaren raumordnerisch und städtebaulich relevanten Auswirkungen der Ansiedlung eines Möbelmarktes im Planungsgebiet auf die zentralen Versorgungsbereiche in Ludwigshafen und in sonstigen Kommunen im räumlichen Einzugsgebiet.

Diese Auswirkungsanalyse ist Grundlage der folgenden Darstellungen. Für nähere Erläuterungen wird auf das Gutachten und die entsprechende Ergänzung verwiesen.

5.1.1 Räumliches Einzugsgebiet

In Hinblick auf das räumliche Einzugsgebiet geht das Gutachten von einem dreizonalen Einzugsgebiet aus, das weit in die Vorderpfalz hinein reicht und im Norden Worms und Osthofen und im Süden die Städte Speyer und Neustadt erreicht.



Einzugsbereich des geplanten Möbelmarktes; Quelle: „Gutachterliche Stellungnahme – Erweiterung zu einem Möbelvollsortimentmarkt, Ludwigshafen“, erstellt durch Bulwiengesa, München, S. 10.

5.1.2 Umsatzerwartung

Die Umsatzerwartung des geplanten Möbelmarktes wurde auf Grundlage sortimentspezifischer Umsatzleistungen je m² Verkaufsfläche ermittelt. Dabei wurden insbesondere für das Kernsortiment Möbel zur Abbildung eines Worst-Case-Ansatzes deutlich überdurchschnittliche Raumleistungen angenommen.

Der gesamte Umsatz des Möbelvollsortimentmarktes wurde seitens Bulwiengesa mit rd. 18,4 Mio ermittelt. Für die zentrenrelevanten Randsortimente wurde insgesamt ein Umsatzvolumen von rd. 1,5 Mio. Euro unterstellt, was einem Anteil am Gesamtumsatz von knapp 8,2 % entspricht. Bei Klein elektroartikeln liegt der erwartete Umsatz bei nur rd. 125 Tsd. Euro und bei Kerzen (periodischer Bedarf) bei unter 100 Tsd. Euro. Für das nicht-zentrenrelevante Randsortiment Teppiche ermittelt sich gemäß der Auswirkungsanalyse ein Umsatzvolumen von rd. 0,5 Mio. Euro und für Lampen von 0,7 Mio. Euro.

Insgesamt ermittelt sich für das Möbel-Kernsortiment ein Umsatz von 14,9 Mio. Euro. Gegenüber der Ursprungsplanung mit einer Umsatzerwartung von rd. 10,2 Mio. Euro für das Möbel-Kernsortiment, errechnet sich ein Mehrumsatz von 4,7 Mio. Euro. In den einzelnen Zonen im Einzugsgebiet ergeben sich folgende Umsatzveränderungen:

- + 2,1 Mio. Euro auf künftig 5,9 Mio. Euro in Zone 1
- + 1,3 Mio. Euro auf künftig 4,7 Mio. Euro in Zone 2
- + 1,1 Mio. Euro auf künftig 3,8 Mio. Euro in Zone 3

Bezogen auf das Nachfragevolumen im gesamten Einzugsgebiet entspricht der Mehrumsatz aus der Umstellung auf das Konzept Möbelvollsortiment und der Erweiterung mit 4,7 Mio. Euro einem Umsatzanteil von nur 1,6 %. Dieser niedrige Wert zeigt, dass die Erweiterung und Konzeptumstellung zu einer kaum spürbaren Markteinflussnahme führen wird. Negative Auswirkungen auf die im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum ansässigen Möbelanbieter sind durch die Umplanung eine Möbelmitnahmemarktes in den nun geplanten Möbelvollsortimenter nicht zu erwarten.

5.1.3 Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung

Kernsortiment Möbel

Zur Erzielung des Umsatzes (nur Möbelkernsortiment) sind nur moderate Bindungsquoten notwendig, die abgestuft nach Zonen zwischen ca. 9,5 % in Ludwigshafen, ca. 6,0 % in den unmittelbaren Umlandgemeinden und nur noch ca. 2,4 % im weiteren Umland variieren. Bereits an den geringen Bindungsquoten lässt sich ablesen, dass das Vorhaben in seinem Kerngeschäft nur geringe Auswirkungen auf das Angebotsgefüge im Wirkungsbereich haben wird.

Zentrenrelevante Randsortimente

Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wird unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und damit auf maximal 10% der Verkaufsfläche, höchstens jedoch insgesamt 800 m² begrenzt.

Im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenkartikel und Haushaltswaren einerseits sowie andererseits Heimtextilien ergibt sich in Ludwigshafen durch die Bebauungsplanänderung unverändert eine Bindungsquote von 2,5 % bzw. 1,9 %. In den unmittelbaren Umlandgemeinden liegen die Bindungsquoten bei 1,9 % bzw. 1,4 %. Im weiteren Umland reduzieren sich die Bindungsquoten auf 0,5 % bzw. 0,3 %. Insgesamt ergibt sich über alle Zonen hinweg eine Kaufkraftbindung von 1,3 %. Somit stammen danach rd. 41 - 42 % des Zielumsatzes aus der Stadt Ludwigshafen, 36 - 37 % aus den unmittelbaren Umlandgemeinden und 18 - 20 % aus dem weiteren Umland. Für beide zentrenrelevanten Sortimentsbereiche gilt somit, dass zur Erreichung des Umsatzes insgesamt nur geringe Bindungsquoten erforderlich sind.

7.1.4 Umsatzumverteilung der zentrenrelevanten Sortimente

Die Umsatzerwartungen von rd. 0,8 Mio. Euro/Jahr im Randsortiment „GPK, Geschenkartikel, Haushaltswaren“ und von rd. 0,5 Mio. € im Randsortiment „Heimtextilien“ führen zusammenfassend zu Umsatzumverteilungen, die sich angesichts der geringen Bindungsquoten dispers über die verschiedenen Angebotsstandorte im Untersuchungsraum verteilen. Im Einzelnen ist von folgenden Auswirkungen auszugehen:

Stadt Ludwigshafen

- Die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Ludwigshafen werden durchschnittlich mit einer Umsatzumverteilung von lediglich rd. 1,7 % bzw. 1,4 % betroffen sein. 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.
- 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 % bzw. 0,7 % 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 im Ursprungsbebauungsplan projektierten Sconto ansässig. Zusätzlich befinden sich weitere großflächige Fachmärkte mit einem jeweiligen Randsortiment im Sortiment GPK/Haushaltswaren etc. in der Fachmarkttagglomeration. Insgesamt fällt die erwartete Umsatzumverteilung mit durchschnittlich rd. 2,5 % bzw. 1,8 % 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 Fachmarkttagglomeration auch keinen schützenswerten Angebotsstandort dar.

- Absolut betrachtet ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungen für die Anbieter im Umfeld des Projektstandortes. Im Ergänzungsstandort Oggersheim "Westlich B 9" konzentriert sich das Angebot auf verhältnismäßig großzügigen Angebotsflächen. Mit rd. 2,3 – 2,4 % 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 ermitteln sich durchschnittliche Umverteilungsquoten von rd. 2,4 % bzw. rd. 1,7 %, die als verkraftbar einzuschätzen sind.

Unmittelbare Umlandgemeinden

- Insgesamt fallen die zu erwartenden Umsatzumverteilungen für die untersuchten zentralen Versorgungsbereiche in den unmittelbaren Umlandgemeinden sehr gering (< 1 %) aus. In Schifferstadt besteht nur ein stark eingeschränktes Angebot, das 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 auf alle Anbieter verteilt als sehr gut verträglich einzuschätzen. Negative städtebauliche Folgen sind aufgrund dessen auszuschließen.
- Die Fachmarktlagen in den unmittelbaren Umlandgemeinden werden durchschnittlich mit 2,1 % bzw. 1,6 % 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.

Weiteres Umland

- Zusammenfassend fallen die prognostizierten Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Umland sehr gering (< 1,0 %) aus. In den beiden zentralen Versorgungsbereichen 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 im weiteren Umland 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.

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 Fachmarkttagglomeration Kurpfalz-Center als auch den Möbelstandort Fachmarkttagglomeration Mannheimer Landstraße in Schwetzingen ermitteln sich geringe Umsatzumverteilungen von < 1 %. Negative Auswirkungen können angesichts der geringen Umsatzgrößen ausgeschlossen werden.

5.1.5 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 Höffner XS-Möbelmarktes 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-zentrenrelevantem 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 städtebaulichen Integrationsgebot 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. rund 6 % 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 ist 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 9. 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.

5.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde bereits im Jahre 2015 zur Vorbereitung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ mit Rechtskraft vom 16.08.2019 eine verkehrliche Abschätzung für die Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes vorgenommen. Diese Untersuchung wurde im Herbst 2017 auf der Basis des damals konkreten Vorhabens eines Sconto-Möbelmitnahmemarktes aktualisiert². Im

² „Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Sconto-Marktes im Gewerbegebiet Ludwigshafen Oggersheim“ erstellt durch: Gevas, Humbert und Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, Karlsruhe; September / Oktober 2017

Rahmen dieser Untersuchung wurde ausgehend von der Bestandssituation nicht nur die verkehrlichen Veränderungen durch den Möbelmitnahmemarkt selbst, sondern auch die durch das benachbarte Gewerbegebiet „Am Römig“ auf Frankenthaler Gemarkung potentiell zu erwartende Verkehrszunahme berücksichtigt. Insofern stellt die verkehrliche Untersuchung eine „Worst-Case-Betrachtung“ dar. Diese vorliegende Untersuchung wurde nun auf der Basis des konkreten Vorhabens eines Höffner XS-Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 14.300 m² erneut aktualisiert und ergänzt.³

Unter Berücksichtigung der Anzahl der zu erwartenden Kunden, der Anzahl der Beschäftigten sowie der erforderlichen Lieferverkehre werden pro Tag etwa 1.800 Kfz-Fahrten und 20 Lkw-Fahrten erwartet. Unter Berücksichtigung sogenannter Mitnahmeverkehre entsteht durch den Möbelmarkt ein täglicher Neuverkehr von ca. 1.650 Kfz-Fahrten, der über das bestehende Straßennetz zusätzlich abgewickelt werden muss. Im Vergleich zu dem bisher vorgesehenen, verkaufsflächenkleineren Möbelmitnahmemarkt werden durch den nun geplanten konventionellen Möbelmarkt rund 190 Kfz/Fahrten pro Tag mehr erzeugt. Die Zahl der LKW-Fahrten bleibt dabei gleich. Dieser im Verhältnis der bestehenden Verkehrsbelastung der Dürkheimer Straße und der umliegenden Knotenpunkte geringe Mehrverkehr hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Qualität der umliegenden Knotenpunkte oder der Anbindung des Plangebiets selbst.

Um eine ausreichende Erschließung des Möbelmitnahmemarktes zu gewährleisten sind – wie auch im Ursprungsbebauungsplan - folgende Maßnahmen vorgesehen:

- Kundenverkehre aus und in Richtung Maxdorf erhalten eine neue Zu- und Ausfahrt an der Dürkheimer Straße westlich des Knotenpunktes Oderstraße. Um den Verkehrsfluss auf der Dürkheimer Straße nicht zu behindern, wird eine separate Linksabbiegespur von Westen kommend eingerichtet. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit wird dabei durch bauliche Maßnahmen sichergestellt, dass Kundenverkehre bei der Ausfahrt nur nach rechts abbiegen können. Der zu querende Zweirichtungsradweg wird analog den weiter westlich gelegenen Grundstückszufahrten entsprechend gesichert.
- Kundenverkehre aus und in Richtung Oggersheim bzw. B9 fahren über die Lamsheimer Straße zu und ab. Über den signalgeregelten Knotenpunkt Dürkheimer Straße/Oderstraße/Lamsheimer Straße ist eine Anbindung an das regionale Verkehrsnetz gegeben.
- Lkw-Verkehre fahren über eine eigene Grundstückserschließung ausschließlich über die nördliche Lamsheimer Straße zu und ab.

Die verkehrlichen Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit zeigen, dass die Knotenpunkte im Zuge der Dürkheimer Straße (Oderstraße/Lamsheimer Straße und Rampe B9) bereits im Bestand zu bestimmten Zeiten, vor allem an Freitagnachmittagen und Samstagvormittagen, an der Grenze der Leistungsfähigkeit sind. Außerhalb dieser Spitzenzeiten sind dagegen genügend Reserven vorhanden. Der Gutachter legte bereits in seinen Untersuchungen zum Ursprungsbebauungsplan dar, dass durch die Ansiedlung des Möbelmitnahmemarktes die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte nicht weiter verschlechtert wird und weiterhin eine entsprechende Verkehrsqualität gegeben ist. Auch die Realisierung eines konventionellen Möbelmarktes mit 14.300 m² Verkaufsfläche statt eines Möbelmitnahmemarktes mit 10.000 m² Verkaufsfläche hat keine weitergehenden verkehrlichen Auswirkungen auf die benachbarten Knotenpunkte.

Gewisse Risiken bei der Beurteilung der Leistungsfähigkeit ergeben sich aber durch die verkehrlichen Entwicklungen im Gewerbegebiet „Am Römig“, wenn hierfür eine maximale Verkehrserzeugung und für den Verkehr ungünstige Schichtwechsel zur Hauptverkehrszeit unterstellt werden. Da diesbezüglich noch viele unbekannte Faktoren vorhanden sind, können die entsprechenden Auswirkungen derzeit nicht sicher berücksichtigt werden. Sollten sich hieraus in der Praxis erhebliche Verschlechterungen in der Verkehrsqualität ergeben, kann durch Anpassungen im Straßenraum der Dürkheimer Straße (Verlängerung der Rechtsabbiegespur von Maxdorf kommend in die Oderstraße) oder Anpassungen der Signalschaltungen eine Verbesserung erzielt

³ „Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Höffner-Möbelmarktes im Gewerbegebiet Ludwigshafen-Oggersheim“ erstellt durch: Gevas, Humberg und Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, Karlsruhe; September 2020

werden. Diese Maßnahmen sind aber zeitlich unabhängig von der Ansiedlung des Möbelmitnahmemarktes umzusetzen.

5.3 Auswirkungen auf die 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 Lamsheimer 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 Lamsheimer Straße grundsätzlich möglich. Die Einleitmenge an dem hierfür zur Verfügung stehenden Schacht ist jedoch auf 100 l/s zu begrenzen. Diese Einleitmenge ist sowohl für die Ableitung des Schmutzwassers als auch für eine gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltgesetz ohnehin nur in sehr eingeschränkten Ausnahmefällen zulässige Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ausreichend.

Neben den Hausanschlussleitungen des mittlerweile abgerissenen Gebäudebestands des Plangebiets selbst verlaufen die Erschließungsleitungen der nordöstlich gelegenen Fläche des Schützenvereins durch das Plangebiet zur Lamsheimer Straße. Weiterhin verläuft im Norden des Plangebiets im Bereich der geplanten Anlieferung eine überörtlich bedeutsame Glasfaserleitung der Telekom. Diese Leitungen werden im Rahmen der Planumsetzung in den nördlichen Teil des Plangebiets verlegt und durch die Festsetzung einer mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche planungsrechtlich gesichert. 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 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

.. wird im weiteren Verfahren ergänzt

7 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

7.1 Bodenordnung

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

7.2 Kosten/ Umsetzung

Die Stadt wird mit dem Grundstückseigentümer und Bauherrn einen Städtebaulichen Vertrag schließen.

Wesentliche Inhalte des Vertrages werden sein:

- Verpflichtung zur Herstellung eines Möbeleinrichtungshauses mit höherwertigem Angebot
- Verpflichtung zum Verkehrsmonitoring sowie die Verpflichtung der Krieger Handels SE, weitere Stellplätze herzustellen bzw. die Verkaufsfläche zu reduzieren, wenn sich im Betrieb herausstellen sollte, dass die hergestellten Stellplätze nicht ausreichen
- Übernahme der Kosten für Umbau und Änderungen im Straßenraum durch die Krieger Handels SE
- Übernahme der Verfahrenskosten durch die Krieger Handels SE

- Freistellung der Stadt von allen Kosten und möglichen ich Schadensersatzansprüchen, z.B. im Rahmen von Klageverfahren.
- Krieger Handels SE hinterlegt bis zur Fertigstellung des Vorhabens eine Vertragserfüllungsbürgschaft in der Höhe der vereinbarten Vertragsstrafen

Bereich Stadtplanung

