

ORIGINAL

Stadt Ludwigshafen am Rhein

Flächennutzungsplan 1999

Teiländerung Nr. 17

„Nahversorgungszentrum Rheingönheim - Mitte“

BEGRÜNDUNG

Mai 2005
Feststellungsbeschluss



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom ...1.5. Juli 2005.....
Az.: 43/405-02.LU-0/FNP-A17

FLÄCHENNUTZUNGSPLAN '99, TEILÄNDERUNG NR. 17 „NAHVERSORGUNGSZENTRUM RHEINGÖNHEIM - MITTE“

1. VERFAHREN – aktueller Stand

Verfahrensschritte	Datum
Beschluss der Teiländerung des FNP (gem. § 2 (1) BauGB) im Stadtrat	13.12.2004
Veröffentlichung im Amtsblatt für öffentliche Bekanntmachungen der Stadt Ludwigshafen am Rhein Nr. 86/2004 am	17.12.2004
Behandlung im Ortsbeirat Rheingönheim	06.10.2004
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB)	07.01. - 21.01.2005
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 BauGB)	09.02. - 09-03.2005
Beschluss zur Offenlage	21.02.2005
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 15/2005 am	25.02.2005
Offenlage (gem. §3 (2) BauGB)	07.03. - 08.04.2005
Empfehlung des BGA zum Feststellungsbeschluss	25.04.2005
Feststellungsbeschluss des Stadtrates	02.05.2005

2. ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (**BauGB**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998, BGBl. I S. 137), zuletzt geändert durch die Neufassung des Baugesetzbuches vom 23.09.2004 (BGBl. Teil I S. 2414)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (**UVPG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an EU-Richtlinien vom 24.06.2004 (BGBl. Teil I S. 1359)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – **BNatSchG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994), zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetzes zur Neuordnung des Gentechnikgesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. I S. 186)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - **BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - **PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gemeindeordnung (**GemO**) in der Fassung vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch Art. 3 des siebten Landesgesetzes zur Änderung dienstrechtlicher Vorschriften vom 15.10.2004 (GVBl. S. 457)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (**BBodSchG**) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Anpassung von Verjährungsvorschriften an das Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts vom 09.12.2004 (BGBl. Teil I S. 3214)
- Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (**BBodSchV**) vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 2 der Verordnung zur Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien (BGBl. I S. 3758)
- Landesabfallwirtschafts- und Altlastengesetz (**LABfWAG**) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2001 (GVBl. S. 29)
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (**LBauO**) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2003 (GVBl. 2003 S. 396)
- Landespflegegesetz (**LPfIG**) in der Fassung vom 05.02.1979 (GVBl. S. 36), zuletzt geändert durch Art. 1 des dritten Landesgesetzes zur Änderung des Landespflegegesetzes vom 12.05.2004 (GVBl. S. 275)
- Wassergesetz für das Land Rheinland-Pfalz (Landeswassergesetz – **LWG** -) in der Fassung vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54)
- Landesgesetz zum Schutz und zur Pflege der Kulturdenkmäler (Denkmalschutz- und -pflegegesetz - **DSchPFIG**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch Art. 54 des Landesgesetzes zur Gleichstellung behinderter Menschen vom 16.12.2002 (GVBl. S. 481)

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich ist aus der beiliegenden Planskizze ersichtlich. Er liegt zwischen Straßenbahnwendeschleife, Hohem Weg, Luitpoldhain und TG Frei Heil.

2.3 Änderungsbeschluss

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung am 13.12.2004 beschlossen, den Flächennutzungsplan 1999 im Bereich der Rheingönheimer Straßenbahnwendeschleife zu ändern. Dies wurde am 17.12.2004 im Amtsblatt Nr. 86/2004 bekannt gegeben.

3. ANLASS, ZIEL UND ZWECK DER PLANUNG

Die Stadt Ludwigshafen beabsichtigt im Stadtteil Rheingönheim im Bereich der bisherigen Straßenbahnwendeschleife am Hohen Weg die Änderung eines Teilbereiches des Flächennutzungsplanes (s. Anlage).

Bei dieser Fläche handelt es sich um einen möglichen Verknüpfungspunkt zwischen dem alten Siedlungsbereich und dem Neubaugebiet „Neubruch“.

Im Stadtteil Rheingönheim besteht ein besonderer Bedarf an einem zentral gelegenen Lebensmittelmarkt, da derzeit lediglich Einkaufsmöglichkeiten im nordwestlichen Stadtteil im Bereich „Sandloch“ sowie im nordöstlichen Stadtteil in der „Mörschgewanne“ bestehen, die beide nicht bzw. nicht aus allen Teilen Rheingönheims gut zu erreichen sind, insbesondere auch fußläufig. Speziell in den südlichen und südöstlichen Wohngebieten ist die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarf nicht gegeben (500m-Entfernung).

Eine solche Einrichtung ist nun in zentraler Lage nahe der Hauptstraße am Hohen Weg unmittelbar an der Straßenbahn- und Bushaltestelle vorgesehen.

Die Verkaufsfläche des Nahversorgungszentrums soll jedoch größer als 750 m² sein. Im rechtskräftigen Flächennutzungsplan 1999 ist jedoch für diese Fläche aktuell überwiegend Wohnbaufläche und zum kleineren Teil Grünfläche festgelegt. Nötig wird nun eine Änderung der Gebietsfestlegungen in „Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“.

Parallel zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes wird auch das vorhabenbezogene Bebauungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 563b "Nahversorgungszentrum Rheingönheim") als Sondergebiet für großflächigen Lebensmitteleinzelhandel nach § 11 (3) BauNVO durchgeführt.

4. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANDARSTELLUNGEN

Für den Geltungsbereich der Planänderung wird „Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt.

5. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

Im fortgeschriebenen Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz sind für den Bereich der FNP-Teiländerung eine Siedlungsfreifläche und marginal eine sonstige Fläche und eine Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Damit stehen den beabsichtigten Bauleitplanungen keine zeichnerisch festgelegten Ziele der Raumordnung entgegen.

Die zu dem Aspekt Handel im Landesentwicklungsprogramm formulierten Zielsetzungen wie das Konzentrationsangebot und der Erhalt der Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte werden eingehalten. Dem städtebaulichen Integrationsgebot zufolge sind großflächige Einzelhandelsbetriebe in der Regel in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Einkaufsbereichen der Standortgemeinde zu errichten. Dieses Ziel ist mit den vorliegenden Planungen vereinbar. So kommt dieser Siedlungsentwicklung des Stadtteils Rheingönheim mit der beabsichtigten Verbindung des alten Siedlungsbereiches und des Neubaugebietes „Neubruch“ ein besonderer Stellenwert zu.

Darüber hinaus unterliegt die Beurteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe derzeit einem Wandel und berücksichtigt verstärkt den Trend zu größeren Geschoss- und Verkaufsflächen im Einzelhandel.

Mit Schreiben vom 25.01.2005 teilt die SGD Süd in der landesplanerischen Stellungnahme mit, dass diese 17. FNP-Teiländerung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

6. UMWELTBERICHT

Das BauGB erlaubt in §2 Abs. 4 Satz 5 eine „Abschichtung“ der Umweltprüfung zwischen den einzelnen Verfahrensebenen der Bauleitplanung. Da parallel zum Flächennutzungsplan '99 auch der Bebauungsplan Nr. 563b aufgestellt wird, wird auf die dortige Umweltprüfung und den Umweltbericht verwiesen.

Ergebnisse aus diesen Untersuchungen werden gemäß §2, Abs. 4 BauGB auf den Umweltbericht zur FNP '99 -Teiländerung Nr. 17 übertragen.

Basis der Umweltprüfung sind die Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung sowie die vom Vorhabenträger, der Fa. ProConcept GmbH, Memmingen beauftragten Untersuchungen:

- der Umweltbericht, erstellt vom Büro für Stadtplanung und Architektur Dipl.- Ing. Peter Fischer, Mannheim,
- der Landespflegerische Planungsbeitrag, erstellt vom Büro Dipl.-Ing. G. Reinwald, Mannheim,
- das Schalltechnische Gutachten, erstellt vom Büro IBK Kohnen, Freinsheim
- der Bericht über Maßnahmen im Rahmen der orientierenden Untersuchung Ludwigshafen-Rheingönheim vom Büro Alstom GmbH.

Zusammenfassung des Umweltberichtes des Bebauungsplanes Nr. 563b

Aktuelle Situation:

Das Plangebiet liegt im Innenbereich des Stadtteils Rheingönheim, an der Nahtstelle zwischen dem alten Siedlungsbereich und dem Neubaugebiet „Im Neubruch“, südlich der Straßenbahnwendeschleife.

Vor einigen Jahren noch wurde es als Sportplatz des TV Frei Heil genutzt. Diese Nutzung wurde zwischenzeitlich aufgegeben. Aktuell wird nur ein Teil, nämlich die Schotterfläche gelegentlich als Pkw-Abstellplatz genutzt.

Gemäß o.g. Untersuchungen hat das Gelände keine besondere Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz. Bis auf vereinzelte stadtbildprägende Bäume sind keine wertvolle Vegetationsstrukturen vorhanden.

Aufgrund einer ungeordneten Ablagerung ist der Boden im Bereich des aufgelassenen Sportplatzes mit Schwermetallen belastet.

Auswirkungen durch die Planung:

Aufgrund der heutigen Nutzung (Pkw-Stellplätze) und wegen der vorhandenen Bodenbeläge (Schotterflächen, ehemaliger Sportplatz mit verschiedenen Auffüllungen, Schlacke) sind die Bodenfunktionen bereits stark beeinträchtigt.

Durch das Vorhaben werden große Flächen versiegelt, sodass die Bodenfunktion in diesen Bereichen vollständig verloren geht. Die Versiegelung ist jedoch zum Schutz der Umwelt und des Grundwassers vor Schadstoffeinträgen durch die vorhandenen Altablagerungen im Bereich des ehemaligen Sportplatzes erforderlich.

Der Erhalt von Bäumen und die Ergänzung des Baumbestandes durch Neupflanzungen wirkt sich positiv auf das Kleinklima aus und entsprechen den Zielen des Landschaftspflegerischen Planungsbeitrags.

Das Ortsbild wird aufgewertet. Das geplante Nahversorgungszentrum verbindet die vorhandenen Ortsteile und schafft einen geordneten Übergang zwischen alten und neuen Siedlungskörpern.

Durch die geplante Maßnahme werden keine archäologischen Denkmäler, Baudenkmäler, kulturhistorisch bedeutsame Elemente beeinträchtigt.

Planungsalternativen:

Unter Berücksichtigung des Ziels, die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung Rheingönheims mit Gütern des täglichen Bedarfs an einem integrierten Standort zu sichern und zu verbessern, bietet sich keine Alternative. Der Standort ist zudem aufgrund der umgebenden Nutzungen (Endhaltestelle Straßenbahn, Bushaltestelle, Sportanlagen) und der günstigen Verkehrslage besser für die lärmunempfindliche Versorgungseinrichtung geeignet als das bisher geplante Allgemeine Wohngebiet.

Planungsalternativen, die eine geringe Versiegelung des Geländes zum Inhalt haben, kommen aufgrund der Vorbelastungen des Bodens nicht in Betracht.

7. ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

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

Im Rahmen der frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplanentwurf Nr. 563 "Ortsmitte Hoher Weg, Änderung 2" (vom 23.04.2001 – einschließlich 04.05.2001), dessen Planungsziel die Neuordnung des Areals östlich des Hohen Wegs im Bereich der Straßenbahnwendeschleife zugunsten von Ortsmittelpunktfunktionen unter Beibehaltung der Wendeschleife ist, wurde eine Ausstellung in den Räumen des Bereichs Stadtplanung durchgeführt. Hierbei und bei dem Erörterungstermin am 10.05.2001 in den Räumen der Ortsverwaltung Ludwigshafen-Rheingönheim wurden die Ziele und Zwecke der Planung und ihre Auswirkungen (Planungsabsichten und Lösungsmöglichkeiten) öffentlich dargelegt.

Es wurden während dieser Veranstaltungen keine Bedenken und Anregungen geäußert.

Da die Teiländerung Nr. 17 des Flächennutzungsplanes '99 und der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 563b aus der dem Bebauungsplanentwurf Nr. 563 zugrundeliegende Planungskonzeption entwickelt ist, war eine erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung nicht notwendig.

7.2 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Im Rahmen der Frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden lediglich Belange der verbindlichen Bauleitplanung angesprochen. Durchgeführt wurde sie vom 07.01.- 21.01.2005

7.3 Behördenbeteiligung

Die Behördenbeteiligung fand vom 09.02.2005 – 09.03.2005 statt. In dieser Zeit gingen folgende abwägungsrelevante Anregungen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange ein:

- IHK Pfalz, Postfach 321 07 44, 67007 Ludwigshafen, Schreiben vom 11.03.2005
- Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e.V., Postfach 100362, 67403 Neustadt, Schreiben vom 02.03.2005

7.3.1 IHK Pfalz, Schreiben vom 11.03.2005

„... Unter städtebaulichen Gesichtspunkten erscheint jedoch die fehlende funktionale und räumliche Einbindung des am südlichen Rand Rheingönheims gelegenen Standorts als problematisch. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in engen räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem zentralen Einkaufsbereich der Standortgemeinde zu errichten. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass durch das Neubaugebiet der neue Versorgungsstandort quasi ein Bindeglied zwischen dem alten Ortskern und dem Neubaugebiet darstellt.

Dennoch liegt die Ansiedlung des Versorgungszentrums außerhalb der bisherigen Versorgungsstrukturen Rheingönheims und wird von daher negative Auswirkungen auf die vorhandenen Anbieterstrukturen haben. Jedoch sehen auch wir (die IHK) keine überzeugende innerörtliche Standortalternative.

Ausdrücklich nicht folgen können wir (die IHK) aber der Aussage in der Begründung zur FNP-Teiländerung, dass die Beurteilung großflächiger Einzelhandelsbetriebe derzeit einem Wandel unterliegt und verstärkt der Trend zu größeren Geschoss- und Verkaufsflächen im Einzelhandel berücksichtigt werden müsse. Hier scheint eher der Wunsch Vater des Gedanken zu sein. Unseres Wissens (die IHK) obliegt die Beurteilung entsprechender Ansiedlungsvorhaben weiterhin den bestehenden baurechtlichen Vorschriften, in denen es bisher keine Änderung bezüglich der Gren-

zen der Geschoss- und Verkaufsflächen gegeben hat. Selbstverständlich sehen wird das große Interesse von Investoren, größere Flächen zu erreichen, sei es bei Neuerrichtungen oder im Rahmen von Erweiterungsmaßnahmen. Diese Versuche spiegeln sich aber nicht in der bestehenden Rechtslage wieder und die IHK Pfalz betrachtet diesen Trend, der gerade in Ludwigshafen augenfällig ist, mit sehr großer Sorge. Im Einzelfall könne solche Wünsche zwar vernünftig und auch genehmigungsfähig sein, dennoch sollte man das Ziel funktionsfähiger Versorgungskerne nicht aus den Augen lassen.

Von daher sehen wir (die IHK) keine Veranlassung, über den bisherigen Rahmen hinaus weitere betriebswirtschaftliche Faktoren in die Beurteilung von Einzelhandelsansiedlungen einfließen zu lassen.

Konkret stellt sich daher für uns (die IHK) die Frage, warum der Lebensmittelmarkt eine Fläche von 1.000 qm braucht, wo doch zudem noch weitere Flächen für eine Bäckerei-/Metzgereiverkaufstelle und einen Getränkemarkt vorgesehen sind.

Wir (die IHK) sprechen uns daher für eine Begrenzung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf höchstens 800 qm aus."

Stellungnahme der Verwaltung:

Die baurechtlichen Vorschriften wurden eingehalten. Aufgrund der Größenordnung des Vorhabens wurde ein Sondergebiet gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

In der landesplanerischen Stellungnahme der SGD-Süd zur 17. Teiländerung des Flächennutzungsplanes der Stadt Ludwigshafen im Parallelverfahren (FNP-Teiländerung „Nahversorgungszentrum Rheingönheim Mitte“/Bebauungsplan Nr. 563 b „Nahversorgungszentrum Rheingönheim“. Schreiben vom 25.01.2005 und 08.03.2005) wurde festgestellt, dass das Vorhaben mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Das Konzentrationsgebot und der Erhalt der Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte werden eingehalten. Auch das Integrationsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird eingehalten. Der Siedlungsentwicklung des Stadtteils Rheingönheim kommt mit der geplanten Verbindung des alten Siedlungsbereichs und des Neubaugebietes „Im Neubruch“ ein besonderer Stellenwert zu. Der neue Standort übernimmt damit eine zentrale Funktion. Er kann dem Bedarf an einem zentral gelegenen Geschäft nachkommen, da die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten im Bereich „Sandloch“ und „Mörschgewanne“ nicht bzw. nicht aus allen Teilen Rheingönheims insbesondere auch fußläufig gut zu erreichen sind. Wie auch die IHK feststellen konnte, gibt es keine überzeugende innerörtliche Standortalternative.

In der landesplanerischen Stellungnahme vom 25.01.2005 wurde auf den verstärkten Trend zu größeren Geschoss- und Verkaufsflächen im Einzelhandel hingewiesen. Gegen die geplante Größenordnung der Verkaufsflä-

chen wurde seitens der SGD-Süd keine Bedenken geäußert. Hierfür sprechen auch die Inhalte des Teilfortschreibungsentwurfs des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz zum Thema Einzelhandel, in der für das vorgesehene Einzelhandelsgebiet bereits ein geplanter herausgehobener Nahversorgungsstandort dargestellt ist. Ein solcher wird vorgesehen, wenn für die wohnungsnah Grundversorgung mehrere Nahversorgungsbetriebe notwendig sind, die einzeln oder in der Summe die Großflächigkeit überschreiten. Gem. landesplanerischer Stellungnahme trägt die Planung auch dem Grundsatz der Raumordnung Rechnung, dem zufolge für die wohnungsnah Versorgung die innerörtlich zentral und günstig zu Wohngebieten gelegenen Standorte des Einzelhandels zu fördern sind.

Die von der IHK vorgeschlagene Begrenzung der Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes auf höchstens 800 m² wird daher nicht für erforderlich gehalten und zurückgewiesen. Eine Planänderung erfolgt nicht.

7.3.2 Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e.V., Schreiben vom 02.03.2005

„... wir haben Ihr Schreiben vom 09.02.2005 erhalten und teilen Ihnen mit, dass der Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz grundsätzlich Bedenken gegen die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels im Außenbereich hat. Sie teilen in Ihren Unterlagen zwar mit, dass sowohl das Konzentrationsgebot als auch das Integrationsgebot Beachtung gefunden hat, dennoch bleiben nach Überprüfung der Unterlagen hier Zweifel. Zumindest was das Integrationsgebot betrifft bleibt festzustellen, dass die hier geplante Ansiedlung sich in einem Außenbereich befindet, der unseres Erachtens auch nicht durch die Nähe zum Ortszentrum des Stadtteils Rheingönheims überwunden werden kann. Allerdings lässt die hier ange-dachte Planung eines Lebensmittel-Einkaufsmarktes, eines Getränkemarktes sowie einer Metzgerei- und Bäckereiverkaufsstelle derzeit keinen endgültigen Schluss auf nachteilige Auswirkung zu. Festzustellen bleibt, dass zu mindestens die im Nahbereich angesiedelten Bäckerei- und Metzgereibetriebe durch die hier geplante Ansiedlung betroffen sind. ...“

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Versorgungssituation von Rheingönheim ist bereits seit mehreren Jahren als nicht zufrieden stellend anzusehen. Innerhalb des alten Ortskerns stehen keine geeigneten Flächen für die Errichtung angemessener Versorgungseinrichtungen zur Verfügung, die den heutigen Erfordernissen genügen (Parkplatzbedarf, größere Verkaufsflächen, ...). Die innerörtli-

chen Angebote sind daher nicht ausreichend. Von Seiten der Bevölkerung besteht seit vielen Jahren die Forderung, die wohnungsnah Versorgung durch die Errichtung eines Nahversorgungszentrums zu sichern.

Der gewählte Standort für ein solches Nahversorgungszentrum mit Gütern des täglichen Bedarfs zwischen der Wendeschleife (Endhaltestelle Straßenbahn, Bushaltestellen), dem Hohen Weg und dem Sportgelände TG Frei Heil, auf dem bislang einmal im Jahr die Kerwe stattfindet, liegt nicht im Außenbereich und ist mit allen Verkehrsmitteln sowie zu Fuß und mit dem Rad sehr gut zu erreichen. Das Zentrum des Ortes wird sich mit der Entwicklung des Baugebietes „Im Neubruch“, das den Ort im Südosten großflächig abrundet, verlagern. Dieser Standort kann daher nach Fertigstellung des Baugebietes eine zentrale Funktion übernehmen und die älteren Ortsteile mit dem Neubaugebiet verbinden.

Auch wenn im Nahbereich des Versorgungszentrums angesiedelte Bäcker oder Metzger einer stärkeren Konkurrenz ausgesetzt werden können, wird an der Planung festgehalten, da sich das Vorhaben unter Berücksichtigung aller Belange in der Summe positiv auf die städtebauliche Entwicklung Rheingönheims auswirkt und der nachgefragten und dringend benötigten Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient.

Eine Planänderung erfolgt nicht.

7.4 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, die im Zeitraum vom 07.03.2005 bis 08.04.2005 durchgeführt wurde, gingen keine Anregungen ein.

7.5 Abwägung

7.5.1 Belange, die für die Planung sprechen

Das Konzentrationsgebot und der Erhalt der Funktionsfähigkeit benachbarter zentraler Orte werden durch die Planung eingehalten. Auch das Integrationsgebot für großflächige Einzelhandelsbetriebe wird eingehalten.

Der Siedlungsentwicklung des Stadtteils Rheingönheim kommt mit der geplanten Verbindung des alten Siedlungsbereichs und des Neubaugebietes „Im Neubruch“ ein besonderer Stellenwert zu. Der neue Standort übernimmt damit neben der Hauptstraße eine zentrale Funktion. Er kann dem Bedarf an einem zentral gelegenen Geschäft nachkommen, da die vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten im Bereich „Sandloch“ und „Mörschgewanne“ nicht aus allen Teilen Rheingönheims - insbesondere auch fußläufig - gut zu erreichen sind.

Durch die unmittelbare Nähe zur Endhaltestelle der Straßenbahn und der Bushaltestelle mit Parkplätzen ist das Gelände nicht nur für den motorisierten Individualverkehr sondern auch mit dem ÖPNV günstig zu erreichen.

Bezüglich der nichtauszuschließenden Neuimmissionen ist der Standort für die Errichtung eines Nahversorgungszentrum günstig, da die unmittelbar angrenzenden Nutzungen (brachgefallene Grünfläche, Sportplatz, Wendeschleife mit Parkplätzen) Abstand zur Wohnnutzung ergeben.

Durch den Bau des Nahversorgungszentrums südlich der Wendeschleife kann das Ortsbild in diesem Bereich aufgewertet werden. Der zur Zeit ungeordnete, als Pkw-Stellplatzfläche genutzte Platz kann geordnet und baulich gefasst werden.

Die geringe Bedeutung als Lebensraum kann durch die geplanten Pflanzmaßnahmen auf dem Gelände verbessert werden. Durch die Überbauung und Versiegelung der vorbelasteten Böden wird ein Ausschwemmen von Schadstoffen in das Grundwasser verhindert und damit die Schutzgüter Mensch und Grundwasser wirksamer geschützt.

7.5.2 Belange, die gegen die Planung sprechen

Um das Nahversorgungszentrum am vorgesehenen Standort realisieren zu können ist die Verlagerung der Kerwe erforderlich.

Außerdem könnten die in der Nähe zum Nahversorgungszentrum angesiedelten kleineren Geschäfte des täglichen Bedarfs stärkerer Konkurrenz ausgesetzt werden.

7.5.3 Zusammenfassung der Abwägung

Durch die vorgesehene Teiländerung des Flächennutzungsplanes besteht die Möglichkeit, mit der Schaffung entsprechenden Baurechtes die städtebaulich-räumliche und funktionale Gesamtsituation gegenüber der heutigen Situation zu verbessern.

Der Planung mit der vorgesehenen Größenordnung wird der Vorrang eingeräumt, da sich das Vorhaben unter Berücksichtigung aller Belange in der Summe positiv auf die städtebauliche Entwicklung Rheingönheims auswirkt und der nachgefragten und dringend benötigten Verbesserung der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen Bedarfs dient.

Ludwigshafen am Rhein, den 09/07/05

.....
Bereich Stadtplanung

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 15. Juli 2005
Az.: 43.140.5-02 LU-D/FNP-A17