

ORIGINAL

Stadt Ludwigshafen am Rhein

Flächennutzungsplan 1999

Teiländerung Nr. 22

„Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“

Begründung

Dezember 2009
Stand Feststellungsbeschluss



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Land Rheinland-Pfalz
Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd
Neustadt a.d. Weinstraße
Zur Entscheidung
vom 1.1. JAN. 2010.....
Az.: 431405-02 LU-01/FNP A 22.....

INHALTSVERZEICHNIS

1. Verfahren	Seite 4
2. Allgemeines	Seite 5
2.1 Rechtsgrundlagen.....	Seite 5
2.2 Geltungsbereich.....	Seite 6
3. Anlass, Zweck und Ziel der Planänderung	Seite 6
4. Verhältnis zur übergeordneten Planung	Seite 6
5. Erläuterungen zu den Plandarstellungen	Seite 7
6. Umweltbericht	Seite 7
6.1 Kurzdarstellung der bestehenden Situation und der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bauleitplans.....	Seite 8
6.2 Ziele des Umweltschutzes, die für die Flächennutzungsplanänderung von Bedeu- tung sind.....	Seite 8
6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und dessen Entwick- lung bei Durchführung der Planung.....	Seite 9
6.4 Geplante Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen / Alterna- tivplanungen.....	Seite 11
6.5 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	Seite 12
6.6 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen.....	Seite 12
6.7 Zusammenfassung.....	Seite 12
7. Weitere Auswirkung der Planung – Einzelhandel	Seite 13
8. Abwägung öffentlicher und privater Belange – aktueller Stand	Seite 13
8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit.....	Seite 13
8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger Öffentlicher Belange.....	Seite 13
8.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Seite 17
8.4 Öffentliche Auslegung des Planentwurfs.....	Seite 19
8.5 Abwägung öffentlicher und privater Belange – aktueller Stand.....	Seite 19
Anlagen	Seite 21

1. Verfahren

Verfahrensschritte	Datum
Information des Ortsbeirats vor Änderungsbeschluss	26. März 2009
Empfehlung zu Änderungsbeschluss und Offenlage durch BGA am	20. April 2009
Änderungs- / Offenlagebeschluss im Stadtrat am	27. April 2009
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	26. 08. 09 bis 09. 09 2009
Frühzeitige Behördenbeteiligung mit Schreiben vom	02. Juli 2009
Information des Ortsbeirats vor Offenlage	3. August 2009
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. §4, Abs. II BauGB) mit Schreiben vom	17. September 2009
Offenlage gem. §3, Abs. II BauGB	12. Oktober bis 13. November 2009
Information des Ortsbeirats Mundenheim vor Feststellungsbeschluss	19. November 2009
Empfehlung zum Feststellungsbeschluss durch BGA am	30. November 2009
Feststellungsbeschluss durch Stadtrat am	7. Dezember 2009

Vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung werden im Parallelverfahren durchgeführt.

Der Ortsbeirat wurde am 26. März 2009, am 3. August 2009 und am 19. November 2009 über die Planung informiert und trägt diese mit.

2. Allgemeines

2.1 Rechtsgrundlagen

<p>Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)</p> <p>Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)</p> <p>Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 09.12.2004 (BGBl. I S. 3214)</p> <p>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 vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)</p> <p>Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2008 (BGBl. I S. 686)</p> <p>Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I, S. 2470)</p> <p>Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)</p> <p>Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007 (BGBl. I S. 2470)</p>	<p>Denkmalschutz- und -pflegegesetz (DSchPflG) vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)</p> <p>Gemeindeordnung (GemO) vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.05.2008 (GVBl. S. 79)</p> <p>Landesabfallwirtschaftsgesetz (LAbfWG) vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007 (GVBl. S. 297)</p> <p>Landesbauordnung (LBauO) vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl. S. 105)</p> <p>Landeswassergesetz (LWG) vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl. S. 191)</p> <p>Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)</p> <p>Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG) vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)</p>
--	---

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt südlich des Stadtzentrums von Ludwigshafen im Stadtteil Mundenheim. Er wird begrenzt von Hoheloogstraße, Wegelburgstraße, Weinbietstraße und den Flurstücken Nr. 668/3 und 668/7. Er ist in Anlage 1 dargestellt.

3. Anlass, Zweck und Ziel der Planänderung

Der Geltungsbereich liegt in guter fußläufig erreichbarer Lage am Rande von Wohngebieten im Süden Mundenheims. Aufgrund der hier vorherrschenden, mehrgeschossigen Bebauung besteht eine überdurchschnittliche Wohndichte, was den Standort für Lebensmittelmarktbetreiber interessant macht. In direkter Nachbarschaft befindet sich zudem seit mehreren Jahren ein großflächiger Discountmarkt der Firma LIDL, sodass hier durch die Ergänzung durch einen Lebensmittel-Vollsortimentsmarkt ein stadtteilbezogener Lebensmitteleinzelhandels-Schwerpunkt entstehen könnte.

Der Standort erscheint, obwohl nicht voll integriert, aufgrund der vorstehend beschriebenen Situation dazu geeignet, eine im Mundenheimer Süden durchaus vorhandene „Lücke“ im Hinblick auf das Angebot an Frischwaren und breitem Vollsortiment zu schließen. Zumal im Stadtteil Mundenheim kein anderer geeigneter Standort zur Verfügung steht, der mit den heute notwendigen Platzanforderungen der marktüblich auftretenden Größenordnungen der Märkte mit Lebensmittelvollsortiment in Einklang zu bringen ist.

An einem Lebensmittel-Vollsortimentmarkt hat im Frühjahr 2009 die Firma REWE als Betreiberin Interesse gezeigt. Geplant ist die Anmietung einer entsprechenden Immobilie, die von der Fa. Speeter als Vorhabenträgerin errichtet werden soll. Aufgrund des bisher im Geltungsbereich herrschenden Planungsrechts ist jedoch die Errichtung eines Marktes mit der von REWE angedachten Verkaufsfläche von 1.450m² (1.400 m² für den REWE-Markt zzgl. eines 50m² großen Backshops in der Vorkassenzone) nicht genehmigungsfähig. Denn großflächige Einzelhandelsbetriebe sind nur in dafür speziell festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Daher wurde am 27. April 2009 auf Antrag der Vorhabenträgerin, Fa. Speeter GmbH, der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ gefasst. Parallel dazu ist auch der geltenden FNP '99 zu ändern. Er sieht im Geltungsbereich derzeit eine Wohnbaufläche vor. Ziel der Planung ist es, die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters vorzubereiten. Dargestellt werden muss daher zukünftig eine „Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittel-einzelhandel“. Der Beschluss zur Planänderung wurde am 27. April 2009 gefasst.

4. Verhältnis zur übergeordneten Planung

Ziel der Planung ist es die Errichtung eines Lebensmittelvollsortimenters vorzubereiten und diese Planung den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Das Plangebiet ist in der 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz weder als Bestands- noch als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Daher wurde von der SGD Süd, als Oberer Landesplanungsbehörde, eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt, um festzustellen, ob das geplante Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung übereinstimmt. Die zur Prüfung vorgelegten Unterlagen hatten auch die voraussichtlichen Auswirkungen des neuen Marktes insbesondere auf den Einzelhandel (räumlicher Einzugsbereich, Kaufkraft, Nachfragepotential, Wettbewerbssituation im Einzugsbereich, Umsatzerwartung, Umsatzverteilung im Einzugsbereich....) zum Gegenstand. Am Verfahren beteiligt waren die Stadtverwaltung Ludwigshafen, die Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion Referat 21b (Kommunale Entwicklung, Sport, Denkmalschutz), der Verband Region Rhein-Neckar, die Industrie- und Handelskammer der Pfalz, der Einzelhandelsverband Rheinhessen-Pfalz e.V. und der Landesbetrieb Mobilität in Speyer.

Mit dem raumordnerischen Entscheid vom 12. Juni 2009 ist man zu dem Schluss gekommen, dass das von der Fa. Speeter angedachte Vorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wenn folgende Maßgaben eingehalten sind:

- Der Lebensmittel-Markt soll auf die geplante maximale Verkaufsfläche begrenzt werden
-> *Diese Maßgabe wird mit der Rechtskraft des Bebauungsplans 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ erfüllt sein.*
- Der an dem Standort bereits bestehende Lebensmitteldiscounter ist in seinem Bestand festzuschreiben
-> *Diese Maßgabe ist bereits durch die Festsetzungen der maximalen Verkaufsfläche und der maximalen Geschossfläche im rechtskräftigen B-Plan 584a „Einzelhandel Hohelooogstraße“ erfüllt. Im geltenden Flächennutzungsplan ist die betreffende Fläche als „Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt.*
- Die Ansiedlung weiterer, (auch kleinflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten soll ausgeschlossen werden
-> *Im Bereich der beiden oben benannten Bebauungspläne sind weitere Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen. Ein Ausschluss zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb der beiden Plangebiete kann in diesem Planverfahren jedoch nicht erfolgen. Die Stadt Ludwigshafen wird aber die Maßgabe des raumordnerischen Bescheides erfüllen, indem Sie, sollten sich zentrenschädliche Entwicklungen abzeichnen, steuernd eingreifen wird. Sei es im Rahmen des geltenden Baurechts (§34, Abs. III BauGB) – danach sind Vorhaben, durch die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde selbst oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind, unzulässig – oder aber im Rahmen eigenständiger Bauleitplanverfahren, in denen zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden können.*

Das Vorhaben ist somit als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar zu betrachten. Da die FNP-Teiländerung Nr. 22 dazu dient das mit den Zielen der Raumordnung vereinbare Vorhaben vorzubereiten ist auch diese als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar anzunehmen.

5. Erläuterungen zu den Plandarstellungen

Um das Lebensmittelmarktvorhaben umzusetzen ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich, durch den das zukünftige Marktgelände als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel-Lebensmittelmarkt festgesetzt wird. Ein Bebauungsplan ist nach §8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Geltungsbereich der Planänderung ist im Flächennutzungsplan derzeit noch eine Wohnbaufläche dargestellt, aus welcher sich planungsrechtlich jedoch kein Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel-Lebensmittelmarkt entwickeln lässt.

Daher muss im FNP zukünftig wie in Anlage 1 dargestellt eine „Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt werden. Die Änderung beschränkt sich ausschließlich auf die F1StNrn. 668/4, 668/5 und 668/6.

6. Umweltbericht

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ wurde die Umweltprüfung durchgeführt und ein Umweltbericht erstellt. Ergebnisse aus diesen Untersuchungen werden gemäß §2, Abs. 4 BauGB in den Umweltbericht zur FNP '99 – Teiländerung Nr. 22 übertragen.

In die Prüfung eingegangen sind insbesondere der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ vom Ingenieurbüro Wonka, aus 66989 Nünschweiler erarbeitete Fachbeitrag Naturschutz, das vom Vorhabenträger beauftragte schalltechnische Gutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik, Hebelstr. 13 in 68161 Mannheim und die Anregungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4, Abs. 1 BauGB.

6.1 Kurzdarstellung der bestehenden Situation und der wichtigsten Inhalte und Ziele des Bauleitplans

Bestand: Der FNP '99 stellt derzeit im Geltungsbereich der geplanten Teiländerung Nr. 22 Wohnbaufläche dar. Nachdem die frühere, mehrgeschossige Wohnbebauung bereits abgerissen wurde, liegt der Geltungsbereich derzeit ungenutzt brach.

Planung: Ziel der FNP '99 - Teiländerung Nr. 22 ist es, das geltende Planungsrecht dahingehend zu verändern, dass das geplante Vorhaben „großflächiger Lebensmittelvollsortimenter“ am Standort realisiert werden kann. Wesentlicher Inhalt der Planänderung im Geltungsbereich ist die Änderung der Wohnbaufläche in eine

- Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel

Die übrigen Darstellungen des FNP '99 werden durch die Teiländerung Nr. 22 nicht verändert.

6.2 Ziele des Umweltschutzes, die für die Flächennutzungsplanänderung von Bedeutung sind.

Regionalplanung

Der Bereich ist im Regionalen Raumordnungsplan Rheinpfalz als Siedlungsfläche Wohnen festgelegt.

Landschaftsplanung

Das Bebauungsplangebiet liegt zum Teil im nicht überplanten Innenbereich von Ludwigshafen. Der Landschaftsplan der Stadt Ludwigshafen weist den betroffenen Planbereich als Siedlungsfläche aus.

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan existiert für den Planbereich bislang nicht.

Fachplanungen:

Über ergänzende und für die Teiländerung Nr. 22 relevante Fachplanungen ist derzeit nichts bekannt.

Schutzgebiete/ -objekte:

Der Planungsraum ist nicht Teil eines Schutzgebietes nach Landesnaturschutzgesetz.

Der Planungsraum ist nicht Bestandteil eines FFH- oder Vogelschutzgebietes. „Natura 2000“-Flächen werden somit nicht berührt.

Bodenschutz

Über Altablagerungen, Altstandorte, schädliche Bodenveränderungen oder Verdachtsflächen innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Teiländerung Nr. 22 ist nichts bekannt.

Ein Teilbereich des Geltungsbereichs wurde aufgefüllt. Als Quelle für diese Information hat die untere Bodenschutzbehörde topographische Karten von 1910 bis 1955 angegeben. Es gibt derzeit keine Hinweise auf eventuelle Altlastenrelevanz.

6.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und dessen Entwicklung bei Durchführung der Planung

Das Plangebiet liegt im Süden des Stadtteils Mundenheim. Die hier zuvor vorhandenen mehrgeschossigen Wohnhäuser sind schon seit längerem abgerissen. Die Fläche liegt seither brach. In südlicher Nachbarschaft, zwischen Hoheloogstraße und Kaiserwörthdamm befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke ansonsten ist das Plangebiet von mehrgeschossiger Wohnbebauung umgeben.

Durch die Planänderung Nr. 22 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ soll die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentsmarktes vorbereitet werden. Faktisch wird so die gewerbliche Nutzung weiter nach Norden voranrücken.

Verkehr / Lärm

Für die Anwohner in direkter Nachbarschaft zum Plangebiet können sich dadurch gegenüber der früheren Wohnnutzung erhöhte Beeinträchtigungen durch den vom neuen Gewerbebetrieb verursachten Lärm ergeben. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 622 wurde jedoch durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen, unter welchen Rahmenbedingungen die Verträglichkeit der erhöhten Belastung mit der bestehenden Wohnnutzung gegeben ist. Dass diese Rahmenbedingungen erfüllt werden, wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622 und den dazugehörigen Durchführungsvertrag verbindlich abgesichert.

Die verkehrliche Mehrbelastung kann vom bestehenden Umfeld verkraftet werden: Aufgrund allgemein gültiger Richtwerte (1,1 Kunden pro Quadratmeter Verkaufsfläche; Verkaufsfläche des geplanten Marktes: 1.450 qm) bzw. der Umsatzerwartungen des Betreibers ist von täglich etwa 1.600 Kundenbesuchen auszugehen.

Durch die günstige Lage des geplanten Vollsortimenters in unmittelbarer Nähe und die Lage am Rand einer stark verdichteten Wohnbebauung ist von einem überproportional hohen Anteil an Fußgängern und Fahrradfahrer auszugehen. Es ist deshalb damit zu rechnen, dass etwa 40% der Kunden zu Fuß bzw. mit dem Fahrrad kommen werden. Entsprechende Fahrradabstellplätze sind deshalb auch in ausreichender Zahl vorgesehen. 60% der Kunden kommen demnach mit dem Kfz. Unter Berücksichtigung des Kfz-Besetzungsgrades werden somit pro Tag ca. 800 Kundenfahrten zum Markt und auch wieder 800 Kundenfahrten vom Markt weg erwartet.

Diese insgesamt 1.600 Kundenfahrten treten aber insgesamt nicht als neue, zusätzliche Verkehrsbelastung in der Wegelnburgstraße auf. Denn ein Teil dieser Fahrten wird bereits heute dort abgewickelt. Im Rahmen von sog. Mitnahme- oder Abschöpfungseffekten entfallen so z.B. künftig ein Teil der heutigen Fahrten zu einem Einkaufsmarkt am Stadtrand oder der Markt wird auf der bereits heute vorhandenen Fahrt nach Hause zusätzlich besucht. Die tatsächliche Mehrbelastung der benachbarten Straßen liegt deshalb nur in der Größenordnung von 1.000 - 1.200 Kfz/Tag. Mit dieser zusätzlichen Verkehrsbelastung bleibt die im betreffenden Abschnitt heute mit ca. 2.300 Kfz/Tag belastete Wegelnburgstraße auch weiterhin ausreichend leistungsfähig.

Da die Erschließung über die Wegelnburgstraße erfolgt, werden die anderen benachbarten Straßen wie die Weinbietstraße kaum mehr belastet als heute.

Der Anlieferverkehr, der sich ausschließlich im Zeitraum zwischen 6 Uhr und 22 Uhr abspielen wird, fährt über die Hoheloogstraße zu und ab, da hier aufgrund der im Anfahrtsbereich vorhandenen gewerblichen Nutzung die geringste Empfindlichkeit besteht.

Tiere und Pflanzen

Der überwiegende Teil des Plangebiets stellt sich derzeit als Brachfläche dar, auf der sich eine junge Wiesenfläche ohne höhere Pflanzen entwickelt hat. Entlang der Weinbietstraße befindet sich stellenweise ein etwa 1,50 m breiter Schotterstreifen. Straßenbegleitend finden sich insgesamt 24 Laubbäume unterschiedlicher Wuchsstärken, die noch aus der Zeit der Wohnnutzung stammen.

Die vorhandenen Gehölzstrukturen werden, soweit dies möglich ist, in die Planung integriert. Ansonsten müssen die vorhandenen Gehölze entfernt und im Rahmen der Neugestaltung sachgerecht ersetzt werden. Dies ist im Bebauungsplan so festgesetzt.

Das Vorkommen streng zu schützender Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse (Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG DES RATES vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) kann im Bereich des Plangebiets ausgeschlossen werden.

Da sich die geplante Baumaßnahme auf eine kleinere innerstädtische Fläche bezieht, die bereits vorher schon bebaut war, und keine besonders geschützte Arten aufgefunden wurden, ist eine erhebliche Störung gemäß § 44 Abs. 1 Nr.2 UGB III nicht zu befürchten und somit eine nachteilige Beeinträchtigung national und europäisch bedeutsamer Arten nicht anzunehmen.

Aufgrund der eher geringen Flächengröße des Plangebietes werden vorhandene Siedlungsarten durch die Planung nicht nachteilig betroffen, da sie auf ausreichend große „Quartiere“ in Form von Privatgärten o.ä. in der näheren Umgebung ausweichen können.

Boden/Altlasten

Durch die frühere Bebauung des Plangebiets mit 3 Wohnblocks und die in jüngerer Zeit erfolgten Abbrucharbeiten, ist das Schutzgut Boden bereits stark beeinträchtigt. Durch Umsetzung der Planung ist daher nicht mit größeren Eingriffen auf das Umweltmedium Boden zu rechnen. Es wird jedoch gegenüber dem heutigen bzw. früheren Zustand zu einer erhöhten Versiegelung kommen.

In einen Teil des Geltungsbereichs sind Auffüllungen kartiert. Es gibt derzeit keine Hinweise auf eine eventuelle Altlastenrelevanz. Ein allgemeiner bodenschutzrechtlicher Hinweis ist in den Bebauungsplan Nr. 622 dennoch aufgenommen.

Wasserhaushalt

Oberflächengewässer: Der Untersuchungsraum liegt innerhalb des Einzugsgebietes des Rheins, welcher sich ca. 650 m östlich des Plangebiets befindet. Dieser ist ein Gewässer 1. Ordnung. Die Wasserqualität des Rheins wird nach der Gewässergütekarte von Rheinland-Pfalz in diesem Bereich nur noch als mäßig belastet (Gütestufe II) eingestuft.

Grundwasser: Das Grundwasserpotential ist durch die Siedlungsnutzung in der Umgebung und hohen Versiegelungsgrad, vorbelastet. Nach Umsetzung der Planung ist durch die stärkere Versiegelung mit einer Erhöhung des Oberflächenabflusses zu rechnen. Dies wird jedoch dadurch abgemildert, dass die anfallenden Niederschläge soweit als möglich wieder dem Grundwasser zugeführt werden, statt wie zuvor in die Kanalisation gelangen. Ein entsprechendes Entwässerungskonzept wird derzeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens mit den zuständigen Wasserbehörden abgestimmt.

Klima/Luft

Das Plangebiet liegt innerhalb des Siedlungskörpers von Ludwigshafen, in direktem Umfeld zu intensiver Wohnbebauung mit hohem Verdichtungsgrad und einem nahegelegenen Industriegebiet. Das Schutzgut Klima/Luft wird durch den Straßenverkehr, den Siedlungsbereich und großflächig versiegelte Bereiche stark beeinträchtigt. Die im Plangebiet vorhandenen Laubbäume dienen allerdings der Staubfilterung und der mikroklimatischen Verbesserung des Stadtklimas.

Durch Umsetzung der Planung kommt es zur Veränderung verdunstungsrelevanter Teile von Natur und Landschaft Insbesondere hat sie eine Erhöhung des Versiegelungsgrades zur Folge. Im Gegenzug werden aber verdunstungsrelevante Flächen durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert. (33 Baumpflanzungen, Pflanzflächen, Versickerungsmulden) Auch wird sich der Pkw-Kundenverkehr hinsichtlich einer verstärkten Staubbelastung klimatisch auswirken. Es ist jedoch davon auszugehen, dass hier aufgrund der direkten Nachbarschaft zu dichter Wohnbebauung mit einem überdurchschnittlich hohen Anteil an fußläufigen Kunden sowie Radfahrkunden zu rechnen ist, was die Auswirkungen in Grenzen hält. Hinzu kommt, dass sich im Vergleich zur vormaligen Wohnnutzung die Emissionen durch Heizungsanlagen verringern dürften, da zukünftig Wärmepumpen zum Einsatz kommen sollen.

Größere negative Auswirkungen auf das Klima sind also nicht zu befürchten.

Kulturgüter

Durch die Durchführung der Planung, sind keine Auswirkungen auf Kulturelles Erbe zu erwarten.

6.4 Geplante Maßnahmen zur Verringerung der nachteiligen Auswirkungen / Alternativplanungen

Alternativstandorte in der erforderlichen Flächengröße stehen im Ortszentrum von Mundenheim nicht zur Verfügung. Somit ergeben sich keine Alternativen zu dem geplanten Standort.

Verkehr/Lärm

Um die negativen Auswirkungen der verkehrlichen Mehrbelastung in Grenzen zu halten, wurde die Stellplatzzufahrt an die leistungsfähige Wegelnburgstraße gelegt und dort so platziert, dass die Zufahrt von der umgebenden Wohnbebauung weitestmöglich entfernt liegt. Die Anlieferung mit LKW erfolgt über die unempfindliche, da von Gewerbe flankierte, Hohe-Loogstraße.

Die Begrenzung der Lärmmehrbelastung auf ein verträgliches Maß wird garantiert, indem die Vorgaben des Schalltechnischen Gutachtens in den Bebauungsplan Nr. 622 bzw. den dazugehörigen Durchführungsvertrag Eingang finden.

Tiere und Pflanzen

Bei Realisierung der Planung hat die Pflanzung von gliedernden Gehölzelementen (Freiflächenbegrünung) zu erfolgen. Gehölze, die bei Realisierung der Planung geschädigt wurden sind gleichwertig zu ersetzen. Nicht überbaute und durch Nutzungen überlagerte Grundstückflächen sind mit Bäumen und Sträuchern einheimischer Arten zu bepflanzen. Dies ist über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622 und den dazugehörigen Durchführungsvertrag abzusichern.

Boden

Zum Schutz der natürlichen Bodenfunktionen ist die überbaubare Fläche zu begrenzen. Nicht überbaute Flächen (Kundenparkplatz) sind weitestmöglich wasserdurchlässig zu befestigen. Alle nicht durch Nutzungen überlagerte Flächen sind zu begrünen. Dies ist über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622 und den dazugehörigen Durchführungsvertrag abzusichern.

Wasserhaushalt

Um die Auswirkungen auf den Grundwasserhaushalt möglichst gering zu halten ist die weitestgehende Verwendung durchlässiger Beläge anzustreben. Die Rückführung des durch Versiegelung und Überbauung dem örtlichen Wasserkreislauf entnommenen Regenwassers durch Versickerung auf dem Baugrundstück hat, soweit dies technisch möglich und vertretbar ist zu erfolgen. Dies ist über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622 und den dazugehörigen Durchführungsvertrag abzusichern.

Klima / Luft

Um die Einflüsse auf das Klima möglichst gering zu halten, ist eine Begrünung unbebauter Bereiche insbesondere durch 33 Bäume vorgesehen. Die befestigten Flächen sind weitestgehend wasserdurchlässig zu gestalten. Durch Einsatz schadstoffarmer Heizungssysteme soll die Luftbelastung verringert werden. Dies ist über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 622 und den dazugehörigen Durchführungsvertrag abzusichern.

6.5 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung wurde im Rahmen des parallel durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ erarbeitet. Im Rahmen dieser Umweltprüfung wurde im Wesentlichen eine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt, wie sie im UVP-Gesetz verankert ist. Ergebnisse aus dieser Prüfung sind in den Umweltbericht zur FNP-Teiländerung Nr. 22 eingegangen.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Auswirkungen

Durch die FNP-Teiländerung selbst kommt es aufgrund ihres vorbereitenden Charakters zu keinen direkten Auswirkungen. Eine Überwachung ist daher nur in dem Sinne erforderlich, dass auf die Einhaltung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622 getroffenen Regelungen beim Baugenehmigungsverfahren bzw. darüber hinaus auf die Einhaltung der Vereinbarungen aus dem Durchführungsvertrag geachtet wird.

6.7 Zusammenfassung

Gegenstand des Umweltberichts ist eine Prüfung der erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen der Planung im Vergleich zum Bestand bzw. der jetzigen planungsrechtlichen Situation.

Es ist festzuhalten, dass es durch die Umsetzung der Planung zu zusätzlichen Belastungen für die Umwelt kommt. Insbesondere sind hier der erhöhte Versiegelungsgrad im Plangebiet selbst, aber auch der durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes hinzukommende Kunden und Lieferverkehr zu nennen. Diese negativen Auswirkungen werden jedoch durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“, der parallel zur FNP-Änderung, aufgestellt wird, und den dazugehörigen Durchführungsvertrag ausgeglichen oder zumindest abgemildert.

Aus Umweltgesichtspunkten kann die Planung daher als vertretbar und raumverträglich angesehen werden kann.

7. Weitere Auswirkungen der Planung - Einzelhandel

Die möglichen Auswirkungen der Planung insbesondere auf den Einzelhandel wurden im Rahmen einer vereinfachten raumordnerische Prüfung, die durch die SGD Süd durchgeführt und mit Bescheid vom 12. Juni 2009 abgeschlossen wurde untersucht. Man kommt darin zu dem Schluss, dass bei Einhaltung der unter Punkt 4 aufgeführten Maßgaben durch das Vorhaben bei Festschreibung der maximalen Verkaufsfläche auf 1.450 m² keine nennenswerten Beeinträchtigungen benachbarter Zentren und Versorgungsbereiche zu erwarten sind. Dies gilt entsprechend auch für die in benachbarten Ortsteilen befindlichen Versorgungsbereiche.

8. Abwägung öffentlicher und privater Belange – aktueller Stand

8.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 26.8.2009 bis einschließlich 9.9.2009 in Form einer Offenlegung durchgeführt. Während dieser Offenlegung wurden die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die Auswirkungen der Planung öffentlich dargelegt. Dabei wurde die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zum Erörterungstermin am 02. September 2009 sind keine Bürgerinnen und Bürger erschienen.

Anregungen zur FNP-Teiländerung gingen nicht ein.

8.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Laut § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig zu beteiligen. Sie wurden mit Schreiben vom 02. Juli 2009 zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert (Scoping). Parallel erfolgte die frühzeitige Beteiligung nach §4, Abs. I zum Bebauungsplan 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“

Es wurden folgende Stellungnahmen mit Anregungen abgegeben:

Das Gesundheitsamt bei der Kreisverwaltung nimmt mit Schreiben vom 15. Juli 2009 wie folgt Stellung:

Der uns von Ihnen übersandte Plansatz wurde hier auf die uns betreffenden fachlichen Belange überprüft.

Wenn in geeigneter Weise sichergestellt ist, dass die Maßnahmen des Immissionsschutzgesetzes eingehalten werden, bestehen unsererseits keine Bedenken gegen die geplante Änderung des Bebauungsplans.

Wir bitten Sie uns weiterhin in das Genehmigungsverfahren einzubinden.

Stellungnahme

⇒ Die Anregung betrifft in erster Linie die Ebene des Bebauungsplans und wird dort berücksichtigt (Schalltechnisches Gutachten).

Die IHK Pfalz nimmt mit Schreiben vom 27. Juli 2009 wie folgt Stellung:

Aus den uns vorgelegten Unterlagen geht hervor, dass die Firma REWE beabsichtigt, am östlichen Rand des Ortsteils Mundenheim der Stadt Ludwigshafen, zwischen Hohelooogstraße und Wegelnburgstraße, einen Lebensmittelvollsortimentmarkt zu errichten. Konkret sollen auf einer Verkaufsfläche von ca. 1.450 qm auf 1.100 qm Lebensmittel, auf ca. 300 qm Getränke und im Vorkassenbereich auf ca. 50 qm Backwaren angeboten werden. Auf der gegenüber liegenden Seite der Wegelnburgstraße befindet sich bereits ein Discountmarkt der Fa. Lidl mit einer Verkaufsfläche von rund 1.000 qm.

Bei dem geplanten Ansiedlungsvorhaben handelt es sich um einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb. Somit ist die Ausweisung eines Sondergebietes erforderlich.

Nach dem LEP IV sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe bis 2.000 qm Verkaufsfläche grundsätzlich nur in zentralen Orten angesiedelt werden (Zentralitätsgebot). Die Stadt Ludwigshafen erfüllt als Oberzentrum im Sinne der Landesplanung grundsätzlich die Voraussetzung für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs.

Auch eine nennenswerte Beeinträchtigung benachbarter Zentren und Versorgungsbereiche ist aus unsrer Sicht nicht zu erwarten. Die IHK Pfalz sieht keine Auswirkung auf benachbarte Zentren und auch die Auswirkungen auf benachbarte Stadtteile werden eher gering sein.

Zu beachten ist zudem Ziel 58 des LEP IV, das städtebauliche Integrationsgebot. Nach Auffassung der IHK Pfalz handelt es sich auf Grund der fehlenden räumlichen und funktionalen Integration in den zentralen Geschäftsbereich des Stadtteils Mundenheim um eine nicht integrierte Lage. In Mundenheim existiert noch eine nennenswerte Nahversorgungsinfrastruktur, die durch die Neuansiedlung beeinträchtigt wird. Somit besteht die Gefahr von Umverteilungseffekten zu Lasten der Anbieter im Stadtteilzentrum.

Allerdings ist zu beachten, dass die Versorgung des Stadtteils Mundenheim nach Auffassung der IHK Pfalz eher unterdurchschnittlich ist und im Kernbereich keine geeigneten Flächen für einen Lebensmittelvollsortimenter zur Verfügung stehen. Insofern ist es aus Sicht der IHK Pfalz an diesem Standort noch vertretbar, einen entsprechenden Vollsortimentmarkt peripher anzusiedeln. Allerdings muss planerisch Sorge dafür getragen werden, dass es keine Erweiterung der Verkaufsflächen am Standort geben kann und auch weitere innenstadtrelevanten Handelsnutzungen ausgeschlossen werden.

Der IHK Pfalz fiel in diesem Zusammenhang eine Beurteilung leichter, wenn die Stadt Ludwigshafen ein detailliertes und aktuelles Einzelhandelskonzept gerade für die Nahversorgung für ihr Stadtgebiet hätte. Das neue LEP IV fordert bei großflächigen Einzelhandelsansiedlungen verbindliche Festlegungen in Abstimmung mit der Regionalplanung und regt ausdrücklich kommunale und/oder regionale Konzepte an.

Daher fordert die IHK Pfalz die Stadt Ludwigshafen auf, gerade auch im Hinblick auf die Sicherstellung der Nahversorgung in den Stadtteilzentren, eine entsprechende Konzeption in die Wege zu leiten. Da die vorliegende Planung aber im Hinblick auf die regionalen und auch die lokalen Auswirkungen eher überschaubar ist, kann hiervon nach Auffassung der IHK Pfalz in diesem Falle abgesehen werden.

Zuletzt ist auch noch das Ziel 61 des LEP IV, das Agglomerationsverbot zu beachten. Demnach soll der Bildung von Agglomerationen nicht großflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der städtebaulich integrierten Bereiche durch Verkaufsflächenbegrenzung in der Bauleitplanung entgegengewirkt werden. Von einer Agglomeration geht das LEP IV aus, wenn die Luftlinie zwischen den Eingängen einzelner Einzelhandelsgebäude unter 150 m liegt.

Nach unseren Unterlagen ist für den benachbarten Discounter kein Sondergebiet ausgewiesen. Aus den Antragsunterlagen ist zudem nicht klar ersichtlich, ob der Eingang des LIDL-Marktes mehr als 150 m vom Eingang des geplanten REWE-Marktes entfernt ist. Sollte dies

nicht der Fall sein, läge eine Agglomeration im Sinne des LEP IV vor. Dann müsste insgesamt ein Sondergebiet ausgewiesen und im Bestand festgeschrieben werden. Würde das Gesamtvorhaben als Agglomeration gewertet werden, müsste nach Auffassung der IHK Pfalz auch die Gesamtverkaufsfläche im Hinblick auf Ziel 57 des LEP IV auf max. 2.000 qm festgelegt werden, mit der Folge, dass für den geplanten REWE-Markt abhängig von der genauen Verkaufsfläche des LIDL-Markts nur rund 1.000 qm Verkaufsfläche verblieben.

Insofern bestehen seitens der IHK Pfalz keine Bedenken gegen das Vorhaben, soweit es sich um keine Agglomeration handelt. In diesem Fall regen wir an, das Sondergebiet im Flächennutzungsplan so zu beschränken, dass nach Errichtung des beantragten Lebensmittelmarktes weitere Einzelhandelsnutzungen ausgeschlossen werden. Im Falle einer Agglomeration mit dem benachbarten LIDL-Markt könnte der neue REWE-Markt nach Auffassung der IHK Pfalz nur errichtet werden, wenn die Gesamtverkaufsfläche der Agglomeration auf maximal 2.000 qm begrenzt und festgeschrieben wird.

Stellungnahme

⇒ Streng genommen ist zwar nach der Definition des LEP IV mit der Ansiedlung des neuen Marktes zusammen mit dem bestehenden Lebensmittel-Discounter eine Agglomeration gegeben. Allerdings hat im Vorgriff auf den Entwurf des Bebauungsplans 622 eine raumordnerische Prüfung stattgefunden, an der auch die IHK Pfalz beteiligt war. Der raumordnerische Entscheid kommt zu dem Ergebnis, dass der geplante Lebensmittel-Vollsortimentmarkt mit der geplanten Verkaufsfläche von 1.450 m² unter folgenden Maßgaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist:

1. **Die Verkaufsfläche des REWE-Marktes ist auf 1.400 m² für den Lebensmittelmarkt und 50 m² für den Backshop zu begrenzen.** Diese Maßgabe wird mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf erfüllt werden. Die maximale Verkaufsfläche wird mit 1.450 m² festgesetzt.
2. **Der bereits bestehende LIDL- Markt ist in seinem Bestand festzuschreiben.** Diese Maßgabe ist erfüllt. Der bestehende Lidl-Markt ist bereits im Bebauungsplan 584a „Einzelhandel Hoheloostraße“ als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² festgesetzt.
3. **Die Ansiedlung weiterer (auch kleinflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ist auszuschließen.** Weitere, neue Einzelhandelsnutzungen sind in den Geltungsbereichen der beiden vorgenannten Bebauungspläne nicht zulässig. Ein Ausschluss weiterer zentrenrelevanter Einzelhandelsnutzungen außerhalb der beiden Plangebiete kann in diesem Planverfahren nicht erfolgen. Die Stadt Ludwigshafen wird jedoch die Maßgabe des raumordnerischen Bescheides erfüllen, indem Sie, sollten sich zentrenschädliche Entwicklungen abzeichnen, steuernd eingreifen wird. Sei es im Rahmen des geltenden Baurechts (§34, Abs. III BauGB) – danach sind Vorhaben, durch die schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde selbst oder in anderen Gemeinden zu erwarten sind, unzulässig – oder aber im Rahmen eigenständiger Bauleitplanverfahren, in denen zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen werden können.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht nimmt mit Schreiben vom 15. Juli 2009 wie folgt Stellung:

Aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zu o.a. Bauleitplanung folgendes:

1. Einwendungen: Auf Grund der Betriebsvorgänge kann es in der angrenzenden Wohnbebauung zu Beeinträchtigungen kommen.
2. Rechtsgrundlagen: § 50 Bundes- Immissionsschutzgesetz – BImSchG
3. Möglichkeiten der Überwindung: Der Antragsteller ist zu verpflichten, im anschließenden Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnisches Gutachten vorzulegen. Aus diesem Gutachten muss die geplante Betriebsweise (Öffnungszeiten, Anlieferungen und Kundenver-

kehrsaufkommen) beschrieben werden. Es muss aus den Unterlagen hervorgehen, dass vermeidbare und unzumutbare Belästigungen vermieden werden können.

Stellungnahme

⇒ Die Anregung betrifft die Ebene des Bebauungsplans bzw. die des Baugenehmigungsverfahrens und wird im Rahmen dieser Verfahren berücksichtigt. Ein schalltechnisches Gutachten wurde bereits erstellt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung und Landesplanung gibt am 21. Juli 2009 folgende Stellungnahme ab:

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll ein Sondergebiet für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimentmarkts ausgewiesen werden.

Dieses Ansiedlungsvorhaben war Gegenstand einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung durch die SGD Süd, die mit dem raumordnerischen Entscheid vom 12.06.2009 abgeschlossen wurde. Das Ergebnis dieser Prüfung (maximale Verkaufsfläche von 1.400 m² für den Lebensmittelmarkt und 50 m² für den Backshop) ist in die textlichen Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Der raumordnerische Entscheid vom 12.06.2009 erhält weiterhin die Maßgabe, dass der bereits bestehende Lebensmitteldiscounter in seinem Bestand festzuschreiben ist. Ferner ist die Ansiedlung weiterer (auch kleinflächiger) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten auszuschließen. Ich bitte dafür Sorge zu tragen, dass diese Maßgaben durch geeignete Festsetzungen in der betreffenden Bauleitplanung beachtet werden.

Stellungnahme

⇒ Der bestehende Lidl-Markt ist bereits im Bebauungsplan 584a „Einzelhandel Hohe-Loogstraße“ als „Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel – Lebensmittelmarkt“ mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m² in seinem Bestand festgeschrieben.

⇒ Die Entwicklungen im Umfeld, außerhalb des Plangebietes können zwar nicht Gegenstand dieses Planverfahrens sein. Die Stadt wird jedoch, sollten sich zentrenschädliche Entwicklungen abzeichnen von ihren planungsrechtlichen Möglichkeiten Gebrauch machen. Entweder, indem Sie weitere Bauleitpläne erstellt, um zentrenrelevanten Einzelhandel im Umfeld der beiden Lebensmittelmärkte auszuschließen, oder aber indem sie die grundsätzliche Möglichkeit des §34, Abs. III BauGB nutzt, auch im unbepflanzten Innenbereich eingehende Baugesuche abzulehnen, wenn davon auszugehen ist, dass von den beantragten Vorhaben schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde selbst oder aber auch in anderen Gemeinden ausgehen könnten.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz gibt am 06. August 2009 folgende Stellungnahme ab:

1. Wasserversorgung

Die Ver- und Entsorgung ist durch Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und durch Anschluss an die Ortskanalisation mit zentraler Kläranlage sicherzustellen.

2. Wasserschutzgebiete

Festgelegte, festgesetzte oder in Aussicht genommene Wasserschutzgebiete werden durch die vorgesehene Bebauung nicht berührt.

3. Niederschlagsbewirtschaftung

Das Niederschlagswasser ist gemäß § 2 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) möglichst in der Fläche zu halten.

Die Grundstücke sind in Ihrer Größe und Lage so zu gestalten, dass diese Vorgaben umsetzbar sind.

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern; ggf. ist ein hydrogeologischer Nachweis zu führen. Das Entwässerungskonzept für das Areal ist mit unserem Hause abzustimmen.

4. Altlasten / Abfallwirtschaft

Für den angegebenen Bereich sind uns keine Altablagerungen bekannt.

Sollten bei Ihnen jedoch Erkenntnisse über abgelagerte Abfälle (Altablagerungen), stillgelegte Anlagen, bei denen mit umweltgefährlichen Stoffen umgegangen wurde (Altstandorte) oder gefahrverdächtige Beeinträchtigungen oder Bodenfunktionen oder –erosionen (Verdachtsflächen bzw. schädliche Bodenveränderungen) vorliegen oder sich ergeben, bitten wir um Mitteilung.

Wir weisen darauf hin, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Auch Altstandorte unterliegen der bodenschutz / altlastenrechtlichen Überwachung. Altstandorte werden z. Zt. Noch nicht in einem Kataster erfasst.

5. Ausgleich der Wasserführung

Das Baugebiet ist so zu gestalten, dass Abflussbeeinträchtigungen unterbleiben (Vermeidungsverbot). Der Grad der Versiegelung ist gering zu halten. Die anfallenden unbelasteten Niederschlagswässer (z.B. Dachflächenwasser) sind breitflächig zu versickern. Die Verwendung dieser v.g. Wässer z.B. zur Bewässerung der Grünanlagen sollte angeregt werden.

Um entsprechende Versickerungsanlagen verwirklichen zu können, sind ausreichend breite Grünstreifen auszuweisen. Diese sind dann z.B. muldenförmig anzulegen und können u.a. gleichzeitig als landespflegerische, naturschutzfachliche Ausgleichsmaßnahme oder sonstige Pflanzenstreifen mit genutzt werden.

Abschließende Beurteilung

Unter Beachtung der Punkte 1-5 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungs- und Flächennutzungsplan grundsätzlich keine Einwände.

Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten.

Insbesondere die Möglichkeiten der Versickerung von Niederschlagswasser, ist bei dem Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen.

Das Entwässerungskonzept für das Baugebiet „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ ist mit uns rechtzeitig abzustimmen.

Aus den derzeitigen Erkenntnissen ist m.E. aktuell kein weiterer Untersuchungsumfang in bezug auf die Umweltprüfung erforderlich.

Stellungnahme

- ⇒ zu 1) Der Anschluss an die öffentliche Wasserversorgungsanlage und an die Ortskanalisation wird sichergestellt.
- ⇒ zu 3 und 5) Die beiden Anregungen betreffen die Ebene des Bebauungsplans und finden dort entsprechende Berücksichtigung
- ⇒ zu 4) Der Hinweis bezüglich Altlasten/Abfallwirtschaft wurde zur Kenntnis genommen. Er wird auf der Ebene des Bebauungsplans durch einen entsprechenden Hinweis zum Bebauungsplan berücksichtigt.

8.3 Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Die Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, wurden mit Schreiben vom 17. September 2009 gem. § 4, Abs. 2 am Verfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb eines Monats gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung haben auch die städtischen Stellen und die Ortsvorsteherin von Munden-

heim den Planentwurf mit Begründung erhalten. Die unter 8.2 aufgeführten Stellungnahmen der Verwaltung waren Bestandteil der den Trägern, Behörden und der Ortsvorsteherin zur Kenntnis gebrachten Begründung.

Es gingen insgesamt 7 Schreiben mit Anregungen / Hinweisen ein. Sie sind der Begründung als Anlage 2 beigefügt.

Zu den Schreiben wird wie folgt Stellung genommen:

Schreiben der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH vom 25. 09.2009

Die Hinweise der Deutschen Telekom betreffen die Ebene des Bebauungsplans bzw. der Ausführungsplanung und werden dort berücksichtigt.

Schreiben der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH & Co KG vom 22.09.2009

Die Hinweise von Kabel Deutschland betreffen die Ebene des Bebauungsplans bzw. der Ausführungsplanung und werden dort berücksichtigt.

Schreiben des Landesamtes für Geologie und Bergbau mit Schreiben vom 25.09.2009

Die Hinweise des Landesamtes für Geologie und Bergbau betreffen die Ebene des Bebauungsplans bzw. der Ausführungsplanung und werden dort berücksichtigt.

Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht vom 6.10. 2009

Die Anregung betrifft die Ebene des Bebauungsplans bzw. des Baugenehmigungsverfahrens. Das mittlerweile fertig gestellte schalltechnisches Gutachten zum geplanten Vorhaben wird der SGD Süd, Regionalstelle Gewerbeaufsicht, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens vorgelegt. Das Gutachten stellt in seiner Lärmprognose fest, dass die zulässigen Immissionsgrenzwerte bei der benachbarten Wohnbebauung bei Wahrung bestimmter Voraussetzungen nicht überschritten werden.

Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Raumordnung und Landesplanung vom 02. 10. 2009

Wir verweisen auf die Stellungnahme zur frühzeitigen Trägerbeteiligung (->8.2) Die FNP-Teiländerung Nr. 22 ist demnach aus städtischer Sicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Schreiben der Technischen Werke Ludwigshafen vom 19.10. 2009

Die Hinweise der TWL betreffen die Ebene des Bebauungsplans bzw. der Ausführungsplanung und werden dort berücksichtigt.

Schreiben der Landesaktionsgesellschaft Natur um Umwelt vom 13. 10. 2009

Die Anregungen betreffen die Ebene des Bebauungsplans. Dort werden die Maßgaben des schalltechnischen Gutachtens verbindlich festgeschrieben. Dort wird auch die Frage der Begrünungsmaßnahmen behandelt.

8.4 Öffentliche Auslegung des Planentwurfes (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Die FNP-Teiländerung Nr. 22 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ wurde am 27. April 2009 vom Stadtrat Ludwigshafen als Entwurf zur öffentlichen Auslegung beschlossen und lag mit der Begründung sowie dem Umweltbericht, einschließlich wesentlicher Stellungnahmen und Hinweise dazu, gemäß § 3 Abs.2 BauGB während der bekannten Dienstzeiten für die Dauer eines Monats in der Zeit vom 12. Oktober 2009 bis einschließlich 13. November 2009 bei der Stadtverwaltung Ludwigshafen, Zimmer 301-Großraumbüro, öffentlich aus.

Es gingen keine Anregungen zur FNP-Teiländerung Nr. 22 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ ein.

8.5 Abwägung öffentlicher und privater Belange – derzeitiger Stand

Für die Planung spricht

- Eine bestehende Brachfläche wird einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt.
- Der Standort ist obwohl nicht im Zentrum Mundenheims gelegen nahe an seinen potentiellen Kunden.
- Die neue Nutzung trägt dazu bei eine – was das Angebot an Frischwaren und breitem Vollsortiment betrifft - durchaus vorhanden „Lücke“ im Süden Mundenheims zu schließen.
- Mundenheimer können verstärkt in ihrem Ortsteil einkaufen. Unnötige Mehrverkehre durch Fahrten an den Stadtrand oder in andere Ortsteile werden vermieden.

Gegen die Planung spricht

- Durch Umsetzung der Planung kommt es zu einem erhöhten Versiegelungsgrad.
- Durch die Planung kommt es zu einer gegenüber der bisherigen Wohnnutzung erhöhten Lärmbelastung, insbesondere durch die nutzungsbedingte Verkehrszunahme (Anlieferung und Kundenverkehr).
- Durch die Ansiedlung des neuen Marktes könnte es zu Umverteilungseffekten gegenüber Betrieben im Stadtteilzentrum kommen.

Zusammenfassung der Abwägung

Durch die Planung sollen ehemalige, heute bereits brachliegende, Wohnbauflächen aufgegeben, und die Möglichkeit einer anderen Nachnutzung eröffnet werden. Etabliert werden soll zukünftig ein großflächiger Lebensmittel-Vollsortimentmarkt, hier im konkreten Fall der Firma REWE.

Zunächst ist festzustellen, dass der Standort an der Weinbietstraße nicht voll integriert ist. Berücksichtigt man jedoch, dass im Zentrum Mundenheims keine Flächen zur Verfügung stehen, die mit den heute notwendigen Platzanforderungen der marktüblich auftretenden Größenordnungen der Märkte mit Lebensmittelvollsortiment in Einklang zu bringen sind, ist der Standort der „Zweitbeste“ für die vorgesehene Nutzung:

Er liegt am Rande eines Wohngebiets mit überdurchschnittlicher Wohndichte und erfüllt somit die Voraussetzung für eine wohnungsnaher Versorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln. Positiver Standortfaktor ist auch der in direkter Nachbarschaft befindliche großflächigen Lebensmittel-Discounter (LIDL). Zusammen mit diesem entsteht durch den neuen Vollsortimentmarkt ein neuer Lebensmitteleinzelhandels-Schwerpunkt im Süden Mundenheims. Hier gab es bisher durchaus eine „Lücke“ im Bereich Frischeangebot und breites Vollsortiment,

die zukünftig geschlossen wird. Mundenheimer Kunden, die heute noch außerhalb Mundenheims, sei es am Stadtrand oder in anderen Stadtteilen die entsprechenden Waren einkaufen, können wieder an ihren Wohnort gebunden werden.

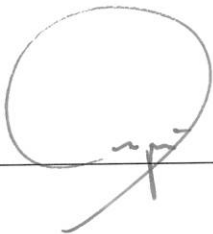
Um festzustellen, ob möglicherweise auch negative Umverteilungseffekte zu erwarten sind, insbesondere z.B. solche, die dem Zentrum Mundenheims schaden könnten, wurde durch die SGD eine vereinfachte raumordnerische Prüfung durchgeführt. Es wurden Maßgaben formuliert, die, wenn sie verbindlich festgeschrieben werden, zu einer Raumverträglichkeit der geplanten Nutzung führen. Diese Maßgaben werden von der Stadt Ludwigshafen wie unter 8.2 dargestellt erfüllt. Folglich ist die Raumverträglichkeit der Planung hergestellt.

Nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann eine gewisse Beeinträchtigung der Umgebung durch erhöhtes Verkehrsaufkommen bei Betrieb des Marktes, den damit, insbesondere im Bereich der Anlieferung verbundenen Lärmzuwachs und den sich zwangsläufig aus der Nutzung ergebenden erhöhten Versiegelungsgrad. Es ist jedoch gelungen im Rahmen des parallel zur FNP-Teiländerung Nr. 22 durchgeführten Bebauungsplanverfahrens Nr. 622 Möglichkeiten aufzuzeigen, diese Beeinträchtigungen auszugleichen bzw. soweit wie möglich zu verringern. Diese Möglichkeiten wurden im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 622 und des dazugehörigen Durchführungsvertrages verbindlich festgeschrieben.

Unter Berücksichtigung dessen, dass die negativen Auswirkungen der Planung entsprechend den Grundsätzen der Bauleitplanung weitestmöglich auf der Ebene der Bebauungsplanung ausgeglichen werden können, und die Planung die Chance bietet den Mundenheimern eine verbesserte Versorgung in ihrem Ortsteil zu ermöglichen wird den Vorteilen der Planung der Vorrang gegeben.

Ludwigshafen am Rhein, den 10.12.2005

Bereich Stadtplanung



Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße Zur Entscheidung vom <u>1.1. JAN. 2010</u> Az.: <u>431405-02.14-01/FNP A22</u>
--