ERLÄUTERUNGSBERICHT

Verfahrensstand Planoffenlage gem. §3(2) BauGB

INHALT

1 VERFAHREN 4

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte 4
1.2 Anmerkungen zum Verfahren 4

2 ALLGEMEINES 5

2.1 Rechtsgrundlagen 5
2.2 Geltungsbereich 6
2.3 Quellenverzeichnis 6

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE 6

3.1 Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB 6
3.2 Planungsziele und –grundsätze 7

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG 7

4.1 Regional- und Landesplanung 7
4.2 Flächennutzungsplanung 8
4.3 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung 8
4.4 Informelle Planungen 8

5 Rahmenbedingungen der Planung 11

5.1 Zustand von Natur und Landschaft 11
5.2 Schutzgebiete 11
5.3 Artenschutz 11
5.4 Bodenschutz 11
5.5 Verkehrssituation im Umfeld 12
5.6 Vorhandene technische Erschließung 12

6 BEGRÜNDUNG ZU DEN ÄNDERUNGEN DER DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN 12

7 Umweltbericht 13

7.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung und des Umweltschutzes 13
7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 15
7.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen 22
7.4 Zu erwartende Emissionen / Immissionen 22
7.5 Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung 23
7.6 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt 23
7.7 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete 23
7.8 Auswirkungen auf das Klima 23
7.9 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels 23
7.10 Eingesetzte Stoffe und Techniken 24
7.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 24
7.12 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren 24
7.13 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen 24
7.14 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse 24
7.15 Monitoring 25
7.16 Zusammenfassung des Umweltberichtes 25

8 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 25

8.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel 25
8.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr 33

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung 34

9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE 34

9.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB 34
9.2 Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB 34
9.3 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB 34
9.4 Öffentliche Auslegung 34
9.5 Zusammenfassung der Abwägung 35

10 ANLAGEN 36

10.1 Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) BauGB 36
10.2 Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. §4 (1) BauGB 36
10.3 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB 36
10.4 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB 36
10.5 Entwurf der Teiländerung 28 des Flächennutzungsplans 36

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

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

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

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

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 Geltungsbereich

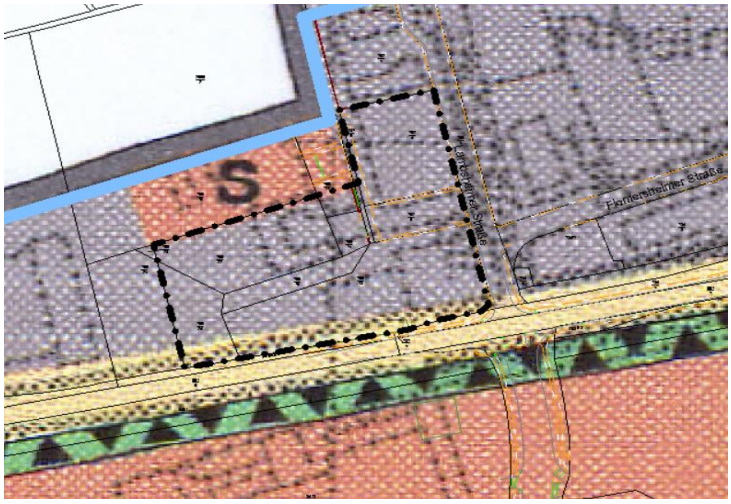
Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Änderung ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

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

im Osten: durch die westliche Begrenzungslinie der Lambsheimer Straße

im Süden: durch die nördliche Begrenzungslinie der Dürkheimer Straße

im Westen: durch das Firmengelände der Firma Roma KG Flurstück Nrn. 769/23 und 769/24 und den bestehenden Fahrweg östlich des Schützenvereins



Abgrenzung des Plangebiets

2.3 Quellenverzeichnis

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

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

[3] Einzelhandel- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 02/2012)

[4] Markt- und Wirkungsanalyse Sconto Möbelmitnahmemarkt in Ludwigshafen / Rhein (Bulwiengesa, München, 24.07.2017)

[5] Artenschutzfachliche Stellungnahme zu Rodungs- und Baumaßnahmen im Bereich Dürkheimer Landstraße / Lambsheimer Straße Ludwigshafen – Oggersheim (Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, August 2017)

[6] Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Sconto-Marktes im Gewerbegebiet Ludwigshafen Oggersheim (Gevas, Humberg und Partner Ingenieursgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, Karlsruhe; September / Oktober 2017)

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE

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

Das Plangebiet umfasst die Flächen eines früheren Bau- und Gartenmarkts nördlich der Dürkheimer Straße, westlich der Lambsheimer Straße im Gewerbegebiet westlich B 9 in Ludwigshafen-Oggersheim. Der Flächennutzungsplan stellt die Flächen als gewerbliche Baufläche dar. In den Bebauungsplänen sind die Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Grundstücke liegen zurzeit brach. Die Wiedernutzung ist sinnvoll und wünschenswert. Angestrebt wird die Errichtung eines großflächigen Möbeleinzelhandels durch die Krieger Grundstücks GmbH. Dies ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht möglich. Das Planungsrecht muss daher angepasst werden. Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Möbelmarktes ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ erforderlich.

3.2 Planungsziele und –grundsätze

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

Ziel der Planung ist die Darstellung einer Sonderbaufläche für großflächigen nicht zentrenrelevanten Möbeleinzelhandel unter Beachtung der Zielvorgaben der Raumordnung sowie des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Ludwigshafen. Eine Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsbereiche in der Innenstadt und in den Stadtteilzentren sowie in Nachbargemeinden ist zu vermeiden.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Das Landesentwicklungsprogramm IV (LEP IV) sagt zum großflächigen Einzelhandel aus, dass dieser einen wesentlichen Beitrag zur Funktionsfähigkeit und Attraktivität der zentralen Orte leistet. Zur Sicherung und Deckung der Grundversorgung kann hier durch den großflächigen Einzelhandel im Nahbereich eine Versorgung mit Waren und dazugehörigen Dienstleistungen wahrgenommen werden (Grundsatz G 56).
Bezüglich der Standorte legt das LEP IV fest, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in zentralen Orten angesiedelt werden sollen (Ziel Z 57, *Zentralitätsgebot*), wobei Betriebe mit mehr als 2.000 m² Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.
Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, *städtebauliches Integrationsgebot*).
Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.
Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.
Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würden (Z 60).

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

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

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

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

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

4.2 Flächennutzungsplanung

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

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

4.3 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

…wird nach Abschluss des Verfahrens ergänzt.

4.4 Informelle Planungen

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

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

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

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

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

5 RAHMENBEDINGUNGEN DER PLANUNG

5.1 Zustand von Natur und Landschaft

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

5.2 Schutzgebiete

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

5.3 Artenschutz

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

5.4 Bodenschutz

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

5.5 Verkehrssituation im Umfeld

Das Plangebiet befindet sich an der Straßenkreuzung Dürkheimer Straße / Lambsheimer Straße. Aufgrund der derzeitigen bereits angespannten verkehrlichen Situation im Bereich der Knotenpunkte Dürkheimer Straße / Lambsheimer Straße / Oderstraße und Dürkheimer Straße / Auffahrt zur B 9 wurde bereits 2015 in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens eine Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes im Gewerbegebiet Ludwigshafen Oggersheim erstellt, das im September / Oktober 2017 auf der Basis des konkreten Vorhabens aktualisiert wurde (Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Sconto-Marktes im Gewerbegebiet Ludwigshafen Oggersheim, erstellt durch Gevas, Humberg und Partner Ingenieurgesellschaft, Karlsruhe). In Bezug auf die Auswirkungen der Planung auf das Verkehrsnetz wird auf Kapitel 8.2 verwiesen.

5.6 Vorhandene technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig in Bezug auf Strom, Gas, Trinkwasser und Telekommunikation erschlossen. Ebenso ist eine ausreichende abwasserseitige Erschließung vorhanden.

6 BEGRÜNDUNG ZU DEN ÄNDERUNGEN DER DARSTELLUNGEN IM FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Die Änderung des Flächennutzungsplans hat folgende Änderungen der Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung zum Inhalt:

Umwandlung der Flächendarstellung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“

Mit dieser Änderung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass ein Bebauungsplan mit der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes zur planungsrechtlichen Absicherung des geplanten Möbelmarkts aufgestellt werden kann.
Die Änderung ist gerechtfertigt, da einerseits in Ludwigshafen Bedarf für einen weiteren Möbelmarkt besteht. Mit diesem Markt kann die oberzentrale Versorgungsfunktion von Ludwigshafen gestärkt werden. Andererseits ist durch eine Verträglichkeitsuntersuchung nachgewiesen, dass die Planung sich bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m² Verkaufsfläche an die Ziele der Raumordnung anpasst und keine städtebaulich relevanten nachteiligen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Ludwigshafen und in den Nachbargemeinden sowie keine nachteiligen Auswirkungen auf die verbrauchernahe Versorgung zu befürchten sind. Bezüglich näherer Erläuterungen hierzu wird auf Kapitel 8.1 verwiesen.

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der vorgesehenen Planung folgende Flächenaufteilung:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Gewerbliche Baufläche	2,0 ha	---
Sonderbaufläche „Möbelmarkt“	---	2,0 ha
Summe	2,0 ha	2,0 ha

7 UMWELTBERICHT

7.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung und des Umweltschutzes

7.1.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplan-Änderung

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

Die Flächennutzungsplan-Änderung hat folgende Änderungen der Darstellungen zur Art der baulichen Nutzung zum Inhalt:

Umwandlung der Flächendarstellung einer gewerblichen Baufläche in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“

7.1.2 Flächenbedarf der Planung

Der Flächenbedarf der Planung lässt sich wie folgt bilanzieren:

	FNP Darstellung Bestand	FNP-Darstellung geplant
Gewerbliche Baufläche	2,0 ha	---
Sonderbaufläche „Möbelmarkt“	---	2,0 ha
Summe	2,0 ha	2,0 ha

7.1.3 Ziele des Umweltschutzes

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

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

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

<u>Naturschutzrecht</u>
Die Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind im Bundesnaturschutzgesetz definiert. Demnach sind Natur und Landschaft so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.
Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Land-

schaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen). Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist.

Artenschutzrecht

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

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

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

Bezogen auf die in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten gilt das Verbot einer Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Betrachtung kommt daher der Frage der Situation im räumlichen Zusammenhang eine maßgebende Bedeutung zu.

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

Wasserrecht

Gemäß Landeswassergesetz Rheinland-Pfalz als Ausformung des Wasserhaushaltsgesetzes des Bundes sollen natürliche oder naturnahe Gewässer erhalten werden. Bei anderen Gewässern ist ein naturnaher Zustand anzustreben. Die öffentliche Wasserversorgung ist zu sichern.

Gemäß § 55 WHG ist Abwasser so zu beseitigen, dass das Wohl der Allgemeinheit nicht beeinträchtigt wird. Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Immissionsschutzrecht

Menschen, Tiere, Pflanzen, Böden, Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter sind entsprechend den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen ist vorzubeugen.

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen ausgehende Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebie-

te so weit wie möglich vermieden werden. Gleichzeitig sollen neben dem Schutz der angrenzenden Gebiete gesunde Arbeitsverhältnisse innerhalb des Gebietes herrschen.

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

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

7.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

7.2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes

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

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

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

Vegetation

- Geflieste, gepflasterte, Asphaltierte und Rasengitterflächen

Im Zuge der Abbrucharbeiten wurden weder die Bodenkonstruktion des Gartencenters noch die versiegelten Flächen der Parkplätze beseitigt. Die Fläche des Gartenmarktes zeigt sich damit weiterhin als geflieste Fläche, die Parkplätze als asphaltierte Flächen oder Pflasterflächen. Die geflieste Fläche wird durch einzelne Schotterinseln unterbrochen. Auf dem Flurstück 769/14 wurde erst kürzlich der Parkplatz des Schützenvereins als Rasengitterfläche angelegt

Aus der gefliesten Fläche sind einige Kacheln herausgebrochen. Hier und in den Pflasterfugen wachsen Pionierstauden. Die Flächen sind trotzdem weitgehend vegetationslos. Im östlichsten Bereich haben sich Pappeln ausgesamt.

Die gepflasterten und asphaltierten Flächen der Parkplätze sowie die erst kürzlich angelegte Rasengitterfläche des Schützenvereins sind aufgrund der Nutzung ebenfalls Vegetationslos.

- Gehölzbestände

Das ehemalige Gebäude des Gartencenters im Südosten des Plangebiets wird nach Osten zur Lambsheimer Straße durch eine Reihe Linden, nach Süden zur Dürkheimer Straße durch eine Baumhecke abgeschirmt. Weitere linienförmige Gehölzstreifen finden sich zwischen dem ehemaligen Gebäude des Gartencenters und dem nördlich gelegenen, gepflasterten Parkplatz sowie zwischen den beiden Parkplatzflächen im Norden und östlich und westlich des asphaltierten Parkplatzes im nördlichen Plangebietsteil.

Hier findet man die fremdländischen Arten Sommerflieder (Buddleja davidii), Mittelmeer-Feuerdorn (Pyracantha coccinea), Silber-Ahorn (Acer saccharinum), Feuer-Ahorn (Acer ginnala), Rot-Eiche (Quercus rubra), Kirschpflaume (Prunus cerasifera) und Schneebeeren (Symphoricarpos spec.).

Darüber hinaus finden sich auch einige heimische Arten, welche hauptsächlich in der Strauchschicht dominieren, insbesondere Rosen (Rosa spec.), Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea),

Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Spitz-Ahorn (Acer platanoides), Brombeeren (Rubus sectio Rubus), Weißdorn (Crataegus spec.), Zaunrübe (Bryonia spec.) und Gewöhnliche Waldrebe (Clematis vitalba).
Die Fläche nördlich und Westlich der Parkplätze und des ehemaligen Gartencenters zeigen sich als Mischung aus vegetationsarmen Schotterflächen im Bereich der abgerissenen Gebäude, Staudenfluren, Gehölzbestände und einzelne verbleibende Pflaster- und Asphaltwege.

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

- Stauden- und Grasfluren

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

- Teich

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

- Schotterflächen

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

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

- Reptilien

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

- Vögel

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

- Insekten

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

- Säugetiere

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

<u>Artenschutz</u>

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

Blauflügelige Ödlandschrecke

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

Fledermäuse

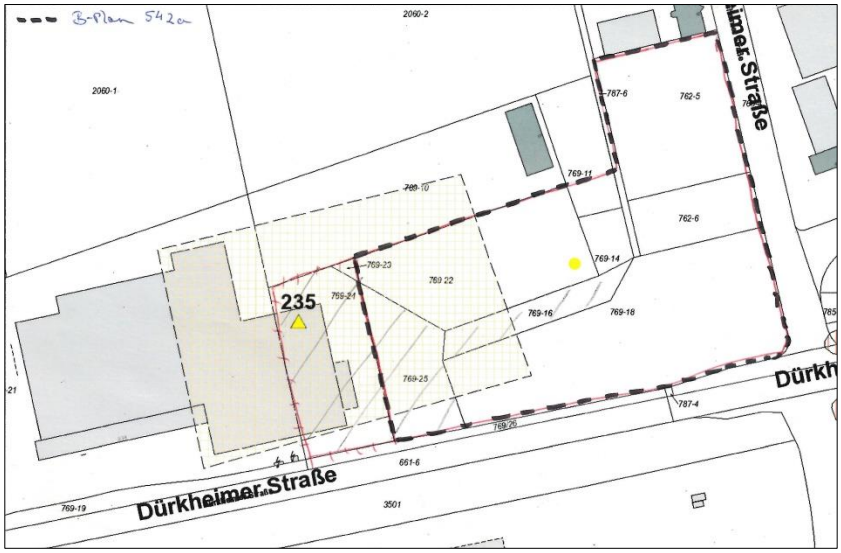
Vom Frühjahr bis zum Herbst sind in Ludwigshafen verschiedene Fledermaus-Arten vertreten, wobei sich die Vorkommen der meisten Arten auf die naturnäheren Bereiche (Rehbachtal, Parkinsel, Maudacher Bruch) beschränken. In der Stadt ist vor allem die Zwergfledermaus (Pipistrellus pipistrellus) häufig zu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

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

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

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

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



Lage der kartierten Altablagerung

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

Klima
Durch die versiegelten Parkplatzflächen und die verbleibenden Fußbodenbeläge der abgerissenen Gebäude trägt das Plangebiet bei sommerlichen Hochdruckwetterlagen in entsprechendem Maße mit zur Überwärmung des Siedlungskörpers bei. Dieser Effekt wird durch die vorhande-

nen Büsche, Bäume und Sukzessionsvegetation im Plangebiet jedoch gemildert. Die nördlich gelegene offene Landschaft wirkt zusätzlich ausgleichend auf das Plangebiet und die umgebenden Gewerbeflächen ein. Der siedlungsökologische Effekt des Plangebiets beschränkt sich damit im Wesentlichen auf die Fläche selbst.

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

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

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

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Geltungsbereich zweier Gewerbegebietsbebauungspläne sowie im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Aufgrund des bereits vorhandenen Baurechts und der bestehenden Nachfrage nach gewerblichem Bauland ist auch bei einem Verzicht auf die vorliegende Planung spätestens mittelfristig mit einer gewerblichen Nutzung und Bebauung der Fläche zu rechnen. Bei Ausschöpfung der rechtskräftigen Bebauungspläne (GRZ 0,8, II Vollgeschosse ohne Begrenzung der Gebäudehöhe, keine Begrenzung der Gebäudelänge, großzügige überbaubare Grundstücksflächen) und der daraus folgenden Zulässigkeit von Vorhaben im unbeplanten Innenbereich ist im Plangebiet mit einer Versiegelung von ca. 80 % durch gewerbliche Nutzungen zu rechnen. Aufgrund des hohen Maßes der zulässigen baulichen Nutzung bzw. Versiegelung im Plangebiet wären auch bei Verzicht auf die vorliegende Planung mit erheblichen Eingriffen in das bereits teilweise geschädigte Bodenpotenzial, die Grundwasserneubildung und das Kleinklima sowie mit dem Verlust der derzeit auf der Brachfläche bestehenden Lebensräume für Tiere und Pflanzen zu rechnen. Die Errichtung gewerblicher Bauten führt weiterhin zu einer Veränderung des Siedlungs- und Landschaftsbildes, wobei zu beachten ist, dass die Fläche sich als ungeordnete Brachfläche derzeit eher negativ auf das Siedlungsbild auswirkt.

7.2.3 Prognose der Entwicklung des Plangebietes bei Durchführung der Planung

Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild
Durch die Planung kommt es zur Wiederbebauung einer derzeit brachgefallenen Fläche innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets.
Das Stadt- und Siedlungsbild zur Dürkheimer Straße und Lambsheimer Straße ist derzeit durch den durch Plakate beklebten Bauzaun zur Sicherung der Brachfläche geprägt. Durch eine geordnete Bebauung ist hier eher eine Verbesserung des Siedlungsbildes zu erwarten. Gegenüber der Status quo - Prognose sind damit keine negativen Auswirkungen auf das Siedlungs- und Landschaftsbild zu erwarten.
Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind ausschließlich durch die gegenüber der umgebenden Bebauung gegebenenfalls größeren Höhe und entsprechenden Fernwirkung der Gebäude auf den nördlich angrenzenden Landschaftsraum zu erwarten. Da es sich bei der Planung um die Wiedernutzung einer brachgefallenen Baufläche handelt und sich mögliche Gebäude innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets befinden, das bereits auf die umgebende Landschaft einwirkt, ist der zusätzliche Eingriff in das Landschaftsbild als nicht wesentlich einzuschätzen, insbesondere, da es sich bei dem nördlich angrenzenden Landschaftsraum um eine vollständig ausgeräumte und durch intensiven Sonderkulturanbau genutzte Agrarlandschaft handelt, die keine nennenswerte Erholungsfunktion aufweist.

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

Auswirkungen auf den Artenschutz
Durch die Rodungs- und Baumaßnahmen entfallen (potentielle) Nahrungs- und Nisthabitate für gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz besonders geschützte Tierarten.
Da in der unmittelbaren Umgebung ähnliche Vegetationsflächen mit Baum- und Strauchbestand zur Verfügung steht, werden für Baum- und Gebüschbrüter sowie alle, in ihrer Nahrungssuche betroffenen, aber hochmobilen, Vogel- und Fledermausarten die ökologischen Funktionen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt. Der Erhaltungszustand dieser lokalen Populationen wird somit nicht verschlechtert.
Demgegenüber muss von einer Betroffenheit der Blauflügeligen Ödlandschrecke (Oedipoda caerulescens) ausgegangen werden (Verlust von Fortpflanzungsstätten), die zu einer Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt. Ähnliche Strukturen stehen in der Umgebung nicht zur Verfügung.
Durch die Bebauung wird somit ein Verbotstatbestand gemäß § 44 BNatSchG (Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) ausgelöst. Um diesen abzuwenden, sind geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Kompensation der Eingriffe erforderlich.
Darüber hinaus kann es durch die Baumaßnahme selbst zu Vergrämungswirkungen kommen.

Auswirkungen auf den Boden und die Fläche
Bei Durchführung der Planung ist mit einer Versiegelung von maximal 80 % der Plangebietsfläche zu rechnen. Innerhalb der bebauten oder anderweitig versiegelten Flächen gehen die natürlichen Bodenfunktionen nahezu vollständig verloren. Da bei Nichtdurchführung der Planung eine Versiegelung in gleicher Größenordnung zu erwarten ist, sind durch die Planung gegenüber der Status quo - Prognose keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Boden zu erwarten. Bei der Planung handelt es sich um die Wiedernutzung einer brachgefallenen gewerblichen Baufläche. Damit kann die erstmalige Inanspruchnahme von bisher unbebauter Fläche in gleicher Größenordnung vermieden werden. Die Planung entspricht damit dem Ziel der flächenschonenden Siedlungsentwicklung.

Auswirkungen auf das Wasser
Aufgrund der zulässigen Versiegelung von maximal 80 % der Flächen im Plangebiet kommt es zu einer Verringerung der durch die bereits vorhandenen versiegelten Flächen (Parkplätze und Bodenplatten der abgerissenen Gebäude) ohnehin verminderten Grundwasserneubildung. Da auch bei Verzicht auf die Planung mit einer ähnlichen Versiegelung zu rechnen ist, sind im Vergleich zur Status quo - Prognose keine zusätzlichen Eingriffe auf die Grundwasserneubildung bzw. das Wasserpotenzial zu erwarten.

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

Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter
Im Plangebiet sind keine Hinweise auf archäologische Bodenfunde bekannt.

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

Auswirkungen durch Bau- und Betrieb des Vorhabens
Beim Bau des Vorhabens ist mit den üblichen Baustellenemissionen aus Staub, Schall, Erschütterung und Licht zu rechnen, die bei der Errichtung einer gewerblichen Immobilie zu erwarten sind. Da das gesamte Plangebiet durch ein einziges Vorhaben genutzt werden soll, ist eine kurze und zügige Bauphase zu erwarten. Beim Betrieb des geplanten Möbelhauses ist ebenfalls mit den für diesen Anlagentyp typischen Auswirkungen zu rechnen. Hauptsächliche Emissionsquelle für Schall, Abgase und Staub ist dabei der Kunden- und Lieferverkehr, den das Möbelhaus induziert. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine mit Planungsrecht versehene gewerbliche Baufläche, für die auch aktuell großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten zulässig wäre. Durch Bau- und Betreib des geplanten Vorhabens sind damit keine Auswirkungen zu erwarten, die nicht auch bei Verzicht auf die Planung möglich oder zu erwarten wären.

Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern
Im Zentrum der Wechselwirkungen zwischen den Naturgütern innerhalb des Plangebiets steht der Boden.
Die maximal zulässige Versiegelung von 80 % der Fläche des Plangebiets führt direkt oder indirekt zu der Beanspruchung weiterer Naturgüter durch die Verringerung der Grundwasserneubildung, und den Verlust unbebauter Bodenfläche als Standort für Vegetation mit ihrer positiven Wirkung auf das Kleinklima sowie als Lebensraum für Tiere.
Da eine Versiegelung in ähnlichem Maße auch ohne Durchführung der Planung bereits zulässig und mittelfristig zu erwarten wäre, werden durch die Planung keine gegenüber dem Status quo Szenario zusätzlichen schädlichen Wechselwirkungen unter den Naturgütern ausgelöst.

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

Mit der vorgesehenen Nutzung einer Gewerbebrache kann der Eingriff in Natur und Landschaft bereits auf der Ebene der Flächenauswahl gering gehalten werden. Aufgrund der bestehenden Erschließung kann die notwendige Inanspruchnahme bisheriger Freiflächen weiter optimiert und minimiert werden.
Durch die Nutzungszuordnung unmittelbar angrenzend an bestehende gewerbliche Bebauung wird keine grundlegend neue Immissionsbelastung für umgebende schützenswerte Nutzungen geschaffen. Es ist davon auszugehen, dass die maßgebenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete bei der Nachbarbebauung eingehalten werden können.
Weitere Maßnahmen zur Vermeidung oder zur Verminderung des Eingriffs sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans nicht möglich. Die genaue Bestimmung der gegebenenfalls zu erbringenden Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im Rahmen des nachfolgenden Bebauungsplanverfahrens.

7.4 Zu erwartende Emissionen / Immissionen

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

7.5 Abfallerzeugung, -beseitigung und –verwertung

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

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

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

7.7 Kumulationswirkungen mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

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

7.8 Auswirkungen auf das Klima

Das geplante Vorhaben unterliegt den gesetzlichen Anforderungen zur Minderung des Ausstoßes schädlicher Klimagase, insbesondere der EnEV. Damit ist davon auszugehen, dass den gesetzlichen Anforderungen an den Klimaschutz in ausreichendem Maße Rechnung getragen wird.

7.9 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

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

7.10 Eingesetzte Stoffe und Techniken

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

7.11 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

7.12 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren

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

7.13 Referenzliste der für den Umweltbericht herangezogenen Quellen

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

7.14 Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, technische Lücken oder fehlende Kenntnisse

Grundproblem bei der Zusammenstellung der Angaben der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist, dass in einem Flächennutzungsplanverfahren nur die flächenhafte Darstellung bestimmter Nutzungen erfolgen kann. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes sind nicht auf eine direkte Umsetzung ausgelegt. Es werden rahmensetzende Vorgaben getroffen, die in unterschiedlicher Weise und in unterschiedlicher Intensität in nachgeordneten Planungsverfahren ausgenutzt werden können. Insofern muss der Umweltbericht auf den gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes realistischerweise anzunehmenden ungünstigsten Fall abheben. In der Realität können die negativen Umweltauswirkungen im Einzelfall geringer ausfallen.

7.15 Monitoring

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergeben sich nicht unmittelbar erhebliche Umweltauswirkungen für das Plangebiet. Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne enthalten in der Regel rechtsverbindliche Festsetzungen, die auf einen unmittelbaren Vollzug angelegt sind. Eine Überwachung der erheblichen umweltrelevanten Auswirkungen kann sich im Rahmen des Flächennutzungsplanes nur auf die vorgeschriebene allgemeine Überprüfung des Flächennutzungsplanes gemäß § 5 BauGB erstrecken.

7.16 Zusammenfassung des Umweltberichtes

Die Teiländerung Nr. 28 des Flächennutzungsplans dient der planungsrechtlichen Vorbereitung eines Möbelmarkts im Gewerbegebiet „Westlich B 9“ nördlich der Dürkheimer Straße, westlich der Lambsheimer Straße. Auf einer Fläche von ca. 2,0 ha wird anstelle einer gewerblichen Baufläche eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ dargestellt.
Betroffen von der Planung ist eine bereits früher durch einen Bau- und Gartenmarkt gewerblich genutzte Fläche.
Um mögliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sowie die sonstigen Umweltbelange wie den Immissionsschutz analysieren zu können, wurden Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht.
Dabei zeigt sich, dass grundlegende nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind. Durch die geplante Bebauung sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten. Die nähere Bestimmung von Art und Umfang der erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung oder zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen obliegt dem nachfolgenden Bebauungsplanverfahren.

8 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

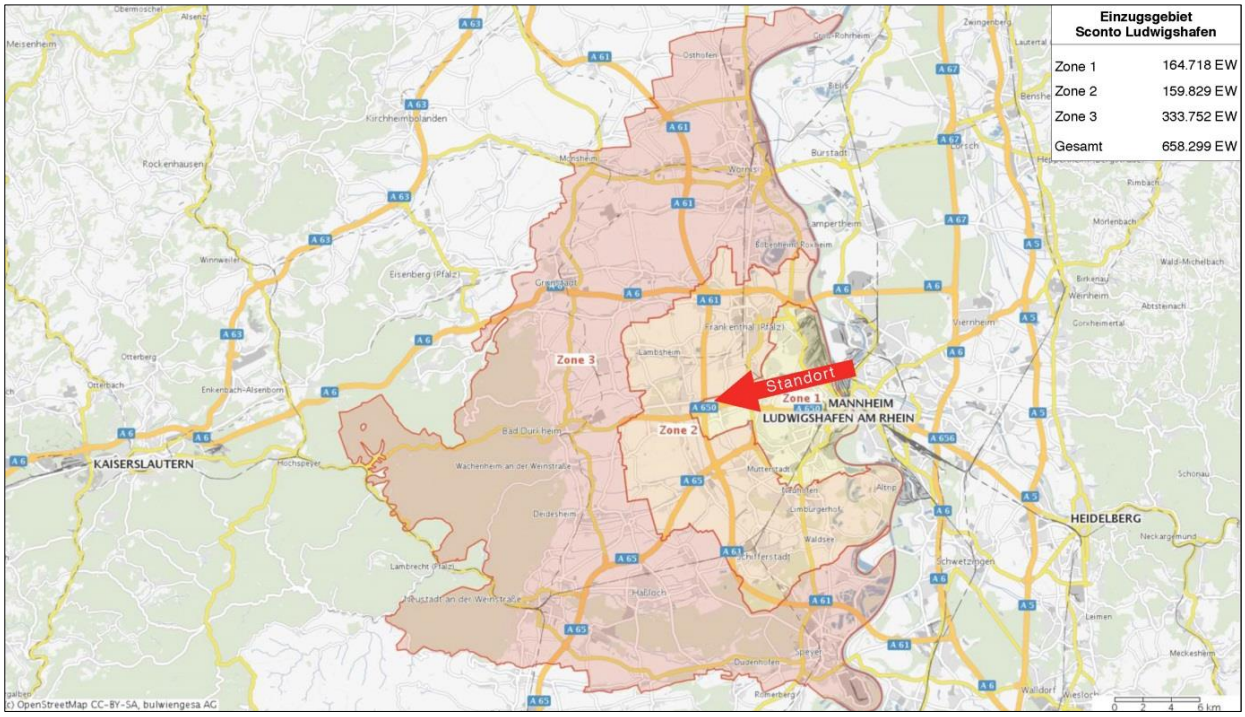
8.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel

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

8.1.1 Räumlicher Einzugsbereich

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

- Zone 1 umfasst die Stadt Ludwigshafen mit rd. 164.700 Einwohnern.
  Bisher wird das Möbelangebot nur von zwei Möbelmitnahmemärkten geprägt. Ein größeres Möbelhaus ist in Ludwigshafen nicht vorhanden.
- Zone 2 setzt sich aus den an die Stadt Ludwigshafen angrenzenden Umlandgemeinden mit rd. 159.800 Einwohnern zusammen.
  Erfasst sind in dieser Zone auch die beiden als Mittelzentren ausgewiesenen Städte Frankenthal (Pfalz) und Schifferstadt.
- In der Zone 3 leben knapp 333.800 Einwohner.
  Diese reicht weit in die Vorderpfalz hinein und erfasst auch die weiter entfernten östlichen Gemeinden sowie im Norden Worms und Osthofen und im Süden die Stadt Speyer. Aufgrund des nur schwach ausgeprägten Möbelangebotes sowie der guten verkehrlichen Erreichbarkeit kann von einer starken Orientierung nach Ludwigshafen ausgegangen werden.



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

8.1.2 Projektrelevante Kaufkraft im Einzugsbereich

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

8.1.3 Umsatzerwartung, Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung des Vorhabens

<u>Umsatzerwartung</u>

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

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

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

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

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

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

Quelle: Bulwiengesa, S. 28

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

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

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

Quelle: Bulwiengesa, S. 29

Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung

Kernsortiment Möbel

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

GPK/Geschenkartikel, Haushaltswaren

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

Heimtextilien

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

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

Quelle: Bulwiengesa, S. 30

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

8.1.4 Umsatzumverteilung der zentrenrelevanten Sortimente

GPK / Geschenkartikel, Haushaltswaren

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

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

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

Zone 1

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

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

Zone 2

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

Zone 3

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

Betrachtete Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes

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

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

Heimtextilien / Bettwaren

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

Zone 1

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

Zone 2

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

Zone 3

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

8.1.5 Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

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

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

- Die Stadt Ludwigshafen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm IV als Oberzentrum ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund stellt die Stadt aus landes- bzw. regionalplanerischer Sicht einen privilegierten Standort zur Aufnahme von Betrieben mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche dar. Das *Zentralitätsgebot* wird somit erfüllt.
- Die Stadt Ludwigshafen am Rhein verfügt über ein vom Stadtrat im Juni 2012 beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 (EZK), das die Anforderungen der Regionalplanung erfüllt. Im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011 wurden Ergänzungsstandorte für den nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel festgelegt und begründet. Beim Projektvorhaben handelt es sich um großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelvantem Sortiment, das nur auf einer Teilfläche zentrenrelevante Sortimente bieten wird. Die Vorgaben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 werden eingehalten. Der projektierte Standort befindet sich im definierten Ergänzungsstandort Oggersheim "Westlich B 9". Die Planung steht damit nicht im Widerspruch zum städtebauliche *Integrationsge*bot bzw. zum Gebot der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten an *Ergänzungsstandorten* der zentralen Orte.
- Das Ziel, dass innenstadtrelevante Randsortimente in der Regel nicht mehr als 10 % der Verkaufsflächen umfassen sollen, wird mit dem Vorhaben, das eine Verkaufsfläche von rd. 800 qm bzw. 8 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente vorsieht, eingehalten. Die Wirkungsanalyse hat zudem den Nachweis erbracht, dass keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches von Ludwigshafen sowie der zentralen Versorgungsbereiche der Mittelzentren im Einzugsgebiet, ebenso wie der benachbarten Stadt Mannheim, zu erwarten ist. Das *Nichtbeeinträchtigungsgebot* wird damit eingehalten.
- Der Projektstandort über die ca. 200 m südlich an der Oderstraße liegende Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden (Linie 72). Weiter südlich im Umfeld befindet sich zudem eine Haltestelle der Stadtbahnlinie mit den Linien 4 und X. Der Grundsatz der *ÖPNV-Einbindung* ist damit erfüllt.
- Die Stadt Ludwigshafen ist gemäß LEP IV als Oberzentrum ausgewiesen. Ludwigshafen übernimmt somit oberzentrale Funktionen und damit auch Versorgungsfunktionen, die über den Mittelbereich von Ludwigshafen hinausgehen. Insofern sind die sich aus dem Kongruenzgebot ergebenden Einschränkungen für ein Oberzentrum wie Ludwigshafen nicht anwendbar.

8.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr

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

Aufgrund der bereits angespannten verkehrlichen Situation im Bereich der Knotenpunkte Dürkheimer Straße / Lambsheimer Straße / Oderstraße und Dürkheimer Straße / Auffahrt zur B 9 wurde bereits 2015 in Vorbereitung des Bebauungsplanverfahrens eine Verkehrsuntersuchung

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

8.3 Klimaschutz und Klimaanpassung

Bei der Fläche handelt es sich um eine zuvor bereits baulich genutzte, zwischenzeitlich jedoch brachgefallende Fläche innerhalb eines bestehenden Gewerbegebiets. Grundlegende nachteilige Auswirkungen auf das Klima sind daher nicht zu erwarten.
Die Nutzung regenerativer Energien in Form von Photovoltaik, Solarthermie, oder Erdwärme wird durch die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht behindert.

9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

9.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

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

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

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

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

9.4 Öffentliche Auslegung

- Vorgebrachter Belang
- Stellungnahme der Verwaltung

9.5 Zusammenfassung der Abwägung

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

_____

Bereich Stadtplanung

10 ANLAGEN

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

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

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

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

10.5 Entwurf der Teiländerung 28 des Flächennutzungsplans