

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gem. §10(1) BauGB

## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN</b> .....	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES</b> .....	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand 05.10.2021).....	5
2.2	Geltungsbereich .....	6
2.3	Quellenverzeichnis .....	7
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</b> .....	<b>7</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	8
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</b> .....	<b>8</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	8
4.2	Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung .....	9
4.3	Flächennutzungsplanung .....	10
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	10
4.5	Informelle Planungen .....	12
4.6	Schutzgebiete .....	14
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>14</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	14
5.2	Verkehrerschließung .....	17
5.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen .....	18
5.4	Grünordnung .....	18
5.5	Örtliche Bauvorschriften .....	22
5.6	Hinweise .....	23
<b>6</b>	<b>Umweltbericht</b> .....	<b>25</b>
<b>7</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>25</b>
7.1	Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel.....	25
7.2	Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr.....	31
7.3	Auswirkungen auf die technische Erschließung.....	32
<b>8</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES</b> .....	<b>33</b>
8.1	Bodenordnung.....	33
8.2	Kosten/ Umsetzung.....	33
<b>9</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</b> .....	<b>33</b>
9.1	Belange, die für die Planung sprechen.....	33
9.2	Belange, die gegen die Planung sprechen .....	33
9.3	Abwägung der Belange .....	34
<b>10</b>	<b>ANLAGEN</b> .....	<b>35</b>
10.1	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren .....	35

## **1 VERFAHREN**

### **1.1 Übersicht der Verfahrensschritte**

<b>Verfahrensschritt</b>	<b>Datum</b>
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	04.03.2021
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	14.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 67/2021 am	03.09.2021
Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie wesentliche Auswirkungen der Planung (gem. § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB) vom	16.09.2021 bis 30.09.2021
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	18.02.2022
Offenlagebeschluss am	14.06.2021
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt 13/2022 am	18.02.2022
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	03.03.2022 bis 05.04.2022
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Der vorliegende Angebotsbebauungsplan ersetzt als selbständiger Bebauungsplan den Bebauungsplans Nr. 542 a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ mit Rechtskraft vom 16.08.2019, der seinerseits die bestehenden Bebauungspläne Nr. 542 „Nördlich der Dürkheimer Straße“, Nr. 538 „Oggersheim – westlich B9“ und Nr. 491 „Gewerbegebiet Oggersheim West“ jeweils teilweise überlagerte und damit im überlagerten Bereich ersetzte.

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

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

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

Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zeigt aufgrund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in der Anlage 2 zum Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG) aufgeführten Kriterien, dass durch das Vorhaben keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Durch den Bebauungsplan wird somit kein UVP-pflichtiges Vorhaben zugelassen.

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

Da das Vorhaben der Innenentwicklung dient, kann somit für den Bebauungsplan das beschleunigte Verfahren gemäß § 13a BauGB zur Anwendung kommen. Der Schwellenwert der zulässigen Versiegelung von 20.000 m<sup>2</sup> wird deutlich unterschritten.

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

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

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 05.10.2021)**

#### **Baugesetzbuch (BauGB)**

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),  
zuletzt geändert durch Art. 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

#### **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),  
Zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)**

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt mit Wirkung vom 04.03.2021 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)**

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

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.09.2021 (BGBl. I S. 4458).

#### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)**

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3908).

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.03.2021 (BGBl. I S.540),  
zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147).

#### **Kreislaufwirtschaftsgesetz – 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. 20 des Gesetzes vom 10.08.2021 (BGBl. I S. 3436).

#### **Planzeichenverordnung (PlanZV)**

vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58),  
zuletzt mit Wirkung vom 23.06.2021 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802).

#### **Wasserhaushaltsgesetz – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

##### **(WHG)**

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.08.2021 (BGBl. I S. 3901).

#### **Denkmalschutzgesetz (DSchG)**

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

#### **Gemeindeordnung (GemO)**

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

#### **Landesbauordnung (LBauO)**

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543).

#### **Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)**

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

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)**

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

#### **Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)**

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

#### **Landeswassergesetz (LWG)**

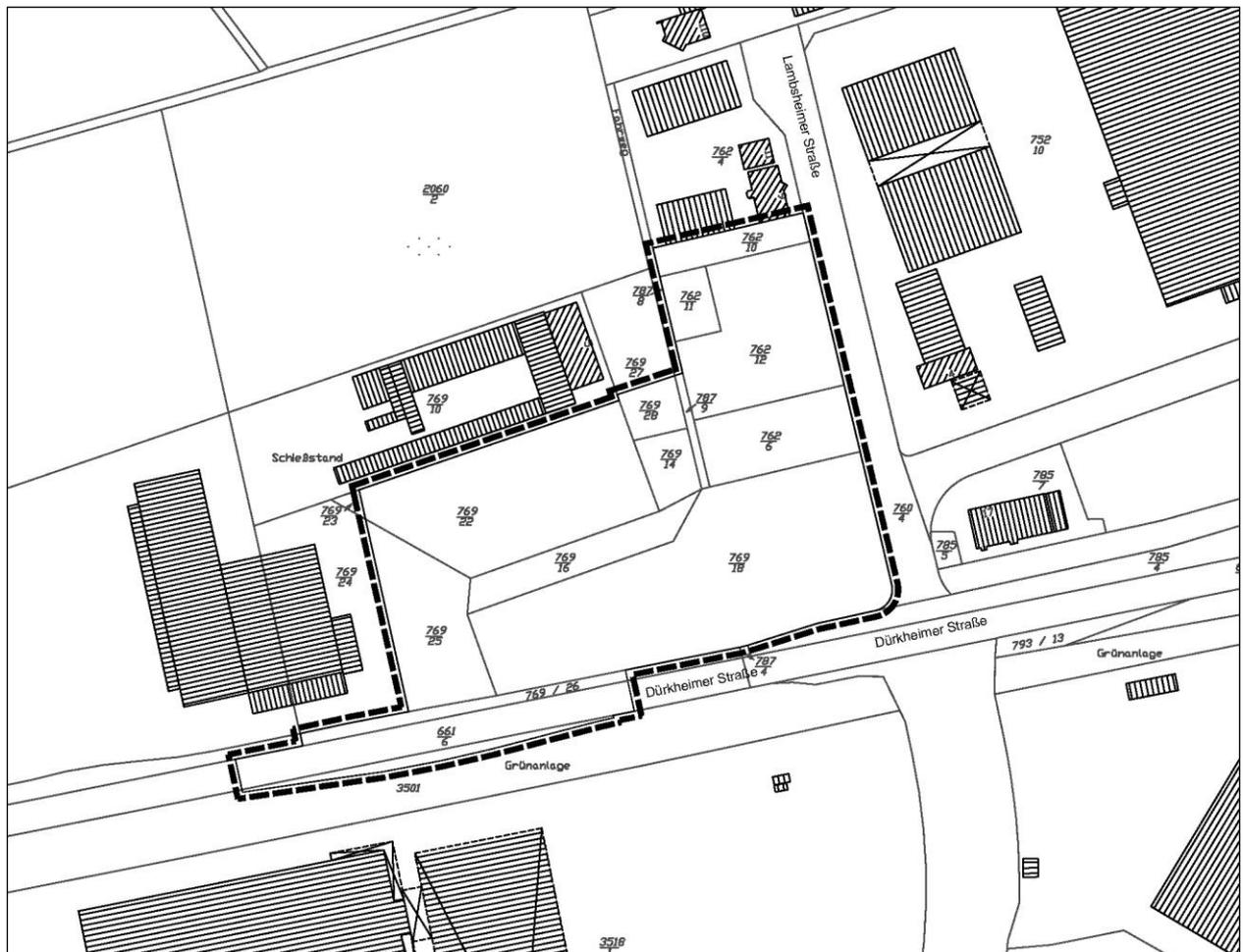
vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),  
zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543)

## 2.2 Geltungsbereich

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

- im Norden: durch die südlichen Grenzen der Flurstücke 762/4, 769/27, 787/8, 769/10, 769/24 und 769/19
- im Osten: durch die westliche Begrenzungslinie der Lambsheimer Straße sowie eine Linie 80 m östlich der westlichen Grenze des Flurstücks 769/25 über die Dürkheimer Straße
- im Süden: durch die Dürkheimer Straße
- im Westen: durch eine Linie 65 m westlich der westlichen Grenze des Flurstücks 769/25 über die Dürkheimer Straße, das Firmengelände der Firma Roma KG Flurstück Nrn. 769/23 und 769/24 und den bestehenden Fahrweg östlich des Schützenvereins, Flurstück 787/8.

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



Abgrenzung des Plangebiets

### 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) einschließlich 28. Teiländerung „Nördlich der Dürkheimer Straße West“
- [3] Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 02/2012)
- [4] Markt- und Wirkungsanalyse Sconto Möbelmitnahmemarkt in Ludwigshafen / Rhein (Bulwiengesa, München, 24.07.2017)
- [5] Gutachterliche Stellungnahme – Erweiterung zu einem Möbelvollsortimentmarkt, Ludwigshafen“ (Bulwiengesa, München, 12.10.2020)
- [6] „Markt- und Wirkungsanalyse – Möbelvollsortimentmarkt in Ludwigshafen/Rhein“ (Bulwiengesa, München, 09.06.2022)
- [7] Sconto-Möbelmarkt Dürkheimer Straße, Ludwigshafen Oggersheim – Zufahrt zur Erschließung – Naturschutzfachliche Stellungnahme (Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, März 2018)
- [8] Sconto-Möbelmarkt Dürkheimer Straße, Ludwigshafen Oggersheim; Artenschutzfachliche Stellungnahme zu Rodungs- und Baumaßnahmen (Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, März 2018, aktualisiert im Juli 2022)
- [9] Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Sconto-Marktes im Gewerbegebiet Ludwigshafen Oggersheim (Gevas, Humberg und Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, Karlsruhe; September / Oktober 2017)
- [10] Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Höffner-Möbelmarktes im Gewerbegebiet Ludwigshafen-Oggersheim (Gevas, Humberg und Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik, Karlsruhe; September 2020)
- [11] Baugrunderkundung Neubau SKONTO-Möbelhaus in Oggersheim Lambsheimer Straße 1: (ICP Ingenieurgesellschaft, Karlsruhe; 05.06.2018)

## 3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

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

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

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

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

### 3.2 Planungsziele und -grundsätze

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit dem Kernsortiment Möbel mit einer Verkaufsfläche von mindestens 11.000 m<sup>2</sup> und maximal 14.300 m<sup>2</sup>, einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente bis zu maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

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

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

## 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 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche in der Regel nur für Mittel- und Oberzentren in Betracht kommen.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in städtebaulich integrierten Bereichen, das heißt in Innenstädten und Stadt- sowie Stadtteilzentren zulässig (Z 58, *städtebauliches Integrationsgebot*).

Die städtebaulich integrierten Bereiche (zentrale Versorgungsbereiche) sind von den zentralen Orten in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Diese Regelungen müssen auch eine Liste innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Sortimente umfassen.

Bei der Abgrenzung der städtebaulich integrierten Bereiche ist sowohl die Nahversorgung als auch ein angemessenes Verhältnis der Größenordnung von Verkaufsflächen zwischen integrierten und Ergänzungsstandorten (Sondergebiete großflächiger Einzelhandel gemäß BauNVO) sicherzustellen und in kommunalen bzw. regionalen Einzelhandelskonzepten zu begründen.

Grundsätzlich sind für die Ansiedlung und den Ausbau des großflächigen Einzelhandels dort Grenzen zu ziehen, wo die Funktionsfähigkeit des zentralen Ortes selbst und/oder die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten zentralen Orten wesentlich beeinträchtigt würden (Z 60).

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

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

- Einzelhandelsgroßprojekte sind in der Regel nur in den Ober- und Mittelzentren zulässig. Für Grundzentren gilt dies auch für Vorhaben bis maximal 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (*Zentralitätsgebot*)

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

In der Planzeichnung des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar ist das Plangebiet als Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte sowie als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe im Bestand dargestellt. Der Bebauungsplan entspricht damit den Vorgaben der Regional- und Landesplanung.

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

### 4.2 Ergebnis der vereinfachten raumordnerischen Prüfung

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

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

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

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

Im Rahmen des Änderungsbebauungsplans wurde seitens der oberen Landesplanungsbehörde geprüft, ob dieser bestehende Raumordnerische Bescheid des Vorgängerbebauungsplans auf den Änderungsbebauungsplan übertragen werden kann. Die SGD Süd sah es aufgrund der veränderten Sortimentsstruktur und der geplanten Erhöhung der Verkaufsfläche als notwendig an,

ein erneutes Beteiligungsverfahren durchzuführen. Auf die Einleitung einer erneuten, vollständigen vereinfachten raumordnerischen Prüfung wurde verzichtet.

Nach Durchführung der erneuten Beteiligung erteilt die obere Landesplanungsbehörde mit Schreiben vom 07.02.2022 folgende Aktualisierung zum raumordnerischen Bescheid:

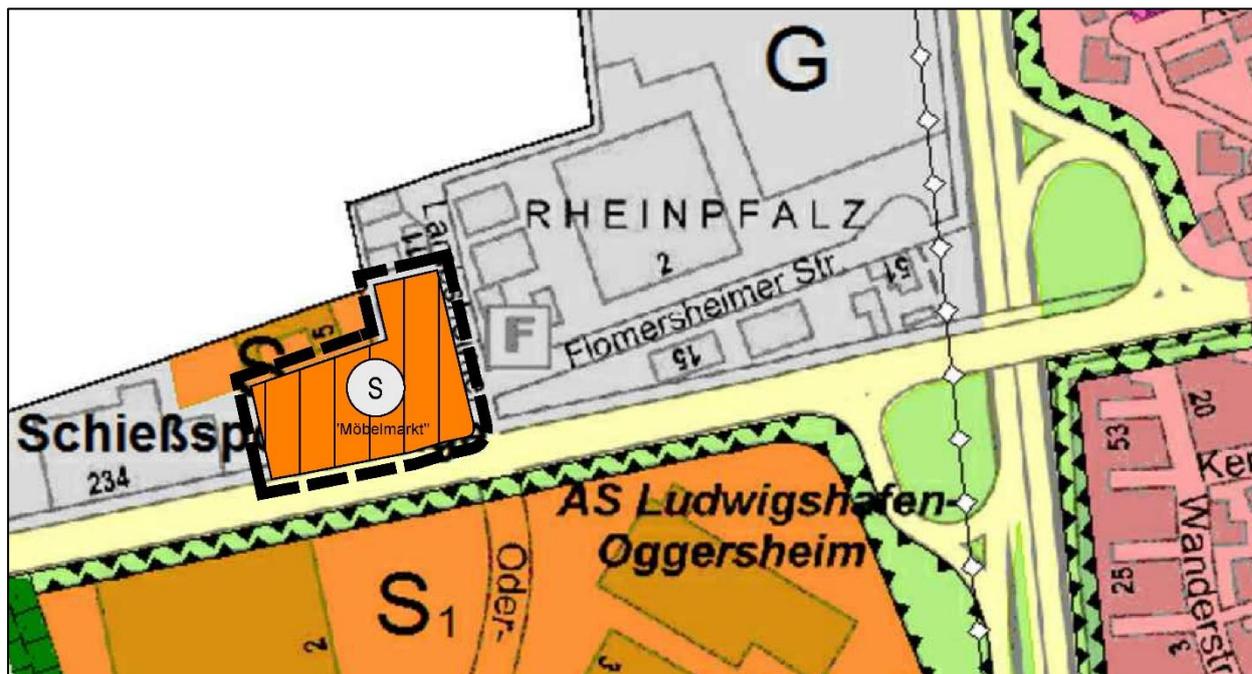
*„Die veränderten Planungsabsichten der Antragstellerin zur Errichtung eines Möbelvollsortimentmarktes in Ludwigshafen am Rhein sind unter Beachtung der folgenden Maßgaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar:*

*Die Verkaufsfläche des Möbelvollsortimentmarktes ist auf maximal 14.302 m<sup>2</sup> begrenzt. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind innenstadtrelevante Randsortimente auf einer Fläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig. Die Zuordnung zu den innenstadtrelevanten oder nicht innenstadtrelevanten Sortimenten richtet sich nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen am Rhein 2011.*

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

### 4.3 Flächennutzungsplanung

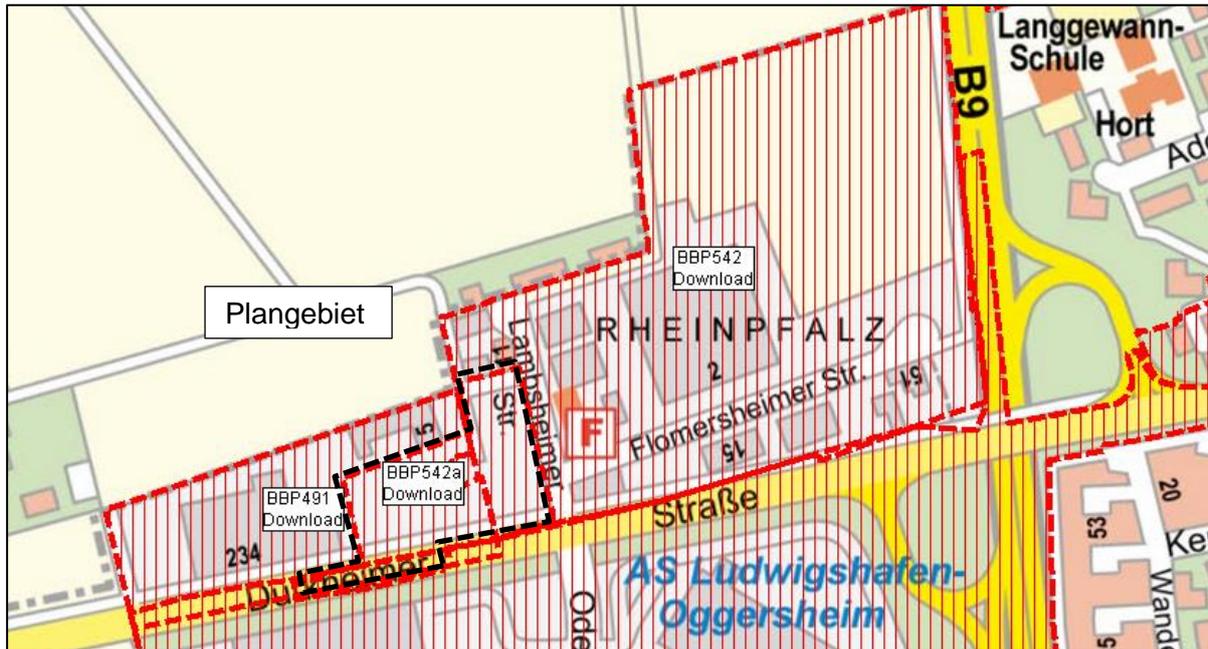
Die 28. Teiländerung „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ des Flächennutzungsplans '99 stellt die Fläche als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ dar. Der Bebauungsplan kann damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



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

### 4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

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



Übersicht der rechtskräftigen Bebauungspläne; Quelle Stadt Ludwigshafen

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

- Festsetzung eines Sondergebiets „Möbelmarkt“
- Zulässige Verkaufsfläche maximal 10.000 m<sup>2</sup>
- davon maximal 10 % oder 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente
- GRZ = 0,8
- Abweichende Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m und beidseitigem Grenzabstand
- Fläche für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Schützenvereins
- Festsetzungen zur gärtnerischen Gestaltung und Bepflanzung der nicht überbauten Grundstücksflächen
- Festsetzungen zur Begrenzung von Werbeanlagen
- Je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen
- Dachflächen sind zu mindestens extensiv zu begrünen, sofern sie nicht als Stellplätze genutzt werden
- Ergänzung einer Linksabbiegespur im Bereich der Dürkheimer Straße



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

#### 4.5 Informelle Planungen

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



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

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

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

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

### 4.6 Schutzgebiete

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

## 5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Ansiedlung eines konventionellen Möbelmarktes der Kette Höffner XS mit mindestens 11.000 m<sup>2</sup> und maximal 14.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche statt – wie dem Ursprungsbebauungsplan zugrunde gelegt – eines reinen Möbelmitnahmemarktes der Kette Sconto mit einer Verkaufsfläche von maximal 10.000 m<sup>2</sup>. Die Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ mit Rechtskraft vom 16.08.2019 werden im Rahmen der Bebauungsplanänderung dabei nur insoweit geändert oder ergänzt, als dies zur Verwirklichung des vorgesehenen Möbelmarktes zwingend erforderlich ist. Der weit überwiegende Teil der Festsetzungen wird dabei aus dem Ursprungsbebauungsplan völlig unverändert bzw. inhaltlich unverändert und lediglich redaktionell angepasst übernommen.

### 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der konkret geplanten Nutzung bleibt das Plangebiet als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Möbelmarkt“ festgesetzt. Die Bezeichnung als „Möbelmarkt“ umschreibt dabei die gewünschte Nutzungsform bzw. den Betriebstyp des vorgesehenen Einzelhandels und ist ausdrücklich nicht als Beschränkung der Zahl der zulässigen Betriebe im Sinne von *einem (1) Möbelmarkt* zu verstehen.

Allgemein zulässig ist großflächiger Einzelhandel mit den Kernsortimenten Möbel (einschließlich Garten- und Campingmöbel, Badmöbel, Büromöbel, Küchenmöbel incl. Einbaugeräte), Bettwaren und Matratzen mit einer Verkaufsfläche von mindestens 11.000 m<sup>2</sup> und maximal 14.300 m<sup>2</sup>. Die zulässige Verkaufsfläche wird damit entsprechend dem konkreten Vorhaben gegenüber dem zuvor rechtskräftigen Bebauungsplan um 4.300 m<sup>2</sup> erhöht. Die Festsetzung einer Mindestverkaufsfläche soll die Ansiedlung des städtebaulich erwünschten Betriebstyps eines großflächigen Möbelmarktes mit einer angemessenen Größe und damit auch einem angemessen breiten und tiefen Sortiment sicherstellen. Die Kubatur des vorgesehenen Marktgebäudes bleibt trotz vergrößerter Verkaufsfläche weitgehend unverändert. Dies ergibt sich insbesondere aus der Verkleinerung des angeschlossenen Lagers, da ein konventioneller Möbelmarkt im Gegensatz zum zuvor geplanten Möbelmitnahmemarkt nur einen deutlich kleineren Lagerbestand vorhält. Darüber hinaus zeichnet sich die gegenüber dem Möbelmitnahmemarkt hochwertigere Nutzungsform eines konventionellen Möbelmarktes durch eine großzügigere Ausgestaltung der Verkaufsfläche aus. Ein Möbelsortiment vergleichbaren Umfangs (jedoch in der Regel höherer Wertigkeit) wird hier auf einer größeren Fläche präsentiert.

Wie im Ursprungsbebauungsplan ist die Verkaufsfläche für den Verkauf ergänzender, zentrenrelevanter Randsortimente entsprechend den Zielen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar auf eine Verkaufsfläche von maximal 800 m<sup>2</sup> je Vorhaben beschränkt. Die im Ursprungsbebauungsplan enthaltene Beschränkung auf 10 % der Verkaufsfläche verliert aufgrund der festgesetzten Mindestverkaufsfläche ihre steuernde Wirkung und kann daher entfallen. Schon beim Ursprungsbebauungsplan war bei Vollausschöpfung der maximal zulässigen Verkaufsfläche die Obergrenze von 800 m<sup>2</sup> der einschränkende Wert. Mit der Vergrößerung der maximal zulässigen Verkaufsfläche bleibt der Umfang der zulässigen Verkaufsfläche für Randsortimente somit unverändert.

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

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

### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zu weiten Teilen unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen. Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8, und die Baumassezahl von 10 bleiben unverändert erhalten. Die Geschossflächenzahl wird entsprechend der konkreten Planung von bisher GFZ 2,4 auf GFZ 1,15 verringert. In Verbindung mit der Festsetzung zur Verkaufsfläche sowie bei Abzug eines Anteils von 5 % der Geschossfläche als Konstruktionsfläche sowie für Treppenhäuser kann so sichergestellt werden, dass im Plangebiet tatsächlich nur ein Möbelmarkt entsteht, der jedoch eine angemessen große Verkaufsfläche aufweist. Die mehrfache Ausnutzung der zulässigen Verkaufsfläche soll im Plangebiet vermieden werden, da ansonsten aufgrund der begrenzten Größe des Plangebiets und der bereits vorhandenen Belastung des Knotenpunktes Dürkheimer Straße / Oderstraße / Lamsheimer Straße städtebauliche Missstände zu erwarten wären.

Um diese gemeinsame Wirkung der Festsetzung zur Verkaufsfläche sowie zur Geschossflächenzahl zu sichern wird festgesetzt, dass bei der Berechnung der Geschossfläche die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenhäuser und einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen sind.

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

Die maximal zulässige Gebäudehöhe von 17 m im Ursprungsbebauungsplan wird um rund 1,2 m auf eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 114 m NHN erhöht, um den Spielraum bei der Ausgestaltung des Gebäudes etwas zu erweitern. Dies entspricht einer absoluten Gebäudehöhe von 18,2 m über dem Bezugspunkt an der Dürkheimer Straße. Die Festsetzung der Gebäudehöhe wird als absolute Höhe über Normalhöhennull (NHN) und nicht mehr als Höhe über der an die Sondergebietsfläche angrenzenden Kante des Gehweges an der Dürkheimer Straße in der Mitte der Grundstücksgrenze festgesetzt, um Eindeutigkeit und Rechtsicherheit der Festsetzung zu gewährleisten. Als Bezugspunkt wird im Bebauungsplan nachrichtlich ein Kanaldeckel in der Dürkheimer Straße südlich des Plangebiets mit einer Höhe von 95,8 m vermerkt.

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

### 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

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

Wie auch im Ursprungsbebauungsplan orientiert sich die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche an der Kubatur des vorgesehenen Baukörpers eines Höffner-XS-Möbelmarktes. Da sich die Kubatur des Höffner-XS-Möbelmarktes nur wenig von der Kubatur des ursprünglich vorgesehenen Sconto-Möbelmarktes unterscheidet, kann die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche ebenfalls aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen werden. Entsprechend der konkreten Planung wird lediglich die Festsetzung ergänzt, dass die überbaubare Grundstücksfläche durch Treppenhäuser und Aufzugsanlagen sowie durch Vordächer um bis zu 5 m überschritten werden darf. Mit dieser Festsetzung wird der gegenüber der Ursprungsplanung deutlich großzügigere Eingangsbereich des Möbelmarktes mit einem ausladenden Vordach sowie den außerhalb der Gebäudehülle angeordneten Zugängen zur Tiefgarage planungsrechtlich gesichert.

Die unter dem Gebäude vorgesehene Tiefgarage ragt sowohl im Norden als auch im Süden über die im Ursprungsbebauungsplan festgesetzte Baugrenze hinaus. Im Süden ergibt sich die Überschreitung der überbaubaren Grundstücksfläche insbesondere durch die außerhalb der Gebäudehülle im Eingangsbereich des Gebäudes vorgesehenen Tiefgaragenzugänge mit Rolltreppe und Fahrstuhl. Im Norden ragt die Tiefgarage nur punktuell um bis zu 1 m über das oberirdische Gebäude hinaus.

Städtebaulich erscheint das Überschreiten der Baugrenze durch die Tiefgarage unproblematisch, da die reine Unterbauung des Grundstücks zu ebener Erde nicht in Erscheinung tritt. Um die vorgesehenen Tiefgarage planungsrechtlich zu ermöglichen, wird im Norden und Süden jeweils eine gesonderte Baugrenze für bauliche Anlagen unterhalb der Erdoberfläche festgesetzt.



### 5.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen

Nördlich bzw. westlich des Plangebiets befindet sich das Gelände der Schützengesellschaft Oggersheim 1887 e.V. Die Erschließung des Geländes erfolgt von der Lambsheimer Straße aus über den nördlichen Teil des Plangebiets. Darüber hinaus verläuft innerhalb des Plangebiets eine überörtlich bedeutsame Glasfaserleitung der Telekom, die im Rahmen der baulichen Maßnahmen in den nördlichen Teil des Plangebiets in Richtung der Zufahrt zum Schützenverein verlegt wird. Um die Erschließung des Schützenvereins, die Glasfaserleitung der Telekom sowie weitere vorhandene oder eventuell noch hinzukommende Leitungen weiterhin zu sichern, wird im nördlichen Teil des Plangebiets eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche zugunsten des Schützenvereins und der im Plangebiet tätigen oder künftig tätig werdenden Leitungsbetreiber festgesetzt.

Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

### 5.4 Grünordnung

#### 5.4.1 Festsetzungen

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

#### Fläche des Möbelmarkts

Um eine effiziente Nutzung der zur Verfügung stehenden Baufläche zu ermöglichen, wird mit einer GRZ von 0,8 eine hohe bauliche Ausnutzung ermöglicht. Für Maßnahmen zur Grüngestaltung bleibt daher auch im Rahmen der Bebauungsplanänderung nur wenig Raum. Wie im Ursprungsbebauungsplan besteht die Stadt Ludwigshafen dessen ungeachtet auf eine gewisse Mindestdurchgrünung im Plangebiet sowie insbesondere auf eine Eingrünung nach Süden und Osten. Die Festsetzungen zur Grünordnung des Ursprungsbebauungsplans werden daher inhaltlich unverändert übernommen. Damit wird festgesetzt, dass mindestens 20% der Baugrundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten und mindestens 50 % der gärtnerisch zu gestaltenden Flächen mit Gehölzinseln aus heimischen Sträuchern anzulegen sind. Durch die Festsetzung zur Pflanzung von mindestens einem standortgerechten, heimischen Baum je 4 Stellplätze zu ebener Erde wird eine Verschattung und Durchgrünung der Stellplatzanlage sichergestellt. Da ca. 2/3 der Stellplätze in einer Tiefgarage unter dem Gebäude nachgewiesen werden sollen, wird die Festsetzung ausdrücklich auf nicht überdachte Stellplätze zu ebener Erde begrenzt.

Um eine Eingrünung zu den angrenzenden Verkehrsflächen zu gewährleisten ist entlang der südlichen und östlichen Plangebietsgrenze eine Pflanzfläche von mindestens 1 m Breite herzustellen, die lediglich in den festgesetzten Bereichen für Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden darf.

Mit der Festsetzung, dass mindestens 2/3 Dachflächen, die nicht durch technische Dachaufbauten oder Belichtungsöffnungen genutzt werden, mindestens extensiv zu begrünen sind, kann zusätzlicher Lebensraum für Pflanzen, Insekten und die heimische Vogelwelt geschaffen werden, ohne die hohe bauliche Nutzungsdichte wesentlich einzuschränken. Gleichzeitig wird der Abfluss des Niederschlagswassers zeitlich entzerrt und die Verdunstung gesteigert. Die Beschränkung der verpflichtenden Dachbegrünung auf 2/3 der nicht durch technische Dachaufbauten oder Belichtungsöffnungen genutzten Dachfläche soll der Ausgestaltung der vorgesehenen Lagerfläche Rechnung tragen. Hier wäre eine Dachbegrünung aufgrund des breiteren Stützenrasters nur mit erhöhtem baulichen Aufwand möglich. Gegenüber der Ursprungsplanung, die zumindest einen

Teil der Dachfläche als Vorhaltefläche für Stellplätze vorsah, kommt es im Ergebnis nicht zu einer Verringerung der zu begrünenden Dachfläche.

In Bezug auf die Gestaltung der Dachbegrünung sowie der Grünflächen zu ebener Erde ergeben sich über die Anforderung der Grünordnung hinaus auch aus dem Artenschutz weitere bzw. ergänzende Anforderungen zur Gestaltung. In Bezug auf den Artenschutz wird auf Kapitel 5.4.3 der Begründung verwiesen. Die Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen zum Artenschutz sind stark vorhabenabhängig und können zum erheblichen Teil nicht durch Festsetzungen gesichert werden. Die Festsetzungen zur Grünordnung sind im Rahmen des Bebauungsplans jedoch so gewählt, dass sie nicht mit den Anforderungen des Artenschutzes kollidieren.

### Ausbau der Verkehrsfläche

Durch den Ausbau der Dürkheimer Straße um einen Linksabbiegestreifen in die Oderstraße sowie durch die Fahrbahnaufweitung für den Rechtsabbiegestreifen und die Zufahrt in das Plangebiet kommt es zu einer zusätzlichen Versiegelung von ca. 390 m<sup>2</sup>. Dabei gehen ca. 130 m<sup>2</sup> Verkehrsgrünfläche und ca. 260 m<sup>2</sup> Rahmengrün (Wiesen, Gehölzflächen und Böschungen) dauerhaft verloren.

Durch die Beanspruchung in der Bauzeit werden weitere 390 m<sup>2</sup> Fläche in Anspruch genommen. Darüber hinaus werden insgesamt 10 der 17 Straßenbäume im Plangebiet gefällt. Für die angrenzenden Flächen von ca. 540 m<sup>2</sup> sowie für die verbleibenden 7 Straßenbäume besteht die Gefahr einer bauzeitlichen Beeinträchtigung. Die zeitweise in Anspruch genommenen Flächen werden dabei nach Abschluss der Straßenbauarbeiten als Bankett- und Böschungsfäche neu modelliert und als Grünflächen angelegt. Die entfallenden Straßenbäume werden durch Neupflanzungen ersetzt.

Der Ausgleich der durch die Straßenbaumaßnahme verursachten dauerhaften Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgt durch Zuordnung einer Fläche aus dem städtischen Öko-Konto gemäß § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB. Dem Vorhaben wird dabei eine Fläche von 390 m<sup>2</sup> der Ökokontofläche „In der Marlach“; Flurstück 1956/70 zugewiesen und diese Fläche aus dem Ökokonto ausgebucht. Sowohl die bauliche Maßnahme an der Dürkheimer Straße als auch der zugeordnete Ausgleich der dadurch zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft waren bereits im Ursprungsbebauungsplan vorgesehen, wurden jedoch (ebenso wie das privatwirtschaftliche Bauvorhaben eines Möbelmarktes) bisher nicht umgesetzt.

### **5.4.2 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a BauGB sind im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Im Rahmen des Bebauungsplans sind dabei nur die Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu betrachten, die durch den Bebauungsplan selbst ausgelöst werden.

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

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

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

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

Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wird das Maß der baulichen Nutzung von GRZ 0,8 sowie die bereits im Ursprungsbebauungsplans vorgesehenen Änderungen der Verkehrsfläche der Dürkheimer Straße unverändert übernommen. Damit kommt es im Vergleich zum zuvor bestehenden Planungsrecht zu keiner Änderung der zulässigen Flächennutzung und damit zu keiner zusätzlichen erstmals zulässigen Versiegelung. Lediglich gegenüber dem aktuellen Bestand einer teilweise versiegelten Brachfläche kommt es rein rechnerisch zu einer Mehrversiegelung von 6.160 m<sup>2</sup>, die jedoch planungsrechtlich auf der Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplans bereits in gleichem Umfang zulässig wäre.

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

Statt der bisher zulässigen maximalen Gebäudehöhe von 17 m, die durch technische Aufbauten und Fassadenteile um maximal 1,5 m überschritten werden darf, wird im Rahmen des Änderungsbebauungsplans eine zulässige Gebäudehöhe von 18 m festgesetzt, die durch technische Aufbauten und Fassadenteile um bis zu 5 m überschritten werden darf. Im baulichen Zusammenhang des durch großformatige Baukörper geprägten Gewerbegebietes sind jedoch weder durch

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

Durch die Erhöhung der maximal zulässigen Verkaufsfläche von maximal 10.000 m<sup>2</sup> im Ursprungsbebauungsplan auf nun mindestens 11.000 m<sup>2</sup> und höchstens 14.300 m<sup>2</sup> ergibt sich möglicherweise ein höheres Mitarbeiter- und Kundenaufkommen und damit durch den resultierenden zusätzlichen Individualverkehr eine Erhöhung der entsprechenden Umweltbelastungen durch Verkehrslärm und Abgase. Gemäß der Aussage des Verkehrsgutachters ist durch die Erhöhung der Verkaufsfläche um maximal 4.300 m<sup>2</sup> sowie durch die Änderung des Betriebstyps von einem Möbelmitnahmemarkt zu einem konventionellen Möbelmarkt mit einem zusätzlichen Verkehrsaufkommen von ca. 190 Kfz-Fahrten pro Tag zu rechnen. Bei einer bestehenden Verkehrsbelastung von 1.174 Kfz auf der Dürkheimer Straße allein in der Spitzenstunde am Freitag zwischen 16:00 und 17:00 Uhr erscheint die durch den Bebauungsplan zu erwartende zusätzliche Verkehrsmenge jedoch als geringfügig. Auch durch die Erhöhung der Verkaufsfläche sind damit keine wesentlichen Eingriffe in die Naturgüter zu erwarten.

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

### 5.4.3 Artenschutz

Bereits bei der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurden zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände zwei artenschutzrechtliche Gutachten erstellt. Diese Gutachten wurde im Juli 2022 aktualisiert.<sup>1</sup>

Die Sondergebietsfläche zeigt sich nach in Zusammenhang mit Kampfmittelsondierungen durchgeführten Rodungen als vollständig von Hochbauten und Gehölzen beräumte Brachfläche. Die Bodenplatte des ehemals hier vorhandenen Hornbach-Gartencenters sowie die versiegelten Flächen der zugehörigen Stellplätze, Außenverkaufsflächen und anderer durch Verbundpflaster oder Schotter befestigte Flächen bedecken einen erheblichen Teil des Plangebiets. Auf den übrigen Flächen zeigt sich das Plangebiet als kürzlich gerodete Rohbodenfläche, deren beginnender Sukzessionsbewuchs durch regelmäßige Bearbeitung niedergehalten wird.

Als planungsrelevante Arten wurden innerhalb des Plangebiets lediglich die für die Siedlung und den Siedlungsrand üblichen störungstoleranten gehölbewohnenden Vogelarten, die gebäudebrütenden Vogelarten Sperling und Hausrotschwanz, die bodenbrütende Art Rebhuhn sowie ein Vorkommen der Blaufügeligen Ödlandschrecke vorgefunden. Ein Vorkommen von Mauer- oder Zauneidechsen konnte weder 2017 noch 2022 trotz guter Bedingungen weder innerhalb der Sondergebietsfläche noch im südlich der Dürkheimer Straße gelegene Rahmengrün vorgefunden werden.

Seitens der Gutachterin wurden daher für den Ursprungsbebauungsplan folgende Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände bzw. zum artenschutzrechtlichen Ausgleich empfohlen:

---

<sup>1</sup> „Artenschutzfachliche Stellungnahme zu Rodungs- und Baumaßnahmen im Bereich Dürkheimer Straße / Lamsheimer Straße, Ludwigshafen – Oggersheim“ und „Sconto-Möbelmarkt Dürkheimer Straße, Ludwigshafen-Oggersheim – Zufahrt zur Erschließung – Naturschutzfachliche Stellungnahme“ beide erstellt durch: Büro Olschewski Landschaftsarchitekten, Ludwigshafen, März 2018, ersteres aktualisiert im Juli 2022.

### *Maßnahmen zu Gunsten heimischer Vogelarten und Fledermäuse*

- Rodung der Gehölze sowie die Durchführung von Erdarbeiten außerhalb der Brutzeit im Zeitraum 01. Oktober bis 29. Februar. Die Maßnahme sichert die Fortpflanzungsstätten von Vögeln in der Reproduktionszeit. Fledermäuse werden hierdurch auch vor Veränderungen ihres Lebensraumes innerhalb ihrer Aktivitätsphase geschützt.
- Anbringen von mindestens 8 Nistkästen an geeigneten Standorten als Ersatz für wegfallende Astlochhöhlen.
- Eingrünung des Geländes unter Verwendung heimischer und insbesondere blüten- und fruchttragender Gehölze.

### *Maßnahmen zum Schutz der Blauflügeligen Ödlandschrecke*

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

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

Als populationsstützende Maßnahmen für Insekten (vor allem Wildbienen) sollten diese Flächen folgende Eigenschaften aufweisen:

- magerer trockener Standort mit schotterhaltigem Substrat als Oberflächenabdeckung. Dabei sollte auf eine exakte Planung zugunsten eines Mikroreliefs verzichtet werden.
- sehr lückiger Vegetationsbestand (maximal 30-50 % Bedeckung)
- "Impfung" durch aus dem bisherigen Lebensraum gewonnenem Bodensubstrat (Abtrag im Winter und Ausbringung spätestens im darauffolgenden zeitigen Frühjahr)

### *Maßnahmen die mehreren geschützten Artengruppen zugutekommen*

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

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

### *Maßnahmen zugunsten der Zauneidechse*

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

Bei Umsetzung der vorgeschlagenen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach Aussage der Gutachterin vermieden werden.

## **5.5 Örtliche Bauvorschriften**

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

### **5.5.1 Werbeanlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Durch die Festsetzungen zur Begrenzung von Werbeanlagen und den Ausschluss von Fremdwerbung soll eine städtebaulich unerwünschte Überprägung des Plangebiets durch Werbeanla-

gen vermieden werden. Werbeanlagen mit besonderem Störpotenzial wie laufende Schriften, bewegte, sich turnusmäßig verändernde, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sind aus diesem Grund grundsätzlich unzulässig.

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

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

Auch für die Planung des konventionellen Möbelmarktes legt der Bauherr und Marktbetreiber dar, dass gemäß den Erfahrungen mit in Angebot und Lage vergleichbaren Märkten in der Regel eine deutlich geringere Anzahl Stellplätze ausreicht als seitens der Stadt Ludwigshafen mit dem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche regelmäßig verlangt wird.

Die Festsetzung des Ursprungsbebauungsplans zur Zahl der bauordnungsrechtlichen Stellplätze wird daher dergestalt angepasst, dass zwar grundsätzlich 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche verlangt wird. Auf die Herstellung von 25 % der Stellplätze kann widerruflich verzichtet werden, soweit ein verkehrlicher Bedarf für die Herstellung der Stellplätze nicht besteht. Die Flächen der vom Verzicht erfassten Stellplätze sind bis zu ihrer Herstellung zu begrünen und dürfen nicht für Werbeanlagen oder andere Nutzungen (auch keine temporären) genutzt werden.

Sollte sich – wider Erwarten - abzeichnen, dass die verringerte Zahl der Stellplätze für das Vorhaben nicht ausreicht, so ist auf Verlangen der Stadt Ludwigshafen in einem ersten Schritt die vorgesehene Stellplatzreserve von 24 weiteren Stellplätzen zu aktivieren. Sollte dies nach Ansicht der Stadt Ludwigshafen nicht ausreichen, um den Stellplatzbedarf der Nutzungen im Plangebiet sinnvoll abzudecken, so ist in einem zweiten Schritt die Verkaufsfläche soweit zu reduzieren, dass der Schlüssel von 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche eingehalten werden kann. Eine entsprechende Regelung wird im städtebaulichen Vertrag getroffen werden.

## 5.6 Hinweise

Im Zusammenhang mit Baumaßnahmen zu beachtende sonstige – vom Baurecht unabhängige – gesetzliche Vorschriften und Voraussetzungen sowie ggf. entsprechende Anmerkungen von Behörden wurden ergänzend zu den Festsetzungen als Hinweise in den Textteil des Bebauungsplanes aufgenommen. Sie dienen der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie der Information der künftigen Bauherren. Auch die Hinweise zum Bebauungsplan werden zunächst inhaltlich unverändert aus dem Ursprungsbebauungsplan übernommen und bei entsprechendem Bedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens weiter ergänzt oder angepasst.

### Ver- und Entsorgungsleitungen

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

### Grundwasser

Im Plangebiet sind erhöhte Grundwasserstände nicht ausgeschlossen. Der Bauherr wird daher durch einen entsprechenden Hinweis für das Thema sensibilisiert und kann in eigener Verantwortung die notwendigen Maßnahmen zum Schutz vor eindringendem Grundwasser treffen. Der Hinweis auf die Genehmigungspflicht einer Bauwasserhaltung und die wasserwirtschaftlichen Vorbehalte gegenüber einer dauerhaften Grundwasserableitung oder -absenkung wurden auf Anregung der SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz ergänzt.

### Bodenschutz / Altlasten

Trotz des vorliegenden Bodengutachtens („Baugrunderkundung Neubau SKONTO-Möbelhaus in Oggersheim Lamsheimer Straße 1“; erstellt durch: ICP Ingenieurgesellschaft, Karlsruhe; 05.06.2018) kann nicht abschließend ausgeschlossen werden, dass sich im Plangebiet schädliche Bodenveränderungen befinden. Dem Bebauungsplan wird daher ein entsprechender Hinweis beigefügt.

### Verdacht auf Kampfmittel

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

### Archäologische Funde

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

### Artenschutz

Bei der Umsetzung des Bebauungsplans oder auch bei vorbereitenden Rodungs- oder Sanierungsarbeiten sind die artenschutzrechtlichen Störungs- und Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (z.Zt. § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG) zu beachten – und zwar unabhängig davon, ob die Maßnahmen baugenehmigungspflichtig sind oder nicht. Werden geschützte Arten (z. B. Fledermäuse, europäische Vogelarten oder Mauereidechsen) getötet bzw. erheblich gestört oder deren Lebensstätten beschädigt bzw. zerstört, kann es sich um einen Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote handeln. Um das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbote zu vermeiden, wird dem Bebauungsplan ein umfangreicher Hinweis auf die Regelungen des Artenschutzes auf Grundlage der im Rahmen des Bebauungsplans erarbeiteten artenschutzrechtlichen Gutachten beigefügt (siehe Kapitel 5.4.3).

### Freiflächengestaltungsplan

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

### Pflanzliste

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

### Natürliches Radonpotenzial

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

### Barrierefreies Bauen

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

### DIN-Regelwerke

Sofern im Bebauungsplan auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen, Halbergstraße 1, 67061 Ludwigshafen einsehbar.

## **6 UMWELTBERICHT**

Die Änderung des Bebauungsplans Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB. Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen wird auf die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet. Eine vollumfängliche im Umweltbericht dokumentierte Umweltprüfung wurde im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans mit Rechtskraft vom 16.08.2019 erarbeitet und ist in der Begründung zum Ursprungsbebauungsplan einsehbar. Ungeachtet dessen werden alle für die Planung relevanten Umweltbelange im Rahmen der Bebauungsplanerstellung beachtet.

## **7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **7.1 Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel**

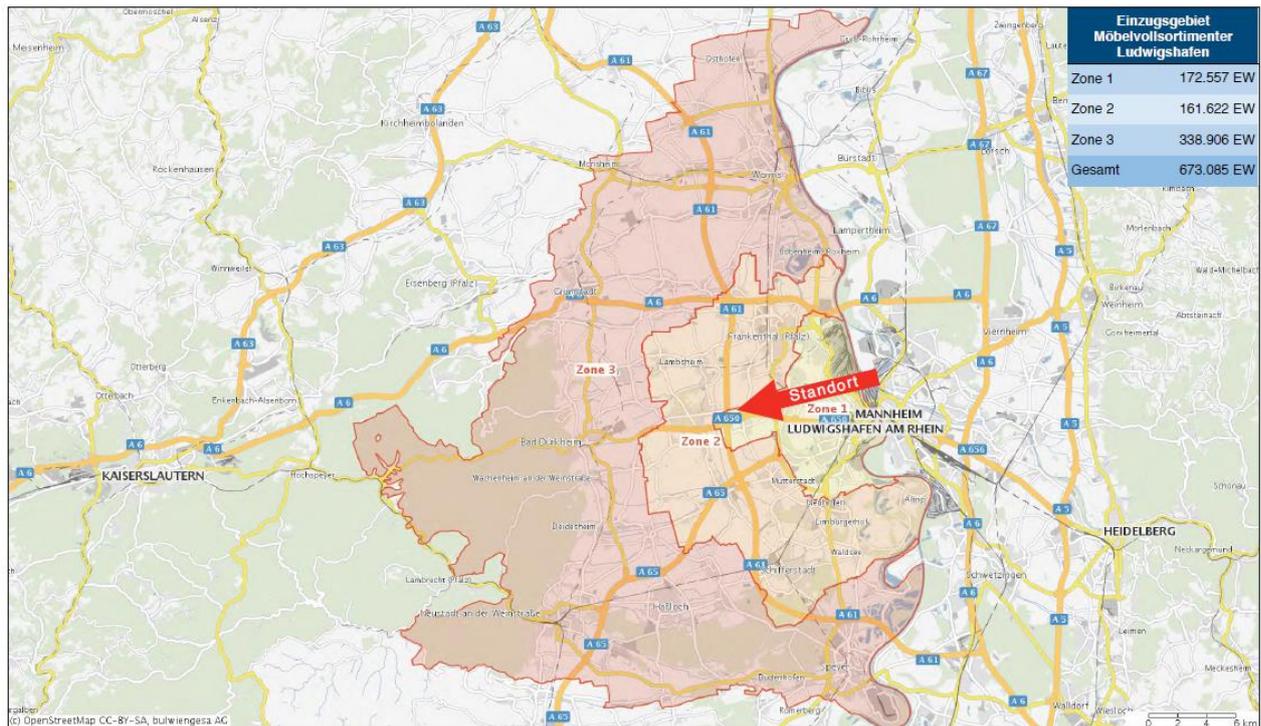
Bereits bei Aufstellung des Ursprungsbebauungsplans wurde zur Abschätzung der Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel durch die Bulwiengesa AG, München mit Datum vom 24.07.2017 die „Markt- und Wirkungsanalyse Sconto Möbelmitnahmemarkt in Ludwigshafen / Rhein“ erstellt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde das Gutachten durch die „Markt- und Wirkungsanalyse – Möbelvollsortimentmarkt in Ludwigshafen/Rhein“, ebenfalls erstellt durch die Bulwiengesa AG, München mit Datum vom 09.06.2022 in Bezug auf die konkrete Planung eines konventionellen Möbelmarktes mit größerer Verkaufsfläche sowie in Bezug auf die zwischenzeitlichen Veränderungen des Marktgeschehens aktualisiert und ergänzt.

Auch wenn das Gutachten für das konkret geplante Vorhaben erstellt wurde, erläutert es exemplarisch die denkbaren raumordnerisch und städtebaulich relevanten Auswirkungen der Ansiedlung eines Möbelmarkts im Planungsgebiet auf die zentralen Versorgungsbereiche in Ludwigshafen und in sonstigen Kommunen im räumlichen Einzugsgebiet.

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

#### **7.1.1 Räumliches Einzugsgebiet**

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



Einzugsbereich des geplanten Möbelmarktes; Quelle: „Markt- und Wirkungsanalyse – Möbelvollsortimentmarkt in Ludwigshafen/Rhein“, erstellt durch Bulwiengesa, München, 09.06.2022, S. 17.

## 7.1.2 Umsatzerwartung

Die Umsatzerwartung des geplanten Möbelmarktes wurde auf Grundlage sortimentspezifischer Umsatzleistungen je m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ermittelt. Dabei wurden insbesondere für das Kernsortiment Möbel zur Abbildung eines Worst-Case-Ansatzes deutlich überdurchschnittliche Raumleistungen angenommen.

Der gesamte Umsatz des Möbelvollsortimentmarktes wurde seitens Bulwiengesa mit rd. 18,4 Mio. ermittelt. Für das Möbel-Kernsortiment ermittelt sich ein Umsatz von 14,9 Mio. Euro. Gegenüber der Ursprungsplanung mit einer Umsatzerwartung von rd. 10,2 Mio. Euro für das Möbel-Kernsortiment, errechnet sich somit ein Mehrumsatz von 4,7 Mio. Euro.

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

## 7.1.3 Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung für das Kernsortiment Möbel

Zur Erzielung des Umsatzes (nur Möbelkernsortiment) sind nur moderate Bindungsquoten notwendig, die abgestuft nach Zonen zwischen ca. 9,8 % in Ludwigshafen, ca. 6,0 % in den unmittelbaren Umlandgemeinden und nur noch ca. 2,5 % im weiteren Umland variieren. Bereits an den geringen Bindungsquoten lässt sich ablesen, dass das Vorhaben in seinem Kerngeschäft nur geringe Auswirkungen auf das Angebotsgefüge im Wirkungsbereich haben wird.

## 7.1.4 Umsatzumverteilung für das Kernsortiment Möbel

Für den Möbelvollsortimenter kann im Sinne der Worst-Case-Analyse eine Umsatzerwartung von rd. 14,9 Mio. Euro für das Kernsortiment Möbel hergeleitet werden. Etwa 39 % des erzielten Umsatzes wird dabei gemäß Modellrechnungen aus dem Angebotsnetz im Einzugsgebiet umverteilt.

Mit rd. 8,6 Mio. Euro (rd. 57 %) stammt der höchste Umsatzanteil aus der Umsatzumverteilung gegenüber den analysierten Angebotsstandorten außerhalb des Einzugsgebietes. Dabei handelt es sich um bisher aus dem Einzugsgebiet an die Standorte abfließende Nachfrage, die durch den neuen Möbelvollsortimenter künftig in Ludwigshafen gebunden werden kann. Mit gut 3 % des Umsatzes fallen die diffusen Umverteilungseffekte/zusätzlichen externen Streuzufüsse gering aus.

Innerhalb des räumlichen Einzugsgebiets ist von folgenden Umverteilungen auszugehen:

### *Stadt Ludwigshafen*

- Insgesamt fällt die Umverteilung in der Innenstadt von Ludwigshafen mit rd. -1,9 % sehr niedrig aus. Aufgrund der geringen Umsatzumverteilung ist nicht von projektinduzierten Geschäftsaufgaben auszugehen. Negative städtebauliche Beeinträchtigungen sind durch die Projektentwicklung nicht zu erwarten.
- Auch für die zu schützenden Stadtteilzentren und Quartierszentren fällt die Umverteilungsquote mit durchschnittlich -2,4 % sehr niedrig aus, so dass negative Auswirkungen auszuschließen sind. Mit -5,0 % wird der Ergänzungsstandort Industriestraße, der mit einem Möbelmarkt über ein größeres Angebot verfügt, stärker belastet. Der Bereich ist aber nicht als städtebaulich schützenswerter Lagebereich ausgewiesen.
- Mit -6,3 % fällt die Auswirkung auf die benachbarten Betriebe im Ergänzungsstandort "Westlich B 9" im Vergleich höher aus. Angesiedelt sind Möbel Roller und ein großes Küchenstudio, hinzu kommen Randsortimentsflächen der Bau- und Gartenmärkte. 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 städtebaulich schützenswerte Lage handelt.
- Für die übrigen, dispers im Stadtgebiet verteilten Anbieter wird eine Umsatzumverteilung von -4,1 % prognostiziert. Die Höhe wird als gut verkraftbar angesehen und wird zu keinen Veränderungen im Bestand führen.

### *Unmittelbare Umlandgemeinden*

- Im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Frankenthal findet sich nach der Schließung vom Möbelhaus Ruf nur noch das Fachgeschäft Betten Lang. Die ermittelten Auswirkungen auf diesen Anbieter sind mit -1,0 % marginal und kaum spürbar. Auch für den ZVB Schifferstadt ermitteln sich mit -2,0 % nur sehr geringe mögliche Umsatzumverteilungen.
- Die höchste Umsatzumverteilung betrifft den Lagebereich Frankenthal. Für die Anbieter in Fachmarktlagen in Frankenthal ermittelt sich eine Umverteilungsquote von etwa -9 %. Hier befindet sich mit dem Möbelhaus Ehrmann ein typgleicher Wettbewerber, der in etwa im gleichen Angebotsgenre agiert, aber eine größere Verkaufsfläche aufweist als der in Ludwigshafen geplante Möbelvollsortimenter. Bisher hatte der Möbelvollsortimenter Ehrmann im Einzugsgebiet eine Alleinstellung. Er erreicht aus Gutachtersicht gute Umsatz- bzw. Raumleistungen, die mit rd. 1.000 Euro/ qm Verkaufsfläche für das Kernsortiment eingeschätzt wurden. Sie liegen damit über dem für Möbelvollsortimenter mit bis zu 20.000 qm Verkaufsfläche üblichen Raumleistungen (Umsatz pro qm Verkaufsfläche), die in einer Bandbreite von 650 Euro pro qm VKF (Minimum) und 850 Euro pro qm Verkaufsfläche (Maximum) variieren. Die ermittelten Umsatzumverteilungen belaufen sich für den Standort Möbel Ehrmann auf etwa - 9,4 %. Trotz des erhöhten Wertes ist keine Bestandsgefährdung des Möbelhauses zu erwarten und die ermittelten Umsatzverlagerungen sind als verkraftbar einzuschätzen. Denn auch dann liegt das Möbelhaus umsatzmäßig immer noch in der oberen aufgezeigten Umsatzrange für Möbelhäuser in dieser Dimensionierung. Zu beachten ist zudem, dass Möbel Ehrmann seinen Standort in einer Fachmarktlage und nicht in einem schützenswerten zentralen Versorgungsbereich hat. Das großflächige Möbelhaus hat zudem dazu beigetragen, dass Frankenthal eine gute Zentralität von 99 Punkten beim Sortiment Möbel erreicht. Demgegenüber weist Ludwigshafen derzeit nur eine Zentralitätskennziffer von gut 71 Punkten auf.

- Die sonstigen Angebote in den Fachmarkt- und sonstigen Lagen in der Zone 2 werden durchschnittlich mit mäßigen Umsatzumverteilungen von -4,5 % belastet.

### *Sonstige Umlandgemeinden*

- Insgesamt fallen die Umverteilungsquoten für die ZVBs in den sonstigen Umlandgemeinden sehr gering aus und bewegen sich auf einem Niveau bis zu rd. -0,9 %, so dass keine negativen städtebaulichen Auswirkungen oder eine verstärkte Leerstandsbildung in den zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten ist.
- Mit durchschnittlich -3,0 % werden die Fachmarktlagen und sonstigen erfassten Anbieter in den sonstigen Umlandgemeinden tangiert. Dieser Wert liegt im unteren einstelligen Bereich. Negative Auswirkungen auf den Bestand sind dadurch nicht zu erwarten.

### *Betrachtete Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes*

Durch das Projektvorhaben kann bisher vor allem nach Mannheim, aber auch nach Schwetzingen und Walldorf abfließende Kaufkraft aus dem Einzugsgebiet in der Stadt Ludwigshafen gebunden werden. Die projektinduzierten Umsatzumverteilungen für die Mannheimer Innenstadt liegen mit -1,2 % auf einem sehr geringen, kaum spürbaren Niveau. Etwas stärker betroffen werden die großen Möbelstandorte, die typgleiche Möbelvollsortimenter aufweisen. Aufgrund der räumlichen Nähe wird der Ikea Homepark mit einer möglichen Umsatzumverteilung von -2,6 % am stärksten tangiert. Es handelt sich dabei um einen "umsatzstarken" Standort, so dass die Umsatzumverteilungen sehr gut verkraftbar sein dürften, ebenso wie bei den betrachteten weiteren Standorten mit Umsatzumverteilungen in einer Bandbreite von -2,6 bis -1,3 %. Von einer Bestandsgefährdung der Anbieter ist nicht auszugehen.

### **7.1.5 Umsatzherkunft und Kaufkraftbindung für die zentrenrelevanten Randsortimente**

Die zulässige Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente wird unverändert auf höchstens insgesamt 800 m<sup>2</sup> begrenzt.

Im Bereich der zentrenrelevanten Randsortimente Glas/Porzellan/Keramik (GPK), Geschenkartikel und Haushaltswaren ergibt sich in Ludwigshafen eine Bindungsquote von 2,2 %. In den unmittelbaren Umlandgemeinden liegt die Bindungsquote bei 1,7 %. Im weiteren Umland reduziert sich die Bindungsquote auf 0,4 %. Insgesamt ergibt sich über alle Zonen hinweg eine Kaufkraftbindung von 1,1 %. Somit stammen danach rd. 39,5 % des Zielumsatzes aus der Stadt Ludwigshafen, 38,7 % aus den unmittelbaren Umlandgemeinden und 18,1 % aus dem weiteren Umland. Im Bereich des zentrenrelevanten Randsortiments Heimtextilien ergibt sich in Ludwigshafen eine Bindungsquote von 2,3 %. In den unmittelbaren Umlandgemeinden liegt die Bindungsquoten bei 1,5 %. Im weiteren Umland reduziert sich die Bindungsquoten auf 0,3%. Insgesamt ergibt sich über alle Zonen hinweg eine Kaufkraftbindung von 1,0 %. Somit stammen danach rd. 46,4 % des Zielumsatzes aus der Stadt Ludwigshafen, 37,2% aus den unmittelbaren Umlandgemeinden und 12,7 % aus dem weiteren Umland. Für beide zentrenrelevanten Sortimentsbereiche gilt somit, dass zur Erreichung des Umsatzes insgesamt nur geringe Bindungsquoten erforderlich sind.

### **7.1.6 Umsatzumverteilung der zentrenrelevanten Sortimente**

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

#### *Stadt Ludwigshafen*

- Die Anbieter im zentralen Versorgungsbereich Stadtzentrum Ludwigshafen werden durchschnittlich mit einer Umsatzumverteilung von lediglich rd. -1,1 % bzw. -0,7 % betroffen sein.

Aufgrund der geringen Umsatzumverteilung ist nicht von projektinduzierten Geschäftsaufgaben oder einer weiteren Erhöhung der Leerstandsanzahl in der Innenstadt auszugehen. Negative städtebauliche Beeinträchtigungen sind durch die Projektentwicklung nicht zu erwarten.

- Noch wesentlich geringer fallen die erwarteten Umverteilungsquoten für die Anbieter in den Ludwigshafener Stadtteil- und Quartierszentren aus, die als zentrale Versorgungsbereiche ausgewiesen sind. Das vorhandene Angebot konzentriert sich überwiegend auf Randsortimente von Lebensmittelanbietern und weitere filialisierte Vertriebskonzepte. Eine Reduzierung der Umsätze um durchschnittlich ca. – 1,0 % bzw. – 0,8 % 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 sind ein Möbelhaus sowie weitere großflächige Fachmärkte mit einem jeweiligen Randsortiment im Sortiment GPK/Haushaltswaren und Heimtextilien etc. angesiedelt. Insgesamt fällt die erwartete Umsatzumverteilung mit durchschnittlich rd. - 2,9 % bzw. – 2,0 % höher aus als in den Zentralen Versorgungsbereichen, verbleibt jedoch auf niedrigem Niveau. Die Fachmarkttagglomeration stellt zudem keinen städtebaulich schützenswerten Angebotsstandort dar.
- Absolut betrachtet ergeben sich die höchsten Umsatzumverteilungen für die Anbieter im Umfeld des Projektstandortes. Im Ergänzungsstandort Oggersheim "Westlich B 9" konzentriert sich das Angebot auf verhältnismäßig großzügigen Angebotsflächen. Mit rd. – 2,9 % bzw. – 2,8 % ist die durchschnittliche Umsatzreduktion jedoch ebenfalls als sehr gut verträglich zu bewerten. Vor dem Hintergrund der hohen Marktakzeptanz des Angebotsstandortes werden keine nachhaltigen negativen Effekte (projektinduzierte Geschäftsaufgaben) erwartet. Darüber hinaus handelt es sich auch hier nicht um eine schützenswerte Lage.
- Für die restlichen Anbieter in der Stadt Ludwigshafen ermitteln sich durchschnittliche Umverteilungsquoten von rd. – 1,0 % bzw. – 1,8 %, die als kaum spürbar bzw. gut verkräftbar einzuschätzen sind.

### *Unmittelbare Umlandgemeinden*

- Für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Frankenthal fällt die Umverteilungsquote mit < - 1,0 % bzw. -0,5 % sehr niedrig aus. Aufgrund des geringen Umverteilungsvolumens können negative städtebauliche Folgen ausgeschlossen werden.
- In Schifferstadt besteht nur ein stark eingeschränktes Angebot, das nur die örtliche Nachfrage ansprechen kann. Es ist davon auszugehen, dass es zu keinen messbaren, projektinduzierten Umsatzumverteilungen in Bezug auf diesen Lagebereich kommen wird. Negative städtebauliche Folgen können ausgeschlossen werden
- Die in unmittelbaren Umlandgemeinde vorhandenen Anbieter in den Fachmarkt- und sonstigen Lagen gesamt werden durchschnittlich mit Umsatzumverteilungen von -2,6 % bzw. -2,3 % belastet. Für die Fachmarktlagen in Frankenthal errechnet sich ein etwas höherer Wert von – 3,3 % bzw. - 3,8 %. Diese etwas höheren Quoten ist auf das in diesem Teilraum ansässige Möbelhaus Ehrmann zurückzuführen. Die Quote fällt zwar etwas höher aus, liegen aber in einem verträglichen Rahmen. Eine projektinduzierte Aufgabe von Geschäftseinheiten ist in Anbetracht der sehr geringen Umsätze nicht zu erwarten.

### *Weiteres Umland*

- Zusammenfassend fallen die prognostizierten Auswirkungen für die zentralen Versorgungsbereiche im weiteren Umland sehr gering (< 1,0 % bzw. – 0,7 %) aus. In den beiden zentralen Versorgungsbereichen Innenstadt Haßloch und Grünstadt beschränkt sich das Angebot auf sehr kleine Randsortimentsflächen bei überwiegend filialisierten, discountierenden Anbietern. Es ist nicht davon auszugehen, dass diese eine messbare Umsatzumverteilung zu erwarten haben.
- Für die Fachmarktlagen und sonstigen Anbieter im weiteren Umland wurde durchschnittlich eine Umsatzumverteilung von < 0,5 % bzw. -0,2 % errechnet. Das Ausmaß ist so gering und

nicht spürbar, dass projektinduzierte negative wirtschaftliche Folgen für die Anbieter ausgeschlossen werden können.

### *Angebotsstandorte außerhalb des Einzugsgebietes*

- Auch die außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebiets betrachteten Angebotsstandorte werden nur sehr marginal und einer zu vernachlässigbaren Größenordnung von der Projektentwicklung tangiert. Sowohl für den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Mannheim, den IKEA Homepark, die Fachmarkttagglomeration Kurpfalz-Center als auch den Möbelstandort Fachmarkttagglomeration Mannheimer Landstraße in Schwetzingen ermitteln sich geringe Umsatzumverteilungen von < -0,5%. Negative Auswirkungen können angesichts der geringen Umsatzgrößen ausgeschlossen werden.

### **7.1.5** Verhältnis zu den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung

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

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

- Die Stadt Ludwigshafen ist gemäß Landesentwicklungsprogramm IV als Oberzentrum ausgewiesen. Vor diesem Hintergrund stellt die Stadt aus landes- bzw. regionalplanerischer Sicht einen privilegierten Standort zur Aufnahme von Betrieben mit mehr als 2.000 qm Verkaufsfläche dar. Das Zentralitätsgebot wird somit erfüllt.
- Die Stadt Ludwigshafen am Rhein verfügt über ein vom Stadtrat im Juni 2012 beschlossenes Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 (EZK), das die Anforderungen der Regionalplanung erfüllt. Im Rahmen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011 wurden Ergänzungsstandorte für den nicht innenstadtrelevanten Einzelhandel festgelegt und begründet. Beim Projektvorhaben handelt es sich um großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevantem Sortiment, das nur auf einer Teilfläche zentrenrelevante Sortimente bieten wird. Die Vorgaben im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 werden eingehalten. Der projektierte Standort befindet sich im definierten Ergänzungsstandort Oggersheim "Westlich B 9". Die Planung steht damit nicht im Widerspruch zum städtebaulichen Integrationsgebot bzw. zum Gebot der Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht innenstadtrelevanten Sortimenten an Ergänzungsstandorten der zentralen Orte.
- Das Ziel, dass innenstadtrelevante Randsortimente in der Regel nicht mehr als 10 % der Verkaufsflächen umfassen sollen, wird mit dem Vorhaben, das eine Verkaufsfläche von rd. 800 qm bzw. rund 6 % der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente vorsieht, eingehalten. Die Wirkungsanalyse hat zudem den Nachweis erbracht, dass keine Beeinträchtigung des zentralen Versorgungsbereiches von Ludwigshafen sowie der zentralen Versorgungsbereiche der Mittelzentren im Einzugsgebiet, ebenso wie der benachbarten Stadt Mannheim, zu erwarten ist. Das Nichtbeeinträchtigungsgebot wird damit eingehalten.
- Der Projektstandort ist über die ca. 200 m südlich an der Oderstraße liegende Bushaltestelle an den ÖPNV angebunden (Linie 72). Weiter südlich im Umfeld befindet sich zudem

eine Haltestelle der Stadtbahn mit den Linien 4 und 9. Der Grundsatz der ÖPNV-Einbindung ist damit erfüllt.

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

### 7.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr

Zur Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens wurde bereits im Jahre 2015 zur Vorbereitung des Ursprungsbebauungsplans Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ mit Rechtskraft vom 16.08.2019 eine verkehrliche Abschätzung für die Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes vorgenommen. Diese Untersuchung wurde im Herbst 2017 auf der Basis des damals konkreten Vorhabens eines Sconto-Möbelmitnahmemarktes aktualisiert<sup>2</sup>. Im Rahmen dieser Untersuchung wurde ausgehend von der Bestandssituation nicht nur die verkehrlichen Veränderungen durch den Möbelmitnahmemarkt selbst, sondern auch die durch das benachbarte Gewerbegebiet „Am Römig“ auf Frankenthaler Gemarkung potentiell zu erwartende Verkehrszunahme berücksichtigt. Insofern stellt die verkehrliche Untersuchung eine „Worst-Case-Betrachtung“ dar. Diese vorliegende Untersuchung wurde nun auf der Basis des konkreten Vorhabens eines Höffner XS-Möbelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 14.300 m<sup>2</sup> erneut aktualisiert und ergänzt.<sup>3</sup>

Unter Berücksichtigung der Anzahl der zu erwartenden Kunden, der Anzahl der Beschäftigten sowie der erforderlichen Lieferverkehre werden pro Tag etwa 1.800 Kfz-Fahrten, d. h. je ca. 900 Ziel- und Quellverkehre, und 20 Lkw-Fahrten erwartet. Unter Berücksichtigung sogenannter Mitnahmeverkehre entsteht durch den Möbelmarkt ein täglicher Neuverkehr von ca. 1.650 Kfz-Fahrten, der über das bestehende Straßennetz zusätzlich abgewickelt werden muss. Im Vergleich zu dem bisher vorgesehenen, verkaufsflächenkleineren Möbelmitnahmemarkt wird der Verkehr durch den nun geplanten konventionellen Möbelmarkt um rund 190 Kfz/Fahrten pro Tag zunehmen. Die Zahl der LKW-Fahrten bleibt dabei gleich. Dieser im Verhältnis der bestehenden Verkehrsbelastung der Dürkheimer Straße und der umliegenden Knotenpunkte geringe Mehrverkehr hat keine nennenswerten Auswirkungen auf die Qualität der umliegenden Knotenpunkte oder der Anbindung des Plangebiets selbst.

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

- Kundenverkehre aus und in Richtung Maxdorf erhalten eine neue Zu- und Ausfahrt an der Dürkheimer Straße westlich des Knotenpunktes Oderstraße. Um den Verkehrsfluss auf der Dürkheimer Straße nicht zu behindern, wird eine separate Linksabbiegespur von Westen kommend eingerichtet. Aus Gründen der Leistungsfähigkeit und Verkehrssicherheit wird dabei durch bauliche Maßnahmen sichergestellt, dass Kundenverkehre bei der Ausfahrt nur nach rechts abbiegen können. Der zu querende Zweirichtungsradweg wird analog den weiter westlich gelegenen Grundstückszufahrten entsprechend gesichert.

---

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

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

- Kundenverkehre aus Richtung Oggersheim bzw. B9 fahren entweder über die Lamsheimer Straße oder direkt von der Dürkheimer Straße in das Plangebiet ein. Beim Rechtsbiegen von der Dürkheimer Straße ist der bevorrechtigte Radverkehr auf dem parallel zur Dürkheimer Straße zu beachten. Um den fließenden Verkehr auf der Dürkheimer Straße nicht zu beeinträchtigen, wird für die entsprechende Wartezeit eine Rechtsabbiegespur ergänzt.
- Aus dem Plangebiet in Richtung Oggersheim abfahrende Fahrzeuge fahren ausschließlich über die Ausfahrt zur Lamsheimer Straße ab, da das Linkseinbiegen an der Ausfahrt zur Dürkheimer Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit untersagt wird.
- Lkw-Verkehre fahren über eine eigene Grundstückserschließung ausschließlich über die nördliche Lamsheimer Straße zu und ab.

Die verkehrlichen Untersuchungen zur Leistungsfähigkeit zeigen, dass die Knotenpunkte im Zuge der Dürkheimer Straße (Oderstraße/Lamsheimer Straße und Rampe B9) bereits im Bestand zu bestimmten Zeiten, vor allem an Freitagnachmittagen und Samstagvormittagen, an der Grenze der Leistungsfähigkeit sind. Außerhalb dieser Spitzenzeiten sind dagegen genügend Reserven vorhanden. Der Gutachter legte bereits in seinen Untersuchungen zum Ursprungsbebauungsplan dar, dass durch die Ansiedlung des Möbelmitnahmemarktes die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte nicht weiter verschlechtert wird und weiterhin eine entsprechende Verkehrsqualität gegeben ist. Auch die Realisierung eines konventionellen Möbelmarktes mit 14.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche statt eines Möbelmitnahmemarktes mit 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hat keine weitergehenden verkehrlichen Auswirkungen auf die benachbarten Knotenpunkte.

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

### 7.3 Auswirkungen auf die technische Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig in Bezug auf Strom, Gas, Trinkwasser und Telekommunikation erschlossen.

Auch eine abwasserseitige Erschließung ist durch den bestehenden Kanal in der Lamsheimer Straße bereits gegeben. Nach Aussage des Wirtschaftsbetriebs Ludwigshafen ist sowohl die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers als auch des anfallenden Niederschlagswassers in den Kanal in der Lamsheimer Straße grundsätzlich möglich. Die Einleitmenge an dem hierfür zur Verfügung stehenden Schacht ist jedoch auf 100 l/s zu begrenzen. Diese Einleitmenge ist sowohl für die Ableitung des Schmutzwassers als auch für eine gemäß § 55 Abs. 2 Wasserhaushaltsgesetz ohnehin nur in sehr eingeschränkten Ausnahmefällen zulässige Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers ausreichend.

Neben den Hausanschlussleitungen des mittlerweile abgerissenen Gebäudebestands des Plangebiets selbst verlaufen die Erschließungsleitungen der nordöstlich gelegenen Fläche des Schützenvereins durch das Plangebiet zur Lamsheimer Straße. Weiterhin verläuft im Norden des Plangebiets im Bereich der geplanten Anlieferung eine überörtlich bedeutsame Glasfaserleitung der Telekom. Diese Leitungen werden im Rahmen der Planumsetzung in den nördlichen Teil des Plangebiets verlegt und durch die Festsetzung einer mit Leitungsrecht zu belastenden Fläche planungsrechtlich gesichert. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor.

Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern.

### **8 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

#### **8.1 Bodenordnung**

Eine Bodenordnung ist nicht erforderlich.

#### **8.2 Kosten/ Umsetzung**

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

Wesentliche Inhalte des Vertrages werden sein:

- Übernahme der Verfahrenskosten durch die Krieger Handels SE
- Übernahme der Kosten für Umbau und Änderungen im Straßenraum durch die Krieger Handels SE
- Die Krieger Handels SE übernimmt jedes Kostenrisiko eines Klageverfahrens gegen den Bebauungsplan und stellt die Stadt von möglichen Forderungen aus der Folge eines unwirksamen Bebauungsplans frei
- Die Krieger Handels SE verpflichtet sich ein Möbeleinrichtungshaus mit höherwertigem Angebot zu realisieren
- Verpflichtung der Krieger Handels SE, weitere Stellplätze herzustellen bzw. die Verkaufsfläche zu reduzieren, wenn sich im Betrieb herausstellt, dass die hergestellten Stellplätze nicht ausreichen
- Verpflichtung zur Durchführung der erforderlichen artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen.

### **9 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

#### **9.1 Belange, die für die Planung sprechen**

- Durch die Planung wird einem im Oberzentrum Ludwigshafen bestehenden Bedarf an einer ergänzenden Einzelhandelsnutzung im Bereich „Möbel“ Rechnung getragen.
- Die oberzentrale Funktion der Stadt Ludwigshafen wird gestärkt.
- Durch die Planung wird die bereits erschlossene, jedoch jahrelang brachliegende Fläche einer sinnvollen baulichen Nutzung zugeführt.
- Durch die Planung ergibt sich keine Ausweitung der Bebauung in den Außenbereich.
- Das Vorhaben ist mit der Schaffung von Arbeitsplätzen verbunden.

#### **9.2 Belange, die gegen die Planung sprechen**

- Auch wenn gemäß den Ergebnissen der gutachterlichen Beurteilung keine raumordnerisch oder städtebaulich relevanten Auswirkungen auf den Einzelhandel in Ludwigshafen und in den benachbarten zentralen Orten zu befürchten sind, sind durch das Vorhaben Wettbewerbswirkungen auf andere Anbieter im gleichen Marktsegment nicht auszuschließen.

- Durch die Planung kommt es zu einer verstärkten Verkehrsbelastung an einem bereits hoch belasteten Knotenpunkt.
- Eine der beiden Zufahrten zum Plangebiet quert den Radweg Oggersheim – Maxdorf.
- Die Zuwegung zum Schützenverein muss neu geordnet werden.
- Infolge der Inanspruchnahme einer Brachfläche ist mit einer zusätzlichen Versiegelung und dem damit verbundenen Verlust der natürlichen Bodenfunktionen, der Grundwasserneubildung, der Kaltluftentstehung und der Lebensraumfunktion auf diesen Flächen zu rechnen.

### 9.3 Abwägung der Belange

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ wird die planerische Grundentscheidung der bislang dort rechtskräftigen Bebauungspläne weitergeschrieben. An einer gewerblichen Nutzung der Baufläche wird festgehalten, jetzt jedoch konkretisiert auf einen großflächigen Einzelhandel im Segment „Möbel“. Das künftig zulässige Maß der baulichen Nutzung übersteigt das bislang zulässige Maß nicht; ebenso kommt es nicht zu einer relevanten Ausdehnung der überbaubaren Grundstücksfläche. Als grundlegend relevante Änderung gegenüber dem bisherigen Bauplanungsrecht ergibt sich nur die Anpassung der maximal zulässigen Verkaufsfläche. Insofern kann sich die Abwägung der Belange auf die mit dieser Änderung verbundenen Auswirkungen der Planung konzentrieren.

In der Abwägung der Belange werden die Stärkung der oberzentralen Funktion Ludwigshafens, die nachfragegerechte Abrundung des städtischen Einzelhandelsangebots und die Neunutzung einer bislang gestalterisch beeinträchtigend wirkenden Brachfläche höher bewertet als die mit dem Vorhaben verbundenen möglichen wettbewerblichen Auswirkungen. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass gemäß der zum Vorhaben erstellten gutachterlichen Betrachtung keine raumordnerisch oder städtebaulich relevanten Auswirkungen auf den Einzelhandel in Ludwigshafen und in den benachbarten zentralen Orten zu befürchten sind.

Die verkehrlichen Auswirkungen der Planung wurden mit einem „worst-case“-Ansatz unter Berücksichtigung der gewerblichen Entwicklungen im Bereich Frankenthal „Am Römig“ und Ludwigshafen „Ludwigshafen-Nördlich der A650“ untersucht. Es zeigt sich, dass mit der Ansiedlung des Möbelmarktes der angrenzende Knotenpunkt zwar an die Grenze der Leistungsfähigkeit gerät, der Verkehr aber insgesamt immer noch entsprechend abgewickelt werden kann. Zudem kann im Falle einer von den gutachterlichen Annahmen abweichenden verkehrlichen Entwicklung auch durch verkehrstechnische oder bauliche Maßnahmen reagiert werden.

Die vorliegende konkrete Planung für die Anbindung des Möbelmarkts an die Dürkheimer Straße zeigt, dass in Bezug auf Radfahrer auf dem Radweg Oggersheim – Maxdorf ausreichend sichere Verkehrsverhältnisse geschaffen werden können.

Für den Schützenverein ist eine neue Zuwegung gesichert.

Die durch die Planung ausgelösten Eingriffe in Natur und Landschaft können durch artenschutzrechtliche Maßnahmen, durch Pflanzvorgaben des Bebauungsplans innerhalb des Plangebiets sowie durch die zugeordnete externe Ausgleichsfläche kompensiert werden. Die Eingriffe können ausgeglichen werden.

In der Gesamtabwägung ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Der Planungsgrundsatz der Innenentwicklung vor Außenentwicklung wurde eingehalten. Die unterschiedlichen privaten und öffentlichen Belange, insbesondere des Umweltschutzes, wurden gerecht gegeneinander und untereinander abgewogen. Die Planung kann als geeignet und ausgewogen betrachtet werden.

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

### 10 ANLAGEN

#### 10.1 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren

##### 10.1.1 Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB

Im Zeitraum vom 16.09.2021 bis einschließlich 30.09.2021 hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren. Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden keine Stellungnahmen / Anregungen abgegeben.

##### 10.1.2 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 18.02.2022 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregungen	Stellungnahme mit Anregungen
1.	ADFC Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club	X		
2.	Amprion GmbH	X		
3.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz	X		
4.	CREOS Deutschland GmbH		X	
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH – Bauleitplanung			X
6.	Deutsche Telekom Technik GmbH – Richtfunk	X		
7.	Deutscher Wetterdienst		X	
8.	Ericsson Services GmbH		X	
9.	GASCADE Gastransport GmbH		X	
10.	Gemeindeverwaltung Maxdorf	X		
11.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Landesarchäologie			X
12.	Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Erdgeschichte		X	
13.	Gesundheitsamt	X		
14.	Handelsverband			X
15.	Industrie- und Handelskammer			X
16.	Kampfmittelräumdienst	X		

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

	Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange	Keine Stellungnahme	Stellungnahme ohne Anregun- gen	Stellungnahme mit Anregungen
17.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis	X		
18.	Landesamt für Geologie und Bergbau			X
19.	Landesbetrieb Mobilität			X
20.	Nachbarschaftsverband Heidelberg-Mannheim		X	
21.	Open Grid Europe GmbH	X		
22.	PfalzKom		X	
23.	Pfalzwerke Netz AG		X	
24.	Polizeidirektion Ludwigshafen	X		
25.	POLLICHIA	X		
26.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH		X	
27.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Feuerwehr			X
28.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Tiefbau			X
29.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt: Bodenschutz, Altlasten		X	
30.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Umwelt: Naturschutz	X		
31.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtvermessung		X	
32.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht			X
33.	Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Stadtentwässerung	X		
34.	Stadtverwaltung Frankenthal			X
35.	Stadtverwaltung Mannheim	X		
36.	Stadtverwaltung Speyer		X	
37.	Stadtverwaltung Worms		X	
38.	SGD Süd – Regionalstelle WAB			X
39.	SGD Süd – Obere Landespflegebehörde	X		
40.	SGD Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht		X	
41.	SGD Süd – Raumordnung und Landesplanung			X
42.	Technische Werke AG	X		
43.	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG		X	
44.	TWL Netze GmbH			X
45.	Verband Region Rhein-Neckar	X		
46.	Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf	X		

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

---

	<b>Behörde / Sonstiger Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Keine Stellungnahme</b>	<b>Stellungnahme ohne Anregun- gen</b>	<b>Stellungnahme mit Anregungen</b>
47.	Vermessungs- und Katasteramt	X		
48.	Vodafone GmbH			X
49.	W.E.G. mbH		X	
50.	Wintershall Holding GmbH		X	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen / Bedenken wurden zum Planstand vom 09.02.2022 abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p><b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b>, Stellungnahme vom 15.03.2022</p> <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung am Bebauungsplanverfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zum Bebauungsplanentwurf haben wir nachfolgenden Einwand:</li> </ul> <p>Im Zusammenhang mit dem seit 16.08.2019 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ wurden die Flurstücke Nr. 762/6 (öffentliche Verkehrsfläche, Parkplatz), Nr. 787/6 (Teilfläche, Fahrweg) und Nr. 769/11, nunmehr die Flurstücke Nr. 762/6, 787/9, 769/28, an den Bauträger veräußert. Im Kaufvertrag wurde festgelegt, dass sich der Käufer verpflichtet für die in den Grundstücken befindlichen Leitungen eine dingliche Sicherung im Grundbuch eintragen oder die Leitungen auf eigen Kosten verlegen zu lassen. Wegen der geplanten Bebauung wurde damals die dingliche Sicherung der TK-Linien seitens des Bauträgers abgelehnt.</p> <p>Aufgrund der inzwischen geplanten Tiefgarage werden die TK-Linien voraussichtlich verlegt werden müssen.</p> <p>Da es sich bei den TK-Linien neben einer erdverlegten TK-Leitung vor allem um hochwertige Telekommunikationslinien für den überregionale Fernverkehr handelt, muss hierfür ein Vorlauf von einem Jahr eingeplant werden. Wir bitten daher um rechtzeitige Kontaktaufnahme mit unserem Betriebsteam unter t-nl-suedwest-pti-21-betrieb@telekom.de.</p> <p>Sollten aufgrund der Eröffnung des Möbelgeschäftes in der Dürkheimer Straße Veränderungen am Gehweg oder der Fahrbahn vorgenommen werden (z. Bsp. neue Zufahrt, eigene Abbiegerspur, ...) und die hier liegenden Leitungen der Telekom davon betroffen sein, sind die Kosten der Telekom für die Sicherung / Änderung / Verlegung ihrer TK-Linien ebenfalls vom Bauträger zu tragen.</p> <p>Diese Änderung an den Verkehrswegen würde ursächlich nicht aus straßenbaulastspezifischen Gründen erfolgen, sondern aus Gründen einer Maßnahme zu Gunsten von Anliegern und Investoren. Für diese Änderung bestehen für die Telekommunikationslinien der Telekom keine Folgepflicht aus § 130 TKG.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bei der Umsetzung des Bebauungsplanes bitten wir nachfolgende Hinweise zu beachten:</li> </ul> <p>Im o. a. Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom. Die Lage der TK-Linien können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Die TK-Linien sind bei der Baumaßnahme entsprechend zu sichern.</p>	<p>Wie bereits im Vorgängerbebauungsplan vorgesehen, soll die vorhandene Glasfaserleitung der Telekom sowie andere möglicherweise vorhandenen Leitungen innerhalb des Plangebiets im Rahmen der Bebauung in den nördlichen Bereich des Plangebiets umverlegt werden. In der Planzeichnung des Bebauungsplans ist hierfür eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der im Plangebiet tätigen oder künftig tätig werdenden Leitungsbetreiber festgesetzt. Die eigentliche Umverlegung der Leitung sowie die rechtzeitige Abstimmung mit der Telekom als Leitungsbetreiber liegt dabei in der Verantwortung des betreffenden Bauherrn. Der Bauherr wurde bereits im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens informiert. Darüber hinaus wurde dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis auf im Plangebiet vorhandene Ver- und Versorgungsleitungen beigefügt.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen vorhandener Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweigkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit freigehalten werden, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Hinsichtlich Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Wir bitten um die Zusendung des Abwägungsergebnisses zur abgegebenen Stellungnahme sowie um Mitteilung über die Rechtskräftigkeit des Bebauungsplanes. Gerne können Sie dies an unsere o. g. Mail-Adresse schicken.</p> <p>Wir bitten Sie, die Ihnen überlassenen Planunterlagen nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	
11.	<p><b>Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz – Landesarchäologie, Stellungnahme vom 21.02.2022</b></p> <p>die Festlegung unserer Belange, wie sie unter Punkt E in den Hinweisen der Textlichen Festsetzungen ihren Niederschlag gefunden haben, entspricht nicht mehr den aktuellen gesetzlichen Bestimmungen.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist an die Aktualisierung und Übernahme folgender Auflagen gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl., 1978, S.159 ff), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 28.09.2021 (GVBl. S. 543) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</li> <li>2. Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE</li> </ol>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem der bestehende Hinweis im Bebauungsplan entsprechend der Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie umformuliert bzw. ergänzt wird. Die gesetzlichen Regelungen und Anforderungen des Denkmalschutzes sind dessen ungeachtet auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Außerdem weisen wir darauf hin, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p>	<p>Der vorliegende Bebauungsplan wird im Beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt. Dementsprechend genügt eine einmalige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange.</p> <p>Dem Bebauungsplan wurde bereits ein Hinweis beigefügt, der auch auf möglicherweise vorhandene unbekannte Kleindenkmäler hinweist.</p> <p>Die Direktion Erdgeschichte wurde ebenfalls um Stellungnahme gebeten und hat daraufhin mitgeteilt, dass gegen die Planung keine Bedenken bestehen.</p>
14.	<p><b>Handelsverband Mittelrhein-Rheinessen, Stellungnahme vom 08.03.2022</b></p> <p>nach Prüfung der uns zugesandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Handelsverbandes gegen die vorliegende Planung zurzeit keine Bedenken bestehen.</p> <p>Wir begrüßen die Entscheidung, die Verkaufsfäche für innenstadtrelevante Randsortimente auf maximal 800 m² zu beschränken.</p> <p>Allerdings sind wir nach wie vor der Ansicht, dass das Sortiment „Lampen“ ebenfalls zum innenstadtrelevanten Randsortiment gezählt werden muss, so dass insofern eine Einbeziehung der Verkaufsfäche der Randsortimente von 800 m² erfolgen muss.</p>	<p>Wie in der Begründung des Bebauungsplans dargelegt ist die Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente dem Einzelhandelskonzept entnommen. Das Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigshafen und damit auch die Ludwigshafener Sortimentsliste ist mit der Regionalplanung abgestimmt und steht mit den Zielen der Regionalplanung zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in Einklang. Es wird keine städtebauliche Notwendigkeit gesehen im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans von den Sortimentslisten des Einzelhandelskonzepts der Stadt Ludwigshafen abzuweichen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
15.	<p><b>Industrie- und Handelskammer</b>, Stellungnahme vom 23.03.2022</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung der IHK Pfalz am Bauleitverfahren; Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ in Ludwigshafen-Oggersheim. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die IHK Pfalz bereits am 30.09.2021 eine Stellungnahme zu geänderten Planungsabsichten abgegeben.</p> <p>Daher beziehen wir uns im Folgenden erneut lediglich auf die bereits genannten Abschnitte und verweisen für weitere Details des Verfahrens auf die vorangegangenen Stellungnahmen.</p> <p>Das Plangebiet ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigshafen als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen.</p> <p>Als Oberzentrum ist Ludwigshafen in Bezug auf die Warengruppe Möbel- und Einrichtungsbedarf eher unterdurchschnittlich ausgestattet. Damit sind die Vorgaben des Zentralitätsgebots erfüllt.</p> <p>Die bislang angedachte Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> soll nach den aktuellen Planungen auf 14.300 m<sup>2</sup> erweitert werden. Statt eines Möbelmitnahmemarktes soll nunmehr ein höherwertiges Möbelangebot realisiert werden.</p> <p>Damit verändert sich auch die Bewertung des Vorhabens in einigen Punkten deutlich. Zu berücksichtigen ist zunächst, dass der nun geplante Möbelvollsortimenter rund 40% mehr Verkaufsfläche vorweist, als ursprünglich geplant und ein viel höherwertiges Warenangebot anbietet als ein Möbelmitnahmemarkt. Gerade im Segment der Möbelvollsortimenter gibt es in der Region aber schon Anbieter. Damit wird es nach Auffassung der IHK Pfalz zu spürbaren Umsatzverteilungen mit bestehenden Anbietern gerade in Frankenthal kommen.</p> <p>Als Maßstab für den Verstoß gegen das im LEP IV ausgeführte Nichtbeeinträchtigungsgebot stellt die OVG Koblenz auf das zu § 34. Abs. 3 BauGB vertretene 10%-Kriterium ab. Zwar zeigen die Berechnungen des Gutachtens, dass das vorliegende Vorhaben zu keiner Überschreitung der 10 % Umsatzverteilung führt, jedoch scheint die Umsatzverteilung von 2,1 % bzw. 1,6 % besonders für die Fachmarktlagen in den unmittelbaren Umlandgemeinden, als sehr niedrig angesetzt. Hier befürchtet die IHK Pfalz, dass es zu gravierenderen Beeinträchtigungen kommen wird. Dies gilt es auch vor dem Hintergrund der allgemein schwierigen Entwicklungen im stationären Einzelhandel zu vermeiden. Wir möchten daher dringend anregen, nochmals gutachterlich die Umverteilungen zu prüfen.</p> <p>Wichtig ist aus Sicht der IHK Pfalz, gerade mit Blick auf das höherwertige Sortiment, dass die innenstadtrelevanten Sortimente weiterhin auf maximal 800 m<sup>2</sup> begrenzt werden. Da dies der Fall ist, bewegt sich das Vorhaben im Rahmen der raumordnerischen Vorgaben.</p>	<p>Der Anregung bezüglich der Auswirkungsanalyse zur geplanten Ansiedlung eines Möbelvollsortimentmarktes wurde zwischenzeitlich Rechnung getragen, indem die Auswirkungsanalyse überarbeitet, ergänzt und aktualisiert wurde. Dabei wurde auch die zu erwartende Umsatzumverteilung bei Markteintritt des Vorhabens im Plangebiet erneut berechnet. Die höchsten Umsatzeinbußen von ca. -9,4 % sind nach Einschätzung des Gutachters für den Standort Möbel Ehrmann und damit den ähnlich strukturierten Möbelvollsortimenter in Frankenthal zu erwarten, der bisher im Einzugsgebiet eine Alleinstellung hatte. Nach Ansicht des Gutachters handelt es sich hier jedoch um einen potenten Wettbewerber mit guter Umsatzleistung, so dass die Umsatzverlagerungen als verkraftbar eingeschätzt werden und keine Bestandsgefährdung des Möbelhauses in Frankenthal zu erwarten ist. Zudem findet sich der Anbieter nicht in einem zu schützenden zentralen Versorgungsbereich, sondern in einer Fachmarktlage.</p> <p>Die Markt- und Wirkungsanalyse hat zudem aufgezeigt, dass mit Ausnahme des Möbelvollsortimenters Möbel Ehrmann, kein größeres Möbelhaus mit Vollsortiment im Einzugsgebiet vorhanden ist. Im Oberzentrum Ludwigshafen selbst, gibt es keinen größeren Möbelvollsortimenter (&gt;10.000 qm VKF). Hier besteht eine Angebotslücke. Hohe Abflüsse aus dem Einzugsgebiet sind daher nach Baden-Württemberg und insbesondere Mannheim vorhanden.</p> <p>Die innenstadtrelevanten Sortimente bleiben auf maximal 800 qm Verkaufsfläche beschränkt. Die aktualisierte/ergänzte Markt- und Wirkungsanalyse kommt für die Fachmarktlagen in Ludwigshafen und in Frankenthal für die Sortimente GPK, HH-Waren, Geschenkartikel zu den höchsten Umsatzumverteilungen in einer Bandbreite von -2,9 bis -3,3 % bzw. für Heimtextilien von -2,8 bis -3,8 %. Diese liegen somit im unteren einstelligen Bereich, eine Bestandsgefährdung für das Angebot in den untersuchten Lagebereichen ist nicht zu erwarten.</p> <p>Im Rahmen der Bebauungsplanänderung wurde auch das Verkehrsgutachten zur Planung aktualisiert. Gemäß den Berechnungen des</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Hinblick auf die beigefügte Verkehrsuntersuchung möchten wir an dieser Stelle nochmal darauf hinweisen, dass durch die Erhöhung der Verkaufsfläche weitere Verkehrsströme zu erwarten sind. Es ist daher zu prüfen, ob die vorhandene Verkehrsinfrastruktur die zu erwartenden zusätzlichen Kundenströme aufnehmen kann. Schon heute kommt es in Plangebiet regelmäßig zu Verkehrsstörungen. Gerade vor dem Hintergrund der erweiterten Verkaufsfläche werden auch die Kundenströme und damit auch die verkehrlichen Beeinträchtigungen nochmals zunehmen. Hier müssen Optimierungen oder ggf. auch Ausbaumaßnahmen am vorhandenen Straßennetz genauer untersucht werden.</p> <p>Zusammenfassend bestehen seitens der IHK Pfalz insofern Bedenken gegen das geplante Vorhaben, da wir eine größere Beeinträchtigung benachbarter Zentren durch das Vorhaben vermuten, als gutachterlich dargestellt. Wir bitten dies nochmals zu überprüfen. Zudem sehen wir die Verkehrssituation vor Ort mit Sorge.</p>	<p>aktualisierten Verkehrsgutachten werden unter Berücksichtigung der Anzahl der zu erwartenden Kunden, der Anzahl der Beschäftigten sowie der erforderlichen Lieferverkehre pro Tag etwa 1.800 Kfz-Fahrten und 20 Lkw-Fahrten erwartet. Unter Berücksichtigung sogenannter Mitnahmeverkehre entsteht durch den Möbelmarkt ein täglicher Neuverkehr von ca. 1.650 Kfz-Fahrten, der über das bestehende Straßennetz zusätzlich abgewickelt werden muss. Im Vergleich zu dem bisher vorgesehenen, verkaufsflächenkleineren Möbelmitnahmemarkt werden durch den nun geplanten konventionellen Möbelmarkt rund 190 Kfz/Fahrten pro Tag mehr stattfinden. Die Zahl der LKW-Fahrten bleibt dabei gleich. Dieser im Verhältnis der bestehenden Verkehrsbelastung der Dürkheimer Straße und der umliegenden Knotenpunkte geringe Mehrverkehr hat nach Aussage des Gutachters keine nennenswerten Auswirkungen auf die Qualität der umliegenden Knotenpunkte oder der Anbindung des Plangebiets selbst. Im Rahmen des Verkehrsgutachtens werden dessen ungeachtet mehrere Maßnahmen zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung am Knotenpunkt Dürkheimer Straße / Oderstraße / Lambsheimer Straße sowie an der Zufahrt zum Plangebiet vorgeschlagen, die im Rahmen der Planumsetzung verwirklicht werden sollen.</p>
18.	<p><b>Landesamt für Geologie und Bergbau</b>  <b>Bergbau / Altbergbau:</b></p> <p>Die Prüfung der hier vorhandenen Unterlagen ergab, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 542a "Nördlich Dürkheimer Straße West" kein Altbergbau dokumentiert ist und aktuell kein Bergbau unter Bergaufsicht erfolgt.</p> <p>Das in Rede stehende Gebiet befindet sich innerhalb der Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme und Lithium "Therese". Inhaberin der Berechtigung ist die Firma Vulcan Energie Ressourcen GmbH, Baischstraße 8 in 76133 Karlsruhe.</p> <p>Da wir über die genaueren Planungen und Vorhaben keine Kenntnisse besitzen, empfehlen wir Ihnen, sich mit der vorgenannten Inhaberin in Verbindung zu setzen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bestehende Aufsuchungserlaubnis für Erdwärme und Lithium steht der Bauleitplanung nicht entgegen.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>Boden und Baugrund</b>  <b>– allgemein:</b></p> <p>Die Tatsache, dass bereits ein Baugrundgutachter für das Planungsvorhaben eingeschaltet wurde, wird aus fachlicher Sicht begrüßt.</p> <p>Auch unter Hinweis auf das Geologiedatengesetz bitten wir um Zusendung des geotechnischen Berichtes mit UTM 32 - Koordinaten der Bohrpunkte sowie den Schichtenverzeichnissen der Bohrungen.</p> <p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen.</p> <p><b>- mineralische Rohstoffe:</b></p> <p>Gegen das geplante Vorhaben bestehen aus rohstoffgeologischer Sicht keine Einwände.</p>	<p>Bei Eingriffen in den Baugrund sind die einschlägigen Regelwerke auch unabhängig von den Regelungen eines Bebauungsplans zu beachten.</p>
19.	<p><b>LBM Speyer</b>, Stellungnahme vom 15.03.2022 und 21.03.2022</p> <p>Stellungnahme vom 15.03.2022</p> <p>das Plangebiet befindet sich nördlich der L 527, für die in diesem Abschnitt der Erschließungsbereich der Ortsdurchfahrt festgesetzt ist und somit in der Zuständigkeit der Stadt Ludwigshafen, die hier Straßenbaulastträger und Straßenbaubehörde ist.</p> <p>Im Hinblick auf die Ursprungsplanung wurden die Festsetzungen zur Verkaufsfläche, zur überbaubaren Grundstücksfläche und zur Gebäudehöhe geändert. Außerdem wurden die Einfahrtsbereiche angepasst.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>1. Laut Abschnitt 7.2 der Begründung wurde nun auch das verkehrliche Gutachten aktualisiert. Durch die Änderung der Planung des Möbelhauses erhöht sich der angenommene Neuverkehr nun noch einmal um 190 Kfz/Fahrten pro Tag (insgesamt ca. 1.650 Kfz-Fahrten). Trotzdem stellt der Gutachter fest, dass sich durch den Bau des Möbelhauses keine Verschlechterungen der Leistungsfähigkeit der untersuchten Knoten, zu denen auch die Rampe der B 9, gehört ergeben.</p> <p>Sollte es dennoch zu Rückstaus auf der B 9 kommen, so ist seitens der Stadt Ludwigshafen mit geeigneten Maßnahmen Abhilfe zu schaffen.</p> <p>Das gleich gilt sofern im Zusammenhang mit der Entwicklung des Gewerbegebietes „Am Römig“ aus verkehrlichen Gründen, wie einer Verschlechterung der Verkehrsqualität, Maßnahmen (s. Seite 31 Abschnitt 7.2. letzter Absatz) erforderlich werden.</p> <p>2. Die Zufahrt von der Lamsheimer Straße zum Gelände sollte so weit von der Kreuzung mit der L 527 entfernt angelegt werden, dass sich keine negativen Auswirkungen auf die Landesstraße ergeben können.</p> <p>3. Das beim Bau der Linksabbiegespur notwendige Umleitungs- / Verkehrskonzept ist rechtzeitig mit dem Landesbetrieb Mobilität Speyer abzustimmen.</p> <p>4. Es ist dauerhaft mit geeigneten Mitteln sicherzustellen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der L 527 / B9 nicht negativ beeinträchtigt (z.B. Blendung Beleuchtung Parkplatz, Dampf) werden.</p> <p>5. Ferner sollten übermäßige Werbefotos, die vom Gebäude/Gelände aus auf die L 527 eine ablenkende Wirkung haben, vermieden werden.</p> <p><b>Stellungnahme vom 21.03.2022</b> im Nachgang zu unserem Schreiben vom 15.03.2022 möchten wir Ihnen mitteilen, dass im Hinblick auf das verkehrliche Gutachten noch eine Prüfung durch unser Haus erfolgen wird.</p> <p>Erst danach kann abschließend Stellung hierzu genommen werden.</p> <p>Je nach Ergebnis könnte dies auch zu einer anderen Bewertung führen und Einfluss insbesondere auf Punkt 1 unserer Stellungnahme haben.</p>	<p><u>Zu 1.</u> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Gemäß den Ergebnissen des vorliegenden Verkehrsgutachtens ist durch die Ansiedlung des geplanten Möbelmarktes keine relevante Verschlechterung des Verkehrsflusses an den Knotenpunkten im Umfeld des Plangebiets zu erwarten.</p> <p><u>Zu 2.</u> Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen, indem die Zufahrt von der Lamsheimer Straße im Abstand von ca. 80 m zur Kreuzung Lamsheimer Straße / Dürkheimer Straße angeordnet wurde.</p> <p><u>Zu 3.</u> Die Abstimmung des Umleitungs- / Verkehrskonzepts ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Ausführungsplanung.</p> <p><u>Zu 4. und 5.</u> Eine Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs auf den umgebenen klassifizierten Straßen z.B. durch Blendung, Einwirkung durch Dampf oder Staub, oder durch eine außergewöhnlich ablenkende Gestaltung von Werbeanlagen ist einerseits unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu vermeiden und andererseits aufgrund der vorgesehenen Nutzung durch einen großflächigen Möbelmarkt nicht zu erwarten.</p> <p><u>Zu Stellungnahme vom 21.03.2022</u> Nach einem Abstimmungsgespräch am 25.04.2022 und ergänzenden Untersuchungsergebnissen durch den Verkehrsgutachter, hat der LBM mit Mail vom 13.06.2022 mitgeteilt, dass der LBM mit der vorgesehenen Erschließung einverstanden ist, wenngleich die potentielle Verschlechterung der Leistungsfähigkeit weiterhin kritisch gesehen wird.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
27.	<p>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Feuerwehr</p> <p><b>Gegen o.a. Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</b></p> <p>1. Zur Sicherstellung der <b>Löschwasserversorgung</b> ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Die nächste Wasserentnahmestelle darf höchstens 80 m vom Haupteingang des einzelnen Gebäudes entfernt sein.</p>	<p>Die Stellungnahme bezieht sich nicht auf mögliche Regelungsinhalte. Die Einhaltung der brandschutztechnischen Vorgaben ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.</p>
28.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Tiefbau</b>, Stellungnahme vom 02.03.2022</p> <p><b>1. Knoten Dürkheimer Straße/ Lamsheimer Straße/Oderstraße</b>            Unter Punkt 7.2 der textlichen Begründung zum B-Plan wird dargestellt, dass die Kundenströme aus/in Richtung B9/Oggersheim am Knoten Dürkheimer Straße/ Lamsheimer Straße/Oderstraße über die Lamsheimer Straße zu der dort vorhandenen Zufahrt des Möbelmarktes gelenkt werden sollen.            Nach der gutachterlichen Stellungnahme sei hierdurch keine Verschlechterung der Verkehrsqualität bzw. der Leistungsfähigkeit des Knotens zum Bestand zu erwarten. Eine Änderung der Ausbildung des Knotens sei daher hier, auch infolge der Veränderung der Verkehrssituation durch das zu erwartende zusätzliche Verkehrsaufkommen bezüglich der Vergrößerung der Verkaufsfläche, nicht erforderlich. Allerdings weist das Gutachten darauf hin, dass bereits bei der Bestandssituation, im Besonderen zu Stoßzeiten, verkehrliche Probleme bestehen.            Eine detaillierte Verkehrsuntersuchung hierzu liegt uns nicht vor. Diese liegt in der Zuständigkeit und dem Verantwortungsbereich der Abteilung Verkehrsplanung des Bereichs Stadtplanung.</p> <p><b>2. Bemessung der Abbiegespuren in der Dürkheimer Straße</b>            In der Dürkheimer Straße sind zusätzlichen Abbiegespuren</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Linksabbiegespur aus Richtung Maxdorf</li> <li>• Rechtsabbiegespur aus Richtung Oggersheim/B9</li> </ul>	<p><u>Zu 1. Knoten Dürkheimer Straße / Lamsheimer Straße / Oderstraße</u>            Der Nachweis der grundlegenden Leistungsfähigkeit der Verkehrserschließung bzw. des Knotenpunktes Dürkheimer Straße / Lamsheimer Straße / Oderstraße wurde bereits im Rahmen der Erstellung des Vorgängerbebauungsplans erstellt. Wie in Kapitel 7.2 der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt, wurde das bestehende Verkehrsgutachten im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplans erneut überarbeitet, um die zu erwartenden Auswirkungen eines höherwertigen Möbelvollsortimentmarktes mit 14.300 m² abzubilden. Im Rahmen des aktualisierten Verkehrsgutachtens kommt der Gutachter zu dem Schluss, dass der durch den vorgesehenen Möbelvollsortimenter zu erwartende Mehrverkehr deutlich hinter dem Mehrverkehr durch das Industriegebiet Römig zurücksteht und damit im Vergleich mit der Bestandssituation nur geringe verkehrliche Auswirkung auf die betrachteten Knotenpunkte hat. Trotz der bereits im Ausgangszustand hohen Belastung bleiben alle untersuchten Knotenpunkte grundsätzlich ausreichend leistungsfähig.</p> <p><u>Zu 2. Bemessung der Abbiegespuren in der Dürkheimer Straße</u>            Gemäß dem vorliegenden Verkehrsgutachten ist für den Linksabbieger aus Richtung Maxdorf eine maximale Rückstaulänge von 19 m in der Spitzenstunde am Freitag 16:00 Uhr zu erwarten. Die vorgese-</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ausgewiesen. Diese wurden entsprechend der Planung für den Möbelmitnahmemarkt Skonto aus dem ursprünglichen B-Plan übernommen. Es sollte hier überprüft werden, ob die Aufstelllängen der Abbiegespuren, im Hinblick auf die Erhöhung des Kundenverkehrs, noch ausreichend bemessen sind oder zusätzliche Flächen für deren Umsetzung erforderlich werden.</p> <p><b>3. Rechtsabbiegespur in der Dürkheimer Straße</b></p>  <p>Fahrbahnaufweitung Dürkheimer Straße, Entwurfsplanung, Stand 12.04.2018</p>	<p>hene Länge des Abbiegestreifens von ca. 17,7 m zuzüglich Verzierung erscheint ausreichend, um den anfallenden Verkehr abzuwickeln.</p> <p>Für den Rechtsabbieger aus Richtung Oggersheim ist gemäß dem Verkehrsgutachten eine maximale Staulänge von 13 m zu erwarten. Mit einer Länge von ca. 13 m zuzüglich Verzierung ist auch diese Abbiegespur ausreichend dimensioniert. Gemäß den HBS-Berechnungen im Verkehrsgutachten reicht eine Aufstelllänge von 6 m zzgl. Verzögerungslänge aus (Fahrströme 3 und 7 in den Berechnungstabellen auf den Seiten 57 und 58 des Verkehrsgutachtens).</p> <p><u>Zu 3. Rechtsabbiegespur in der Dürkheimer Straße</u></p> <p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Rechtsabbiegespur von der Dürkheimer Straße in das Plangebiet in der Begründung des Bebauungsplans im Kapitel 7.2 Auswirkungen des Vorhabens auf den Verkehr sowie Kapitel 5.4 Grünordnung ausdrücklich erwähnt wird. Die Zufahrt aus Richtung Oggersheim kann grundsätzlich sowohl von der Dürkheimer Straße als auch von der Lambsheimer Straße erfolgen. Lediglich die Abfahrt in Richtung Oggersheim wird ausschließlich über die Lambsheimer Straße geführt, da das Linkseinbiegen aus dem Plangebiet auf die Dürkheimer Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit für den querenden Radverkehr untersagt wird. Auch in die Bestimmung des naturschutzfachlichen Ausgleichs ist die Fläche mit eingegangen. Insgesamt entfallen ca. 40% der Mehrversiegelung von Insgesamt 420 qm durch die Fahrbahnaufweitungen und 4 der insgesamt 10 entfallenden Einzelbäume für die beiden Abbiegesuren auf den Rechtsabbieger in das Plangebiet. Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Begründung entsprechend präzisiert wird.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die in der Planzeichnung dargestellte Rechtsabbiegespur in der Dürkheimer Straße, aus Fahrtrichtung B9/Oggersheim zum Möbelmarkt wird in den textlichen Beschreibungen zu den Verkehrsanlagen nicht erwähnt. Vielmehr wird unter Punkt 7.2 der textlichen Begründung zum B-Plan dargestellt, dass die Kundenströme aus/in Richtung B9/Oggersheim am Knoten Dürkheimer Straße/ Lamsheimer Straße/Oderstraße über die Lamsheimer Straße zu der dort vorhandenen Zufahrt des Möbelmarktes gelenkt werden sollen. Es ist daher hier keine als eindeutig verwertbare Aussage vorhanden, ob diese Rechtsabbiegespur tatsächlich zur Erschließung des Grundstückes des Möbelmarktes hergestellt werden soll/erforderlich ist, da diese außer in den planerischen Darstellungen textlich nirgends erwähnt wird.</p> <p>Aus dem Text der Begründung zu Pkt. 5.4. Grünordnungsplan ist unter den Punkten 5.4.1 und 5.4.2 ebenfalls keine Aussage vorhanden, ob die Fläche der geplanten Rechtsabbiegespur in der Dürkheimer Straße bei der Ermittlung der neu zu versiegelnden Fläche berücksichtigt wurde. Daher sind auch hier keine Rückschlüsse bezüglich der Rechtsabbiegespur möglich. Dies ist zu prüfen.</p> <p>In den Unterlagen des B-Planes sollte eine eindeutige Festlegung zu Rechtabbiegespur aufgenommen werden.</p> <p><b>4. Zu 8.2 Kosten/Umsetzung</b></p> <p>Unter diesem Punkt wird geregelt, dass die Firma Krieger Handels SE die Kosten für den Umbau und die Änderungen im Straßenraum übernimmt.</p> <p>Wir möchten hier ausdrücklich darauf hinweisen, dass hierzu auch die Ablösung der Aufwendungen der kapitalisierten Erhaltungskosten für den baulichen Unterhalt, die Reinigung und den Winterdienst der zusätzlichen Anlageteile zählen. Diese dienen nicht der Allgemeinheit, sondern dem alleinigen Nutzen des Möbelmarktes. Der Ermittlung des Ablösebeitrags werden die Ablöserichtlinien des Bundes zu Grunde gelegt.</p> <p>In den bisherigen Gesprächen (bis 2018) wurde davon ausgegangen, dass die Änderungen an der Verkehrsanlage durch die Firma Krieger Handels SE erfolgen soll. Laut der aktuellen Feststellung des Bereichs Recht verstößt diese Vorgehensweise jedoch gegen das Vergaberecht, da die dort geforderte öffentliche Ausschreibung und Vergabe der Planungs- und Bauleistungen nicht gewährleistet ist. Siehe hierzu auch die nachrichtlich beigefügte Stellungnahme:</p> <p><b><i>Erschließungsleistungen sind (nur) dann nicht ausschreibungspflichtig, wenn ausnahmsweise sämtliche Grundstücke des zu vergebenden Erschließungsgebiets im Eigentum des Erschließungsträgers sind. Die Landesstraße sollte sich</i></b></p>	<p><u>Zu 4. 8.2 Kosten / Umsetzung</u></p> <p>Die Anregung betrifft keine möglichen Inhalte des Bebauungsplans, sondern ist im Rahmen des ergänzenden städtebaulichen Vertrags bzw. in Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Erschließungsplanung zu beachten.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>jedoch nicht im Eigentum des Erschließungsträgers/Investors/Bauträgers befinden. Diese gehört auch schon nicht zu den Erschließungsanlagen nach § 123ff. BauGB. Vielmehr hat hier das Land nach §§ 3 Nr. 1, 12 I LStrG die Straßenbaulast dafür inne. Dies beinhaltet die öffentlich-rechtliche Aufgabe zum Bau und zur Unterhaltung der Straße im Rahmen ihrer Zweckbestimmung und der Leistungsfähigkeit des Trägers. Ihm obliegen die Entscheidung und Planung über die Anlegung einer Straße, die Straßenführung und die Straßenbeschaffenheit, die Herstellung neuer Straßen, die Unterhaltung, Erweiterung und Verbesserung und Verlegung bestehender Straßen. Was die noch anzufertigende Verbindungsstraße zu dem künftigen Möbelmarkt angeht, könnte man, soweit die dortigen Grundstücke alle im Eigentum des Trägers sind, von einer Ausschreibung absehen wegen faktischer Alternativlosigkeit. Für diese Gemeindestraße hat die Stadt die Erschließungs- und Straßenbaulast</i></p> <p>Die Umsetzung der Maßnahmen im Bereich der öffentlichen Verkehrsanlagen bzw. auf städtischen Grundstücken ist daher neu zu verhandeln und festzulegen.</p> <p><b>. Berücksichtigung der Zuständigkeit des Landes</b> Die Änderungen der Verkehrsanlage im Zuge der Dürkheimer Straße erfolgt an einer als L 527 ausgewiesenen Landesstraße. Wir möchten daher darauf hinweisen, dass eine Beteiligung des Landesbetriebes Mobilität Speyer am B-Planverfahren erforderlich ist. Siehe hierzu auch die Anmerkungen des Bereichs Recht: <b>Bzgl. der Herstellung neuer Spuren bzw. generell Veränderungen der Landesstraße empfehle ich eine Kontaktaufnahme mit dem LBM und abzuklären, inwieweit dort Einverständnis mit der Einrichtung der Abzweigung besteht. Während grds. kein Anspruch auf Erfüllung der Straßenbaulast besteht, kann sich nämlich bei Vorliegen bestimmter Voraussetzungen ausnahmsweise die der Gemeinde nach § 123 Abs. 1 BauGB obliegende Erschließungsaufgabe in Bezug auf ein konkretes Vorhaben aber zu einer einklagbaren Pflicht auf Durchführung der wegemäßigen Erschließung verdichten (BVerwG, 3.5.1991 – 8 C 77/89 –, juris; vgl. auch Jaeger in Spannowsky/Uechtritz, § 123 BauGB Rn. 17 ff.; PdK RhPf L-12, LStrG § 11 1.2.3, beck-online). Allerdings kann unter Umständen die Erschließungspflicht durch die Stadt bestehen, sodass das Grundstück des Möbelhauses auf jeden Fall von irgendeiner Richtung durch Zuweg</b></p>	<p>Der Landesbetrieb Mobilität Speyer wurde als Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>erschlossen werden müsste. Der Umbau der Landesstraße kann aber auf keinen Fall am Land vorbei vorgenommen werden, schon gar nicht durch Beauftragung des Bauträgers mit eigenmächtiger Vornahme von Veränderungen an deren Straßenkörper</i></p>	
32.	<p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein – Bereich Bauaufsicht</b>, Stellungnahme vom 21.03.2022</p> <p>aus bauordnungsrechtlicher Sicht bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 542a und dessen Festsetzungen <u>grundsätzlich keine Bedenken!</u></p> <p>In diesem Zusammenhang möchten wir jedoch auf folgende Sachverhalte <b>hinweisen</b>:</p> <p>Wird auf die Baugrenze Nord-West gebaut, werden die Abstandsflächen nicht mehr auf dem eigenem Grundstück nachgewiesen werden können.</p> <p>Da sich das Plangebiet über mehrere Grundstücke erstreckt, sind Absicherungen per Baulast (u.a. Grenzüberbauung) bei dem konkreten Bauvorhaben in Betracht zu ziehen.</p> <p>Die im Bebauungsplan zur Erschließung des Grundstückes der Schützengesellschaft Oggersheim 1887 e.V. ausgewiesenen Flächen müssen mittels Baulasteintragung öffentlich-rechtlich gesichert werden. (vgl. textliche Festsetzung E)</p> <p>Wenn auf die Herstellung von 25 % der notwendigen Stellplätze widerruflich verzichtet werden soll, sollte nachgewiesen werden, dass der verkehrliche Bedarf für die Herstellung dieser Stellplätze nicht besteht (z.B. Referenzobjekt). Des Weiteren sollte konkretisiert werden, wann der verkehrliche Bedarf für die Herstellung der übrigen notwendigen Stellplätze vorliegt. Zum Beispiel könnte auf den städtebaulichen Vertrag verwiesen werden. (vgl. textliche Festsetzung I)</p> <p>Sollte der Fall eintreten, dass die Reservestellplätze herzustellen sind, ist hierfür ein Bauantrag vorzulegen.</p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan wird angedacht, neben der nachträglichen Herstellung der notwendigen Stellplätze auch die Verkaufsnutzfläche soweit zu reduzieren, sodass der vollständige Stellplatznachweis erbracht werden kann.</p>	<p>Seitens der Bauaufsicht bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die Eintragung von Baulasten zur Absicherung der Erschließung des Schützenvereins sowie zur rechtlichen Sicherung der sich formal über mehrere Katastergrundstücke erstreckenden Bebauung liegt nicht im möglichen Regelungsbereich eines Bebauungsplans.</p> <p>Die Indikatoren für die Herstellung der vollständigen Zahl der Stellplätze oder entsprechende Verringerung der Verkaufsfläche werden in einem städtebaulichen Vertrag festgehalten, der ergänzend zum Bebauungsplan geschlossen wird. Die Herstellung des festgesetzten Stellplatzschlüssels von 1 Stellplatz zu 35 qm Verkaufsfläche kann demnach nach fachlichem Ermessen von der Stadt Ludwigshafen gefordert werden, sobald sich im Betrieb des Möbelhauses ein entsprechender Bedarf abzeichnet.</p> <p>Die Entscheidung, ob zusätzliche Stellplätze in Form einer Erweiterung der Tiefgarage hergestellt werden oder ob die Verkaufsfläche entsprechend reduziert wird, liegt dabei allein beim Vorhabenträger, da grundsätzlich beide Möglichkeiten gleichwertig geeignet sind, den städtebaulichen Konflikt zu lösen und einen bebauungsplanfonformen Zustand herzustellen.</p> <p>Die festgesetzten Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze dienen der Durchgrünung und Verschattung der Stellplatzfläche sowie der städtebaulichen Eingrünung des Plangebiets. Das Grünvolumen sowie die Verschattung der Baumpflanzungen wirkt der sommerlichen Überhitzung entgegen, filtert Staub und Schadstoffe aus der Luft und trägt durch Rückzahlung und Verdunstung von Niederschlagswasser in begrenzten Umfang zum Erhalt des natürlichen Wasserkreislaufs bei und mindert so die negativen Auswirkungen des Plangebiets auf</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Hier könnte geprüft werden, inwieweit eine Tiefgaragenerweiterung sinnvoller wäre als eine Reduzierung der Verkaufsflächen im Vollbetrieb.</p> <p>Die Grünfestsetzungen könnten ggf. im Konflikt zu dem Landessolargesetz (LSolarG) und dem GeiG (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz) stehen. (vgl. textliche Festsetzung F)</p> <p>Gemäß dem LSolarG (Entwurf) soll ab dem 01.01.2023 eine Solaranlagen-Pflicht für Gewerbe-Neubauten mit mehr als 100 m<sup>2</sup> Nutzfläche sowie für Stellplatzflächen mit mehr als 50 Stellplätzen gelten.</p> <p>60 % der Solarinstallations-Eignungsflächen auf dem Dach des Neubaus soll dann mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet werden (vgl. textliche Festsetzung F4: 2/3 Dachbegrünung).</p> <p>Alternativ wäre die Installation einer solarthermischen Anlage zur Wärmeenergieerzeugung auf anderen Außenflächen oder in unmittelbarer räumlicher Umgebung auch möglich.</p> <p>Bei der Errichtung neuer offener Stellplätze ist über den für eine Solarnutzung geeigneten Stellplätzen eine Photovoltaikanlage zu installieren. Die Mindestfläche der Photovoltaikanlage beträgt 60 % der für eine Solarnutzung geeigneten Fläche der Stellplätze (vgl. textliche Festsetzung F2: 1 Baum je 4 Stellplätze).</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß GEIG bei Gewerbe-Neubauten mit mehr als sechs Stellplätze mindestens jeder 3. Stellplatz mit der Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität auszustatten und zusätzlich mindestens ein Ladepunkt zu errichten ist.</p> <p>Wir möchten unsere o.g. ausführlichen Erläuterungen ausdrücklich als Hinweise und nicht als Bedenken betrachtet haben! Sie könnten jedoch später bei der Umsetzung von Bauvorhaben bzw. Baugenehmigungen zu Problemen bei der Auslegung führen, insbesondere dann, wenn ein Bauvorhaben zusätzlich auch nach dem § 34 BauGB, also außerhalb den Festsetzungen des o.g. Bebauungsplanes, geprüft werden muss.</p>	<p>die Naturgüter. Auf die vorgesehene Stellplatzbegrünung soll daher nicht verzichtet werden. Dessen ungeachtet sind die Regelungen des zwischenzeitlich in Kraft getretenen LSolarG im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans zu beachten. Sollte sich im konkreten Fall herausstellen, dass die Verwirklichung der gemäß LSolarG geforderte Solarnutzung im konkreten Fall aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen unzumutbar ist, so hat die untere Bauaufsichtsbehörde gemäß § 8 LSolarG im Einzelfall auf Antrag eine Befreiung von den Regelungen des LSolarG zu erteilen.</p> <p>Unabhängig von den konkreten Wechselwirkungen zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Begrünung im Plangebiet und den Verpflichtungen zur Solarnutzung gemäß LSolarG sind gemäß § 3 Nr. 3 des LSolarG Neubauten definiert als alle neu zu errichtenden Gebäude, bei denen der Bauantrag ab dem 1. Januar 2023 bei der zuständigen unteren Bauaufsichtsbehörde eingeht. Da der Satzungsbeschluss noch im 3. Quartal 2022 erfolgen soll und der Vorhabensträger beabsichtigt, den Bauantrag nach Erreichen der Rechtskraft des Bebauungsplans zügig einzureichen unterliegt die Planung voraussichtlich nicht den Pflichten des LSolarG.</p> <p>Die Regelungen des Gesetzes zum Aufbau einer gebäudeintegrierten Lade- und Leitungsinfrastruktur für die Elektromobilität* (Gebäude-Elektromobilitätsinfrastruktur-Gesetz - GEIG) sind auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
34.	<p><b>Stadtverwaltung Frankenthal</b>, Stellungnahme vom 31.03.2022</p> <p>für die Übersendung der Unterlagen zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ danken wir. Die Stadt Frankenthal muss zu dem Planentwurf Stellung nehmen, da der Planentwurf der Stadt Ludwigshafen am Rhein die Rechte der Stadt Frankenthal beeinträchtigt. Wir regen an, die Planung zu ändern und stattdessen Ansiedlungsmöglichkeiten für vergleichbare Möbelmärkte an anderer Stelle im Ludwigshafener Stadtgebiet zu prüfen, anderenfalls von der Planung Abstand zu nehmen. Im Einzelnen:</p> <p><b>1. Standortwahl und Berücksichtigung abwägungsrelevanter Belange der Stadt Frankenthal (§ 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB).</b></p> <p>Das interkommunale Abstimmungsgebot verpflichtet die Stadt Ludwigshafen am Rhein dazu, ihre Planung mit den Belangen der Stadt Frankenthal rücksichtsvoll abzustimmen (§ 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Die für die Planung sprechenden Belange müssen umso gewichtiger sein, je schwerwiegender die Nachteile für eine Nachbargemeinde sind (OVG NRW, Beschluss vom 9. Februar 1988 – 11 B 2505/87, Ls., juris).</p> <p>Bei der aktuellen Entwurfsfassung des Bebauungsplans Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ handelt es sich um die Erweiterung einer Vorgängerplanung der Stadt Ludwigshafen, die bereits die Errichtung eines sogenannten Möbelmitnahmemarktes mit einer Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> ermöglicht hatte und zu der die Stadt Frankenthal bereits kritisch Stellung genommen hatte. Die geäußerten Bedenken wurden seinerzeit nicht berücksichtigt.</p> <p>Die aktuelle Fassung des Bebauungsplans soll nun die Ansiedlung eines noch größeren Marktes mit einer um 43 % erhöhten Verkaufsfläche von 14.300 m<sup>2</sup> in einem höherwertigeren Sortimentsbereich ermöglichen. Aufgrund der nochmaligen Erhöhung der Verkaufsfläche ist mit einer Zunahme von Umsatzabflüssen und Verkehrsströmen zu rechnen, die in der Planung bisher nicht berücksichtigt wurden und die im Ergebnis zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Stadt Frankenthal führen (s. dazu im Einzelnen die Punkte 2. bis 4.).</p>	<p><u>Zu 1. Standortwahl und Berücksichtigung abwägungsrelevanter Belange der Stadt Frankenthal</u></p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemals durch ein Gartencenter baulich genutzte und zwischenzeitlich brachgefallene gewerbliche Baufläche für die im Vorgängerbebauungsplan bereits das notwendige Baurecht zur Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 10.000 qm geschaffen wurde. Der Vorhabenträger hat jedoch zwischenzeitlich seine Planungen verändert und möchte statt eines Möbelmitnahmemarktes mit 10.000 qm Verkaufsfläche einen höherwertigeren Möbelvollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 14.300 qm errichten. Da die Stadt Ludwigshafen gerade in diesem Segment über kein nennenswertes Angebot verfügt, entspricht die Planung grundsätzlich den Zielen der Stadt Ludwigshafen. Weitere Standortalternativen zur Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes wurden bereits vor Planungsbeginn des Vorgängerbebauungsplans geprüft, wurden jedoch wegen mangelnder Flächeneignung oder Flächenverfügbarkeit bereits in frühem Stadium seitens des Bauherrn nicht weiterverfolgt.</p> <p>Die Abstimmung der Bauleitplanung der Stadt Ludwigshafen mit der angrenzenden Stadt Frankenthal erfolgt im Rahmen des Flächennutzungsplans sowie im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne entsprechend den Regelungen des BauGB durch die Beteiligung der Stadt Frankenthal als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB. Die seitens der Stadt Frankenthal vorgebrachten Belange gehen damit entsprechend ihrem Gewicht in die bauleitplanerische Abwägung ein. In Bezug auf die Berücksichtigung der vorgebrachten Belange im Aufstellungsverfahren des Vorgängerbebauungsplans wird auf die entsprechende Abwägung verwiesen, die mit der Planfassung und der Begründung des rechtskräftigen Bebauungsplans bei der Stadt Ludwigshafen eingesehen werden kann.</p> <p>In Bezug auf die Sachthemen Erhöhung der Verkaufsfläche und Verkehrsauswirkungen wird auf die weiter unten folgenden Ausführungen verwiesen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bisher ist nicht hinreichend berücksichtigt, dass der Markt unmittelbar an der Gemarkungsgrenze zur Stadt Frankenthal angesiedelt werden soll. Eine solche Standortwahl und die dadurch verstärkten Auswirkungen auf eine Nachbargemeinde muss die planende Gemeinde bei ihrer Abwägung berücksichtigen (OVG NRW, Urteil vom 25. August 2005 – 7 D 2/05.NE, Ls. 1, juris). Der geplante Markt ist durch seine Lage und sein Angebot auch auf die Stadt Frankenthal ausgerichtet, was bei der Planung der Stadt Ludwigshafen bisher nicht ausreichend betrachtet wurde. Hinzu kommt, dass der nunmehr geplante Markt aufgrund seines Sortimentsbereichs in unmittelbare Konkurrenz zu dem in der Stadt Frankenthal angesiedelten Möbeleinzelhandel tritt.</p> <p>Verstärkt werden diese Effekte dadurch, dass sich im unmittelbaren Umfeld des Plangebietes an der Gemarkungsgrenze der Stadt Frankenthal bereits andere Einzelhandelsbetriebe mit Angeboten angesiedelt haben, die ebenfalls dem Einrichtungsbereich zuzuordnen sind. Vor Ort befinden sich in Ludwigshafen-Oggersheim bereits ein Möbel-Roller-Markt, zudem mehrere Baumärkte, ein Teppichmarkt und ein Küchenmarkt. Im Zusammenspiel entsteht eine Agglomeration, die starke Kaufkraft- und Verkehrsströme unumkehrbar von Frankenthal nach Ludwigshafen umleiten wird. Durch Mitnahmeeffekte sind so nicht zuletzt Auswirkungen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel nicht auszuschließen.</p> <p>Ohne Änderungen wird die Planung gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Frankenthal beeinträchtigen. Der vorhandene Einzelhandel mit dem Sortiment Möbel wird erhebliche Einbußen erleiden und ohne andere Maßnahmen keinen Bestand mehr haben können, was die Einzelhandelsstruktur und die bisherige Planung der Stadt Frankenthal beeinträchtigen wird. Ferner setzt sich die Stadt Ludwigshafen in Widerspruch zu einer bisherigen und gemeinsamen Planung. Die Städte Frankenthal und Ludwigshafen am Rhein hatten ein interkommunales Gewerbegebiet mit einer Gewerbeflächenentwicklung in der Größenordnung von insgesamt rund 99 ha vor (56 ha auf der Gemarkung von Frankenthal, 43 ha auf der Gemarkung Ludwigshafen) geplant. Derzeit sind auf der Gemarkung Frankenthal lediglich rund 25 ha entwickelt. <b>Ein Einzelhandel mit dem Sortiment Möbel sollte gerade nicht ermöglicht werden.</b> Er war seinerzeit aus guten Gründen nicht realisierbar. Welche Rahmenbedingungen sich geändert haben sollen, lässt die Planung nicht erkennen und ist im Übrigen auch nicht ersichtlich.</p>	<p>Die Lage des Plangebiets direkt an der Grenze zu Frankenthal sowie der daraus möglicherweise folgenden Veränderungen der Kaufkraftströme wurden im Rahmen der Planung und Abwägung berücksichtigt, indem eine entsprechende Markt- und Wirkungsanalyse erstellt wurde, aus der die Größenordnung und Herkunft der zu erwartenden Kaufkraftumlenkung durch das Vorhaben hervorgeht. Im Rahmen dieser Analyse zeigt sich ein Status Quo, in dem Ludwigshafen als Ober- und Mittelzentrum im Sortiment Möbel eine nur sehr schwache Kaufkraftbindung mit einer Zentralitätskennziffer von nur 71 Punkten aufweist. Hohe Abflüsse aus dem Einzugsgebiet bestehen zu den großen Möbelhäusern, vor allem in Mannheim (Ikea, XXXL Mann Mobilia, Mömax, Segmüller etc.), zu Möbel Höffner in Schwetzingen, Ikea in Walldorf sowie aus Teilbereichen des Einzugsgebietes auch zu Möbel Ehrmann in Reilingen und sehr abgeschwächt nach Heidelberg. Darüber hinaus sind aus den westlichen Randbereichen des Einzugsgebietes Kaufkraftabflüsse zu den großen Möbelhäusern Möbel Martin und Ikea in Kaiserslautern vorhanden. Das Mittelzentrum Frankenthal und das hier als einziger Möbelvollsortimenter marktbeherrschende Möbelhaus Ehrmann profitiert damit bisher wesentlich von der schlechten Ausstattung der angrenzenden Mittelzentren und des Oberzentrums Ludwigshafen und der dementsprechend auch in Richtung Frankenthal abfließenden Kaufkraft. Für Frankenthal ergibt sich damit gegenüber Ludwigshafen eine entsprechend deutlich höhere Zentralitätskennziffer von knapp 100 Punkten.</p> <p>Anders als es die Stadt Frankenthal offensichtlich verstanden wissen möchte, wird ein Fortbestand dieser Kaufkraftabschöpfung durch einen Marktteilnehmer in nicht integrierter Lage nicht durch die Ziele der Regionalplanung geschützt oder privilegiert.</p> <p>Bei der Berechnung der möglichen Auswirkungen wurde ein Totalmodell verwendet, das auch Synergie- und Agglomerationseffekte und damit etwaige Mehrumsätze vorhandener Anbieter im „Gewerbegebiet Westlich B 9“ vollumfänglich berücksichtigt.</p> <p>Verifiziert durch die Umsatzschätzung in der Kaufkraftstrommodellrechnung, wurde die Umsatzerwartung für das Kernsortiment Möbel deutlich höher im Sinne des Worst-Case Szenarios mit einer durch-</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>2. Beeinträchtigung des Einzelhandels in der Stadt Frankenthal (§ 2 Abs. 2 Satz 2 Alt. 2 BauGB)</b></p> <p>Erhebliche Auswirkungen der Planungen auf den Einzelhandel in Frankenthal sind nach dem derzeitigen Stand der Planung wahrscheinlich. Die gegenteilige Annahme des Investors und der Stadt Ludwigshafen am Rhein leidet an Mängeln und rechtfertigt die Planung nicht.</p> <p>Die Auswirkungen der Planung auf Belange der Stadt Frankenthal, insbesondere auf den Einzelhandel, sind bereits nicht hinreichend ermittelt. Das als „Gutachterliche Stellungnahme – Erweiterung zu einem Möbelvollsortimentemarkt, Ludwigshafen“ bezeichnete Gutachten der bulwiengesa vom 12. Oktober 2020 (im Folgenden: bulwiengesa, 2020) ist nicht geeignet, eine erhebliche Beeinträchtigung städtebaulicher Belange der Stadt Frankenthal auszuschließen. Das zeigt eine einzelhandelsgutachterliche Stellungnahme der Isoplan Marktforschung Dr. Schreiber und Kollegen GbR vom 22. März 2022 (Anlage, im Folgenden: Isoplan, 2022). Im Einzelnen:</p> <p>Bulwiengesa 2020 geht an verschiedenen Stellen von bestimmten Annahmen aus, ohne die Details offenzulegen. Dadurch ist die Untersuchung einerseits nur eingeschränkt überprüfbar. Andererseits kann sie aber bereits ohne schlüssige Kriterien nicht den notwendigen Nachweis führen. Derzeit handelt es sich teilweise eher um allgemeine Thesen und Annahmen, nicht aber um ein den fachlichen Anforderungen entsprechendes und belastbares Gutachten.</p> <p>Zur Untersuchung der Angebots- und Wettbewerbssituation sowie der Auswirkungen des Vorhabens hat bulwiengesa eine Einteilung in Zonen vorgenommen (bulwiengesa, 2020, Seite 5 ff.). Sie ist fachlich nicht schlüssig und wurde daher im raumordnerischen Verfahren zu dem Bebauungsplan vom VRRN (Verband Region Rhein-Neckar) kritisiert. Die Einteilung orientiert sich nicht an realitätsnahen oder fachlich anerkannten Gesichtspunkten, wie Fahrzeiten oder Isochronen, sondern schlicht an der Verwaltungsgliederung und sieht den Rhein als trennende Grenze an. In der Folge liegen die von dem Vorhaben gleich weit entfernten Innenstädte von Frankenthal und Ludwigshafen in unterschiedlichen Zonen, was die Ergebnisse der Untersuchung erheblich verzerrt. Bei sachgerechter Beurteilung wären raumordnerische und städtebauliche Bedenken das Ergebnis gewesen.</p>	<p>schnittlichen Raumeistung von rd. 1.200 Euro/qm Verkaufsfläche eingeschätzt. Diese liegt damit deutlich über der für diesen Markttyp üblichen Raumeistung von 650 bis 850 €/qm Verkaufsfläche.</p> <p>Die aktualisierte/ergänzte Markt- und Auswirkungsanalyse hat im Detail neben den zentrenrelevanten Randsortimenten auch das Möbelkernsortiment untersucht.</p> <p>Bei der Abgrenzung des Einzugsgebietes und Einteilung der Einzugsgebietszonen wurden, wie in der Markt- und Auswirkungsanalyse dargestellt u.a. die Kriterien Wettbewerb, Verkehrsanbindung/Fahrzeiten, Agglomerationseffekte/Synergien, die Attraktivität der Projektplanung, aber auch die Barrierewirkung des Rheins berücksichtigt. Eine Abgrenzung des Einzugsgebietes basierend rein auf Fahrzeiten und Isochronen, wie vom Frankenthaler Gutachter Isoplan gefordert, greift zu kurz und vernachlässigt wesentliche Kriterien wie bspw. die Wettbewerbssituation. Nicht zuletzt wird die Abgrenzung des Einzugsgebietes und die Einteilung der Zonen auch durch die vorliegende Ausarbeitung der GMA „Auswirkungen Ansiedlung Möbel Höffner in Ludwigshafen auf Ehrmann-Filialen“, die auf Daten von Möbel Ehrmann zurückgreift, vollumfänglich bestätigt. Diese Analyse zeigt auf, dass der Rhein eine starke Barriere bildet. Zudem belegt die Analyse, dass das PLZ-Gebiet mit dem geplanten Möbel Höffner-Standort einen geringeren Marktanteil als das Stadtgebiet von Frankenthal erreicht und bestätigt somit auch die Einordnung von Frankenthal in die Zone 2 des Einzugsgebietes.</p> <p>Die durchschnittlichen Verbrauchsausgaben für die jeweiligen Sortimente wurden, wie auch dem Gutachten zu entnehmen, entsprechend der jeweiligen gemeindlichen Kaufkraftkennziffer (basierend auf Daten von MB Research) und an den jeweiligen Elastizitätskoeffizienten entsprechend angepasst.</p> <p>Die aktualisierte/ergänzte Markt- und Auswirkungsanalyse hat im Detail neben den zentrenrelevanten Randsortimenten auch das Möbelkernsortiment untersucht. Im Januar/Februar 2022 wurde eine Erhebung des Möbelbesatzes sowie der zentrenrelevanten Randsortimente (GPHK/HH-Waren, Geschenkartikel sowie Heimtextilien etc.)</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bulwiengesa 2020 trifft über weite Strecken nicht die erforderlichen „Worst-Case-Annahmen“. Beispielsweise werden zu geringe Flächenproduktivitäten angesetzt. Für den Sortimentsbereich Möbel fehlt eine Berechnung nach Flächenproduktivitäten vollständig, es wird lediglich auf Bindungsquoten abgestellt. Bereits die unzureichende Ermittlung der Flächenproduktivität eines geplanten Marktes kann aber dazu führen, dass die Planung gegen das interkommunale Abstimmungsgebot verstößt und rechtswidrig ist (OVG NRW, Urteil vom 28. September 2016 – 7 D 89/14.NW, Rn. 76, juris). Erhebliche Auswirkungen auf den Einzelhandel der Stadt Frankenthal sind in der Folge trotz gegenteiliger Darstellung der Stadt Ludwigshafen nicht ausgeschlossen.</p> <p>Auswirkungen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Frankenthal sind auf der Grundlage von bulwiengesa 2020 nicht hinreichend ermittelt und erst recht nicht ausgeschlossen. Beispielsweise hat die Stadt Ludwigshafen nicht berücksichtigt, dass Kunden bei der Gelegenheit eines Besuches in dem Möbelmarkt auch in erheblichem Umfang Produkte aus dem zentrenrelevanten Sortiment erwerben werden. Somit liegt durch positive Koppelleffekte die Zentrenrelevanz des Sortiments, das in dem Möbelmarkt angeboten werden wird, deutlich höher als bei sonstigen Einzelhandelsgroßprojekten. Neuansiedlungen von Möbeleinzelhandelsmärkten und erhebliche Erweiterungen im gesamten Rhein-Neckar-Gebiet sind nicht berücksichtigt und werden durch den Verweis auf einzelne Marktschließungen sachwidrig relativiert (Isoplan, 2022, S. 9, 15).</p> <p>Insgesamt sind die Folgerungen der Auswirkungsanalyse bulwiengesa, 2020, dass Auswirkungen auf den Möbeleinzelhandel und den zentrenrelevanten Einzelhandel in Frankenthal aufgrund der Planung nicht zu erwarten sind, nicht schlüssig (Isoplan, 2022, S. 15 f.).</p>	<p>vorgenommen mit Erfassung der Verkaufsfläche und Schätzung des Umsatzes nicht nur im Einzugsgebiet, sondern auch in relevanten ggf. durch das Vorhaben betroffenen Standorten/Anbietern außerhalb des definierten Einzugsgebietes vorgenommen.</p> <p>Neuansiedlungen und Erweiterungen/Verlagerungen bestehender Möbelmärkte, aber auch Schließungen von Möbelhäusern sind bei den Umsatzschätzungen berücksichtigt. Darauf aufbauend wurden im Rahmen einer plausiblen Kaufkraftstrommodellrechnung (von Prof. Bruno Tietz aus dem klassischen Gravitationsmodell nach Huff abgeleitete und von der bulwiengesa AG weiterentwickelte Kaufkraftstrom-Modellrechnung führt Nachfrage- und Umsatzberechnung zu einer schlüssigen Modellrechnung zusammen) die möglichen Auswirkungen des Markteintritts des geplanten Möbelvollsortimenter für das Möbelkernsortiment und die zentrenrelevanten Randsortimente (GPHK/HH-Waren, Geschenkartikel sowie Heimtextilien etc.) berechnet und bewertet.</p> <p>Ausgehend von diesen Voraussetzungen kommt die vorliegende Markt- und Wirkungsanalyse anders als die Stadt Frankenthal zu dem Ergebnis, dass das mit rund 18.000 qm Verkaufsfläche attraktiv gestaltete und mit einem großzügigen Parkplatzangebot sowie Schnellrestaurant ausgestattete Möbelhaus Ehrmann nicht in seinem Bestand gefährdet ist. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die höchste mögliche Umsatzeinbuße im Möbelkernsortiment von gut 9 % für den Standort Möbel Ehrmann und damit den ähnlich strukturierten Möbelvollsortimenter in Frankenthal zu erwarten ist. Für die zentrenrelevanten Randsortimente ermitteln sich Umsatzumverteilungen im niedrigen einstelligen Bereich.</p> <p>Der Markt, der bisher in seinem linksrheinischen Einzugsgebiet der Städte Frankenthal, Ludwigshafen und direkter Umgebung als Möbelvollsortimenter eine Alleinstellung genossen hat, ist mit der Umsetzung des Vorhabens lediglich dem durchaus üblichen und im Sinne des Verbrauchers wünschenswerten Wettbewerb durch einen Mittbewerber des gleichen Segments im benachbarten Mittel- und Oberzentrum Ludwigshafen unterworfen. Nach Ansicht des Gutachters handelt es sich bei Möbel Ehrmann jedoch um einen potenten Wettbewerber</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Im Ergebnis sind folglich weder Auswirkungen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel in Frankenthal noch Auswirkungen auf den Möbeleinzelhandel ausgeschlossen. Derartige Auswirkungen liegen aber nahe, da der Vorhabenstandort sich unmittelbar an der Frankenthaler Gemarkungsgrenze befindet, die Verkaufsfläche erheblich erhöht wurde und der Sortimentsbereich die vorhandene Konkurrenzsituation verstärkt. Diese Auswirkungen sind abwägungsrelevant (§ 2 Abs. 2 S. 2 BauGB). Sie müssten fachgerecht ermittelt und sodann abgewogen werden (OVG NRW, Beschluss vom 28. Oktober 2011 – 2 B 1049/11, Rn. 55 f., juris; OVG NRW, Urteil vom 28. Dezember 2016 – 7 D 89/14.NE, Rn. 76, juris). Die Stadt Frankenthal regt an, eine sachgerechte Ermittlung nachzuholen und die Belange der Stadt Frankenthal hinreichend zu berücksichtigen.</p> <p>Sollten die Auswirkungen auf den Einzelhandel von Frankenthal im weiteren Verfahren einer sachgerechten Prüfung unterzogen werden, regen wir an, auch die Eingangsdaten aufzulisten, die der Gutachter verwendet. Ohne Eingangsdaten ist ein Gutachten nicht aus sich heraus schlüssig und nicht überprüfbar (zuletzt OVG Nds, Beschluss vom 25. März 2022, Rn. 14, juris, für Geruchsgutachten).</p> <p><b>3. Zentrenrelevanz der vorgesehenen Sortimente</b></p> <p>Die Zuordnung der Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz ist von bulwiengesa anhand der „Ludwigshafener Liste“ aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Ludwigshafen vorgenommen worden. Die Einteilung ist aus fachlicher Sicht nicht zu beanstanden.</p> <p>Die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente gemäß der Ludwigshafener Sortimentsliste ist gegenüber der bereits genehmigten Fassung des B-Plans unverändert. Die Auswirkungen der zentrenrelevanten Randsortimente für die erste Planung mit insgesamt 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurden 2017 analysiert. Die gutachterliche Stellungnahme zur Erweiterung des Vorhabens vom 12.10.2020 betrachtet diese deshalb nicht erneut.</p>	<p>mit guter Umsatzleistung. Eine Bestandsgefährdung des Hauses ist angesichts dieser Umsatzumverteilungsgrößen und der Leistungsstärke des Hauses nicht zu erwarten.</p> <p>Das interkommunale Gewerbegebiet „Am Römig“, auf das die Stadt Frankenthal verweist, befindet sich ca. 1,8 km westlich des Plangebiets und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p><u>Zu 3. Zentrenrelevanz der vorgesehenen Sortimente</u></p> <p>Die vorliegende Markt- und Wirkungsanalyse bildet das bereits in seinen wesentlichen Zügen bekannte konkrete Vorhaben ab und stellt damit eine realitätsnahe Abschätzung der zu erwartenden Auswirkungen der Planung zur Verfügung. Die seitens der Stadt Frankenthal geforderte Prüfung des theoretischen Maximalwerts für jedes einzelne zentrenrelevante Sortiment als Nebensortiment des großflächigen Möbelmarktes (also z.B. ein Möbelmarkt einschließlich 800 qm (Schnitt-)Blumen als <u>einziges</u> Nebensortiment; oder einschließlich 800 qm Bekleidung und Schuhe als <u>einziges</u> Nebensortiment, oder einschließlich 800 qm Bastel- und Geschenkartikel als <u>einziges</u> Nebensortiment....) mag zwar als rein akademische Herangehensweise zur Modellierung eines theoretisch denkbaren „Worst-Case-Szenarios“ eine Berechtigung haben, widerspricht jedoch der tatsächlichen Lebenswirklichkeit und bildet damit die zu erwartende Entwicklung im Plangebiet nicht realistisch ab.</p> <p>Im Vorgängerbebauungsplan ist als Art der baulichen Nutzung „<i>ein Möbelmarkt mit dem Kernsortiment Möbel....</i>“ festgesetzt. Gemäß der</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>bulwiengesa 2020 benennt in der Wirkungsanalyse von 2017 die folgenden zentrenrelevanten Sortimente:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektrokleingeräte ca. 50 m<sup>2</sup></li> <li>• Kerzen (Periodischer Bedarf/Verbrauchsgüter für die Haushaltsführung) ca. 30 m<sup>2</sup></li> <li>• GPK/Geschenkartikel, Haushaltswaren ca. 440 m<sup>2</sup></li> <li>• Heim-/Haushaltstextilien inkl. Bettwaren ca. 280 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>In der Auswirkungsanalyse von 2017 werden die Auswirkungen folgender Sortimente untersucht:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GPK/Haushaltswaren/Geschenkartikel etc.</li> <li>• Heimtextilien inkl. Bettwaren.</li> </ul> <p>Obwohl die Auswirkungen nicht erneut untersucht werden, werden die auf 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässigen zentrenrelevanten Sortimente 2020 von bulwiengesa auf sämtliche gemäß Ludwigshafener Liste zentrenrelevante Sortimente mit folgender Formulierung ausgeweitet:</p> <p><i>„u.a. Elektrokleingeräte, GPK/Geschenkartikel, Haushaltswaren, Heim-/Haushaltstextilien inkl. Bettwaren“ (S. 3).</i></p> <p>In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs Nr. 542a vom 09.02.2022 werden 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für ergänzende, zentrenrelevante Randsortimente zugelassen. Es werden alle in der Ludwigshafener Liste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente aufgelistet. Eine Einschränkung etwa auf Elektrokleingeräte, GPK/Geschenkartikel, Haushaltswaren, Heim-/Haushaltstextilien inkl. Bettwaren, wie von bulwiengesa suggeriert, wird nicht vorgenommen.</p> <p>Die Einschränkung auf die genannten zentrenrelevanten Sortimente wurde im Bebauungsplanentwurf nicht übernommen. Grundsätzlich könnten gemäß dem B-Plan-Entwurf in dem Vorhabenmarkt jedes der in der Liste im Bebauungsplan-Entwurf auf S. 3f. aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente auf bis zu 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche „je Vorhaben“ verkauft werden. Einschränkungen werden nicht vorgenommen. Hierdurch würde der zentrenrelevante Einzelhandel in Frankenthal erheblich beeinträchtigt.</p>	<p>aktuellen Rechtsprechung kann im Angebotsbebauungsplan nur die Art der baulichen Nutzung, nicht die Anzahl der zulässigen Betriebe festgesetzt werden. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde daher im Rahmen der Bebauungsplanänderung redaktionell überarbeitet, um diesen Fehler zu vermeiden. Durch die Festsetzung einer Verkaufsfläche von mindestens 11.000 qm und höchstens 14.300 qm in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist jedoch unverändert sichergestellt, dass nicht mehr als ein großflächiger Einzelhandelsmarkt im Plangebiet entstehen kann, so dass das Kontingent von 800 qm der zentrenrelevanten Sortimente nur einmal in Anspruch genommen werden kann.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Auswirkungsanalyse hätte demnach im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung die Auswirkungen von jeweils 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Vorhabenmarkt für alle gemäß Bebauungsplan-Entwurf zulässigen zentrenrelevanten Sortimente prüfen müssen. Dies ist nicht geschehen. Beide Auswirkungsanalysen sind damit lückenhaft.</p> <p>Die Formulierung „je Vorhaben“ in den textlichen Festsetzungen ist irreführend. Sie schließt die Nutzung von mehr als 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente aller Art nicht aus, sofern auf dem Grundstück mehrere „Vorhaben“ verwirklicht würden, sondern lässt sie sogar zu. Damit ist nicht ausgeschlossen, dass eine Verkaufsfläche entsteht, die der Anzahl der zulässigen Vorhaben multipliziert mit 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entspricht. Das Gutachten lässt nicht erkennen, dass eine erhebliche Beeinträchtigung der Einzelhandelsstruktur und damit der Planungshoheit der Stadt Frankenthal ausgeschlossen ist. Wir regen an, alles zu veranlassen, damit eine Beeinträchtigung vermieden wird.</p> <p>Da wohl nur ein Vorhaben geplant ist, könnten die Worte „je Vorhaben“ gestrichen werden. Die im Vorhabenmarkt zulässigen zentrenrelevanten Sortimente sollten im Bebauungsplan auf die oben genannten</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Elektrokleingeräte ca. 50 m<sup>2</sup></li> <li>• GPK/Geschenkartikel, Haushaltswaren ca. 440 m<sup>2</sup></li> <li>• Heim-/Haushaltstextilien inkl. Bettwaren ca. 280 m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>begrenzt werden. Sonstige zentrenrelevante Sortimente sollten zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche nicht zugelassen werden.</p> <p><b>4. Plausibilität der Auswirkungsanalyse</b></p> <p>Die Ableitung des Ziel-Umsatzes und der Umsatzherkunft in der Wirkungsanalyse von 2017 sind nicht nachvollziehbar. Sie basieren nicht auf Worst-Case-Annahmen bezüglich der Raumleistungen. Die Abgrenzung der Zonen des Einzugsgebietes und damit der Auswirkungen ist sachlich unbegründet und nicht zutreffend (siehe Kap. 2.1). Die Berechnung ist daher nicht als Grundlage der aktuellen Bebauungsplanänderung verwendbar.</p> <p>Bulwiengesa 2020 hat weder die Auswirkungen der zentrenrelevanten Randsortimente (auf der Grundlage der geänderten, erweiterten Zulässigkeit aller zentrenrelevanten Sortimente) neu berechnet, noch die Daten der vorhandenen, zwischenzeitlich fünf Jahre alten Berechnung aktualisiert.</p>	<p>Angesichts des geringen Anteils an zentrenrelevanten Randsortimenten in Höhe von max. 800 qm im Vergleich zur zulässigen Gesamtverkaufsfläche wird eine weitere Einschränkung der zulässigen Sortimente als nicht zielführend angesehen. Unabhängig von der Zusammensetzung der zentrenrelevanten Randsortimente werden die Versorgungsbereiche Frankenthals nicht gefährdet und die Ziele der Raumordnung nicht verletzt.</p> <p><u>Zu: 4. Plausibilität der Auswirkungsanalyse</u></p> <p>Der Anregung wurde zwischenzeitlich gefolgt, indem die Markt- und Wirkungsanalyse grundlegend überarbeitet und ergänzt wurde, wobei auch für das Möbel-Kernsortiment im Detail eine Wirkungsanalyse durchgeführt wurde.</p> <p>Bei den zentrenrelevanten Randsortimenten handelt es sich um Randsortimente des Möbelmarktes, die auf kleinen Flächen angeboten werden. Üblicherweise werden die Randsortimente begleitend zum Einkauf von Möbeln gekauft. Die Heranziehung von Raumleistungen für Fachmärkte, die dies als Kernsortiment anbieten, ist daher ungeeignet</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																							
	<p>Für die innenstadtrelevanten Sortimente werden folgende Raumleistungen in €/m<sup>2</sup> als Worst-Case-Annahmen herangezogen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• GPK/Geschenkartikel/Haushaltswaren etc. 1.800 €/m<sup>2</sup></li> <li>• Heimtextilien etc. 1.700 €/m<sup>2</sup></li> <li>• Elektrokleingeräte 2.500 €/m<sup>2</sup></li> <li>• Periodischer Bedarf 2.800 €/m<sup>2</sup>.</li> </ul> <p>Es wird keine Quelle der Annahmen angegeben. Wir regen an, die Eingangsdaten offen zu legen, damit das Gutachten überprüft werden kann.</p> <p>Die umfassendste Analyse durchschnittlicher Raumleistungen in Deutschland gibt regelmäßig das Bayerische Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie heraus, zuletzt 2020. Danach werden für die genannten Sortimente folgende Spannen durchschnittlicher Raumleistungen angegeben:</p> <table border="1" data-bbox="264 746 1234 1002"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Sortiment</th> <th colspan="3">Raumleistung in €/m<sup>2</sup></th> </tr> <tr> <th>Min.</th> <th>Mittel</th> <th>Max.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hausrat, Glas, Porzellan, Randsortiment von Fachmärkten und Warenhäusern</td> <td>1.200</td> <td>1.500</td> <td>1.800</td> </tr> <tr> <td>Heimtextilien-Fachmarkt</td> <td>1.500</td> <td>1.700</td> <td>1.900</td> </tr> <tr> <td>Elektro: Fachmarkt braune und weiße Ware</td> <td>4.000</td> <td>5.000</td> <td>6.000</td> </tr> <tr> <td>Periodischer Bedarf (hier: Drogeriemarkt)</td> <td>5.000</td> <td>5.500</td> <td>6.000</td> </tr> </tbody> </table> <p>Quelle: Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie / BBE Handelsberatung / IFH Köln Retail Consultants: Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, München, 18. Dezember 2020.</p> <p>Die zitierte Quelle für durchschnittliche Raumleistungen in Deutschland nach Sortimenten wird von renommierten Büros erarbeitet und von staatlicher Seite für Bewertungen von Einzelhandelsvorhaben verwendet. Sie erscheint aus einzelhandelsgutachterlicher Sicht eine belastbare Quelle zu sein.</p>	Sortiment	Raumleistung in €/m <sup>2</sup>			Min.	Mittel	Max.	Hausrat, Glas, Porzellan, Randsortiment von Fachmärkten und Warenhäusern	1.200	1.500	1.800	Heimtextilien-Fachmarkt	1.500	1.700	1.900	Elektro: Fachmarkt braune und weiße Ware	4.000	5.000	6.000	Periodischer Bedarf (hier: Drogeriemarkt)	5.000	5.500	6.000	<p>und die Werte sind nicht vergleichbar. Die durch den Gutachter angesetzten Umsatz- bzw. Raumleistungen entsprechen üblichen Raumleistungen im Worst-Case für Randsortimente von Möbelvollsortimentern mit dieser Verkaufsflächengröße.</p> <p>Für das Kernsortiment des Möbelmarktes wurde der Umsatz auch über eine Umsatzschätzung abgeleitet und somit der Ziel-Umsatz verifiziert. Dieser liegt mit 1.200 Euro/qm Verkaufsfläche über den üblichen Raumleistungen für Möbelvollsortimeter (bis 20.000 qm VKF), wie es der hier projizierte Möbelmarkt darstellt und bildet auch ein Worst-Case-Szenario ab. Diese variieren gemäß den Struktur- und Marktdaten des Einzelhandels 2020, Bayerisches Staatsministerium für Wirtschaft, Landesentwicklung und Energie, S. 40 zwischen 650 Euro/qm im Minimum und bis 850 Euro/qm im Maximum.</p>
Sortiment	Raumleistung in €/m <sup>2</sup>																								
	Min.	Mittel	Max.																						
Hausrat, Glas, Porzellan, Randsortiment von Fachmärkten und Warenhäusern	1.200	1.500	1.800																						
Heimtextilien-Fachmarkt	1.500	1.700	1.900																						
Elektro: Fachmarkt braune und weiße Ware	4.000	5.000	6.000																						
Periodischer Bedarf (hier: Drogeriemarkt)	5.000	5.500	6.000																						

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Während die in der Wirkungsanalyse für Hausrat / GPK angenommene Raumleistung von 1.800 €/m<sup>2</sup> im Sinne einer Worst-Case-Betrachtung nachvollziehbar erscheint, wurden für die anderen Sortimente z.T. deutlich unter dem Bundes-Durchschnitt liegende Raumleistungen angesetzt. Dadurch wurde der zu erreichende Umsatz des Vorhabenmarktes mit zentrenrelevanten Sortimenten unterschätzt.</p> <p>Gegenüber 2017 dürften sich zudem sowohl die Kaufkraft der Bevölkerung als auch die Raumleistungen der Anbieter deutlich verändert haben. Es ist nicht nachvollziehbar, dass im Rahmen der Begutachtung der Änderungen des Vorhabens 2020 die Auswirkungen der zentrenrelevanten Sortimente nicht neu berechnet wurden.</p> <p>Der Bebauungsplan-Entwurf erlaubt alle zentrenrelevanten Sortimente bis 800 m<sup>2</sup>. Damit wäre nicht ausgeschlossen, dass auch andere zentrenrelevante Sortimente angeboten werden. Die Auswirkungen anderer als der oben genannten zentrenrelevanten Sortimente wurden jedoch nicht ermittelt.</p> <p>Die Wirkungsanalyse sollte unter Anwendung korrekter Worst-Case-Annahmen mit aktuellen Daten für alle tatsächlich im B-Plan zugelassenen Sortimente neu berechnet werden.</p> <p><b>5. Sonstige negative Auswirkungen des Vorhabenmarktes</b></p> <p>Zu klären ist, ob - neben der Betroffenheit des Möbelhauses Ehrmann - sonstige negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Frankenthal denkbar sind, beispielsweise, weil Kaufkraftströme aus dem Frankenthaler Süden aufgrund der „Magnetwirkung“ des geplanten Höffner-Marktes umgelenkt werden.</p> <p>In der Innenstadt von Frankenthal gibt es keinen Möbel-Vollsortimenter mehr. Lediglich ein Betten-Fachgeschäft (Betten Lang, Schnurgasse 24) im zentralen Versorgungsbereich könnte von dem entsprechenden Angebot des Vorhabenmarktes betroffen sein. Das Ausmaß der Betroffenheit hängt von der Sortimentsübereinstimmung beider Geschäfte ab. Um diese abzuschätzen, wären vertiefende Analysen erforderlich, die im Rahmen der vorliegenden Kurzbewertung nicht vorgenommen werden konnten.</p>	<p><u>Zu: 5. Sonstige negative Auswirkungen des Vorhabenmarktes</u></p> <p>Die Markt- und Wirkungsanalyse wurde grundlegend überarbeitet und ergänzt. Die möglichen Auswirkungen durch das Vorhaben sowohl für das Möbel-Kernsortiment als auch für die zentrenrelevanten Randsortimente GPK/Geschenkartikel/Haushaltswaren etc. sowie Heimtextilien etc. wurden im Detail analysiert und bewertet. Die möglichen Auswirkungen sind nachvollziehbar dargestellt.</p> <p>Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die höchste Umsatzeinbuße im Möbelkernsortiment von gut 9 % für den Standort Möbel Ehrmann und damit den ähnlich strukturierten Möbelvollsortimenter in Frankenthal zu erwarten ist. Für die zentrenrelevanten Randsortimente ermitteln sich Umsatzumverteilungen im niedrigen einstelligen Bereich.</p> <p>Nach Ansicht des Gutachters handelt es sich bei Möbel Ehrmann jedoch um einen potenten Wettbewerber mit guter Umsatzleistung. Eine</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Schädliche Auswirkungen auf den sonstigen Einzelhandel von Frankenthal können in erster Linie nur von den Randsortimenten des Vorhabenmarktes ausgelöst werden. Unter der Annahme, dass die Randsortimente auf die von bulwiengesa angegebenen zentrenrelevanten Sortimente begrenzt werden, sind Wettbewerber aus den Bereichen Haushaltswaren /GPK, Heimtextilien, Elektrokleingeräte und Kerzen zu betrachten.</p> <p>Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik und Heimdekorationsbedarf werden in Frankenthal in einigen Fachgeschäften in der Innenstadt, Fachmärkten und als Nebensortiment in Lebensmittelmärkten, SB-Warenhäusern und dem Möbelhaus Ehrmann angeboten. In erster Linie könnten das Kaufhaus Birkemeier und die Fa. Kisling in der Speyerer Straße sowie das Deko- und Haushaltswarengeschäft „La Casa“ in der Bahnhofstraße betroffen sein.</p> <p>Das zentrenrelevante Nebensortiment im Vorhabenmarkt wird vorwiegend von den Kunden aus dem Einzugsbereich für Möbel wahrgenommen werden. Der voraussichtliche Umsatz des Vorhabenmarktes wird auf ca. 1,5 bis 1,7 Mio. € begrenzt sein. Dieser wird sich auf die Wettbewerber im Einwirkungsbereich von 20 bis 30 PKW-Minuten verteilen. Die genannten Geschäfte in Frankenthal sind nur ein kleiner Bruchteil der Anbieter in den betroffenen Sortimenten im Einwirkungsbereich.</p> <p>Die Verkaufsflächen des Vorhabenmarktes für die Sortimente Elektrokleingeräte und Kerzen sind so gering, dass hier von keinen messbaren Auswirkungen auf die Innenstadt oder sonstige Einzelhandelsstandorte in Frankenthal ausgegangen werden kann.</p> <p>Die von bulwiengesa angenommene Umsatzumverteilung aus Frankenthal ist nicht schlüssig, kann aus den genannten Gründen nicht nachvollzogen werden und kann damit nicht den notwendigen Nachweis führen.</p>	<p>Bestandsgefährdung des Hauses ist angesichts dieser Umsatzumverteilungsgrößen und der Leistungsstärke des Hauses nicht zu erwarten.</p> <p>Die Verkaufsflächengrößen für die zentrenrelevanten Randsortimente Kleinelektroartikel und Kerzen (als Verbrauchsgüter Teil des periodischen Bedarfs) entsprechen mit 30 bis 50 qm Verkaufsfläche einem sehr kleinen Fachgeschäft. Bei Kleinelektroartikeln liegt der erwartete Umsatz bei nur rd. 125 Tsd. Euro und bei Kerzen (als Verbrauchsgüter Teil des periodischen Bedarfs) 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. Negative städtebauliche Auswirkungen sind durch diese sehr kleinflächigen zentrenrelevanten Sortimente auszuschließen.</p> <p>Ausgehend von diesen Voraussetzungen kommt die vorliegende überarbeitete/ergänzte Markt- und Wirkungsanalyse anders als die Stadt Frankenthal zu dem Ergebnis, dass das mit rund 18.000 qm Verkaufsfläche attraktiv gestaltete und mit einem großzügigen Parkplatzangebot sowie Schnellrestaurant ausgestattete Möbelhaus Ehrmann nicht in seinem Bestand gefährdet ist. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass die höchste Umsatzeinbuße im Möbelkernsortiment von gut 9 % für den Standort Möbel Ehrmann und damit den ähnlich strukturierten Möbelvollsortimenter in Frankenthal zu erwarten ist. Für die zentrenrelevanten Randsortimente ermitteln sich Umsatzumverteilungen im niedrigen einstelligen Bereich.</p> <p>Der Markt, der bisher in seinem linksrheinischen Einzugsgebiet der Städte Frankenthal, Ludwigshafen und direkter Umgebung als Möbelvollsortimenter eine Alleinstellung genossen hat, ist mit der Umsetzung des Vorhabens lediglich dem durchaus üblichen und im Sinne des Verbrauchers wünschenswerten Wettbewerb durch einen Mitbewerber des gleichen Segments im benachbarten Mittel- und Oberzentrum Ludwigshafen unterworfen. Nach Ansicht des Gutachters handelt es sich bei Möbel Ehrmann jedoch um einen potenten Wettbewerber mit guter Umsatzleistung. Eine Bestandsgefährdung des Hauses ist</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>6. Beeinträchtigung schützenswerter raumordnungsrechtlicher Belange der Stadt Frankenthal (§ 2 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 BauGB)</b></p> <p>Die Planung der Stadt Ludwigshafen verletzt die raumordnungsrechtliche Funktionszuweisung der Stadt Frankenthal, wie sie im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) und im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) erfolgt ist.</p>	<p>angesichts dieser Umsatzumverteilungsgrößen und der Leistungsstärke des Hauses nicht zu erwarten.</p> <p>Durch das großflächige Möbelhaus Ehrmann weist Frankenthal eine gute Zentralität von 99 Punkten beim Sortiment Möbel erreicht. Wesentlich getragen wird die Versorgung durch dem in Frankenthal ansässigen Anbieter Möbel Ehrmann, der über eine größere Verkaufsfläche verfügt als das geplante Möbelhaus in Ludwigshafen mit 14.300 qm Verkaufsfläche. Das Oberzentrum Ludwigshafen erreicht derzeit hingegen nur eine Zentralität von gut 71 Punkten und es sind hohe Abflüsse aus dem Stadtgebiet vorhanden. Das vorhandene Angebot wird schwerpunktmäßig durch Möbelmitnahmемärkte und Küchenfachmärkte geprägt, ein Möbelvollsortimenter fehlt. Durch das Projektvorhaben kann das Angebot quantitativ und qualitativ verbessert werden und die oberzentrale Funktion von Ludwigshafen gestärkt werden. Mit rd. 14.300 qm liegt die Verkaufsfläche des Möbelvollsortimenters deutlich unter den üblichen Flächengrößen von Möbelhäusern mit Vollsortiment in Oberzentren.</p> <p><u>Zu 6. Beeinträchtigung schützenswerter raumordnungsrechtlicher Belange der Stadt Frankenthal</u></p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Ludwigshafen kommt in ihrer Abwägung bzw. Bewertung der Raumverträglichkeit der Planung zu keinem anderen Ergebnis als die obere Landesplanungsbehörde.</p> <p>Es liegt nicht im Ermessen der Stadt Ludwigshafen über das rechtmäßige Zustandekommen des raumordnerischen Entscheides vom 07.02.2022 zu befinden. Die Stadt Ludwigshafen geht davon aus, dass der raumordnerische Entscheid der SGD Süd vom 07.02.2022 auf rechtmäßige Weise zustande gekommen ist.</p> <p>Das Kongruenzgebot ist im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar aufgeführt, im LEP hingegen nicht.</p>

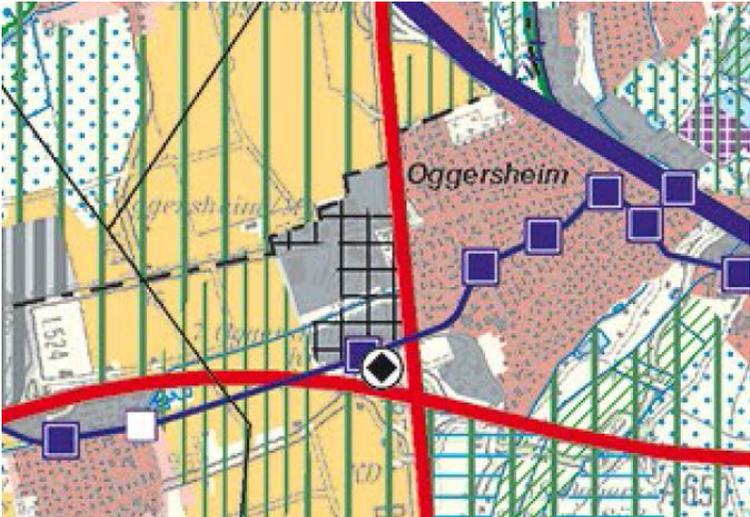
## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Für die Vorgängerplanung wurde ein raumordnerisches Verfahren durchgeführt, das die SGD Süd mit Entscheid vom April 2018 abschloss. Diesen Entscheid hat die SGD Süd im Hinblick auf die Planänderung mit Schreiben vom 7. Februar 2022 aktualisiert. Im Ergebnis stellt die SGD Süd die raumordnerische Verträglichkeit des Vorhabens fest. Daraus folgt allerdings nicht, dass der Bebauungsplans Nr. 542a der Stadt Ludwigshafen das Raumordnungsrecht beachtet. Der raumordnerische Entscheid entfaltet keine Bindungswirkung für nachfolgende Fachplanungen wie den vorliegenden Bebauungsplan, da es sich um eine „bloße gutachterliche Äußerung“ handelt (BVerwG, Beschluss vom 4. Juli 2008 – 4 BN 12/08, Rn. 2, juris; OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 28. April 2021 – 8 C 10535/19, Rn. 36, juris). Der Entscheid befreit die Stadt Ludwigshafen folglich nicht von der Verpflichtung, raumordnerische Belange umfassend abzuwägen und die Raumverträglichkeit ihrer Planung zu sichern.</p> <p>Hinzu kommt, dass die Aktualisierung des raumordnerischen Entscheides vom 7. Februar 2022 bereits rechtswidrig ist, da sie nicht in einem ordnungsgemäßen Verfahren erfolgt ist, das rechtsstaatlichen Grundsätzen genügt. Die Aktualisierung verstößt gegen den Grundsatz des rechtlichen Gehörs. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs liegt deshalb vor, weil sich die Aktualisierung des raumordnerischen Entscheides inhaltlich auf zwei ergänzende Äußerungen der gewas humberg &amp; Partner Verkehrsingenieure sowie der bulwiengesa vom 26. November 2021 stützt, zu denen die übrigen Verfahrensbeteiligten keine Gelegenheit zur Stellungnahme erhielten. Insbesondere die Stadt Frankenthal hätte sich zu den beiden Stellungnahmen jedoch inhaltlich geäußert.</p> <p>Das rechtliche Gehör der Verfahrensbeteiligten (Art. 20 GG), das auch außerhalb des Anwendungsbereichs von Art. 103 Abs. 1 GG bzw. § 28 VwVfG geschützt ist (vgl. Kallerhoff/Mayen, in: Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG, 9. Auflage 2018, § 28 Rn. 2), wurde dadurch verletzt.</p> <p>Raumordnungsrechtliche Belange sind – entgegen der Annahmen der SGD Süd – beeinträchtigt. Die Planung verstößt gegen das Beeinträchtungsverbot bzw. Nichtbeeinträchtigungsgebot des Raumordnungsrechts (Z 1.7.2.4. ERP, Z 60 LEP IV Rheinland-Pfalz). Dies verletzt Rechte der Stadt Frankenthal, die aus dem interkommunalen Abstimmungsgebot folgen (§ 2 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 BauGB).</p>	<p>Die Stadt Ludwigshafen ist gemäß LEP IV als Oberzentrum ausgewiesen. Im Z 37 auf S. 86 ist folgendes formuliert: <i>„Die Oberzentren Mainz und Wiesbaden sowie Ludwigshafen und Mannheim nehmen grenzüberschreitend neben ihren oberzentralen Funktionen auch metropolitane Teilfunktionen in den Metropolregionen Rhein-Main bzw. Rhein-Neckar wahr.“</i> Ludwigshafen übernimmt somit oberzentrale und metropolitane Funktionen und damit auch Versorgungsfunktionen, die über den Mittelbereich von Ludwigshafen hinausgehen. Das definierte Einzugsgebiet des Möbelvollsortimenters liegt dabei vollumfänglich im rheinland-pfälzischen Teilraum der Region Rhein-Neckar für den das Oberzentrum Ludwigshafen oberzentrale und metropolitane Versorgungsfunktionen übernimmt.</p> <p>Darüber hinaus kommt die vorliegende überarbeitete/ergänzte Markt- und Wirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass keine Bestandsgefährdung angesichts dieser Umsatzverteilungsgrößen und der Leistungsstärke von Möbel Ehrmann in Frankenthal zu erwarten ist.</p> <p>Umgekehrt wiederum überschreitet Möbel Ehrmann im Mittelzentrum Frankenthal, wie aus dem vorliegenden Gutachten „Auswirkungen Ansiedlung Möbel Höffner in Ludwigshafen auf Ehrmann-Filialen“ vom 15.07.2021, auf S. 18 und S. 19 ersichtlich, den zugeordneten Mittelbereich erheblich.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>In der Stadt Frankenthal sind mittelzentrale Einrichtungen, insbesondere örtlicher Einzelhandel, durch die Planung konkret gefährdet. Der Vorhabenstandort ist von der Frankenthaler Innenstadt aus äußerst gut zu erreichen und wird folglich erhebliche Kaufkraft aus Frankenthal absorbieren. Unter Worst-Case-Annahmen ist ein Umsatzabfluss im Sortimentsbereich Möbel in einer Größenordnung von ca. 10 % - 20 % aus der Stadt Frankenthal nach Ludwigshafen nicht ausgeschlossen.</p> <p>Derartige Umsatzverschiebungen im vorhabenspezifischen Sortimentsbereich legen aber eine Beeinträchtigung der zentralörtlichen Struktur und Funktionsfähigkeit der Nachbargemeinde nahe (vgl. Gif, Qualitätskriterien für Einzelhandelsgutachten, 2021, Seite 172, 177 ff.). Diese Umsatzabflüsse sind auch dann relevant, wenn sie sich auf nicht integrierte Standorte beziehen, denn sie schädigen die zentralörtliche Funktion im konkreten Sortimentsbereich, hier also die mittelzentrale Funktion der Stadt Frankenthal im Sortimentsbereich Möbel (vgl. OVG NRW, Beschluss vom 28. Oktober 2011 – 2 B 1049/11, Rn. 55 f., juris; Urteil vom 28. September 2016 – 7 D 89/14.NE, Rn. 76, juris; BayVGH, Beschluss vom 23. Januar 2013 – 1 CS 12.2625, Rn. 12, juris).</p> <p>In der Folge ist die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in Frankenthal mit Möbeln gefährdet, es liegt ein Verstoß gegen das das Beeinträchtigungsverbot bzw. Nichtbeeinträchtigungsgebot vor (Z 1.7.2.4. ERP, Z 60 LEP IV Rheinland-Pfalz). Eine Gefährdung des vorhandenen Möbeleinzelhandels infolge der erheblichen Umsatzverschiebungen und des Kaufkraftabflusses ist raumordnerisch relevant:</p> <p>„Schon das Ausscheiden eines einzelnen Mitbewerbers kann gegebenenfalls in einer Nachbargemeinde die wohnortnahe Versorgung mit Möbeln gefährden und ist jedenfalls dann versorgungsstrukturell relevant.“ (OVG NRW, Urteil vom 28. September 2016 – 7 D 89/14.NE, Rn. 81, juris).</p> <p>So liegt der Fall hier. Die branchenmäßige wohnortnahe Versorgung der Bevölkerung in Frankenthal wird durch die Planung gefährdet. Dies hätte neben verkehrlichen auch erhebliche städtebauliche Folgen. Die naheliegenden Beeinträchtigungen sind bisher jedoch nicht ausreichend berücksichtigt. Die Begründung des Planentwurfs stellt schlicht auf den aktualisierten raumordnerischen Entscheid ab, der jedoch fehlerhaft ist (Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan, Nr. 542a, Stand 9. Februar 2022, S. 9, im Folgenden: Entwurfsbegründung).</p> <p>Mit gutem Grund sieht der einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar für das an den Vorhabenstandort angrenzende Gebiet auf der Gemarkung Stadt Frankenthal gerade keine Einzelhandelsstandorte vor.</p>	<p>Die Fläche des Plangebiets ist im Einheitlichen Regionalplan als „Ergänzungsstandort großflächiger Einzelhandel“ ausgewiesen. Die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes steht damit nicht in Konflikt zu den Flächenausweisungen des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Sie beeinträchtigen an dieser Stelle nicht nur die Entwicklung des Industriegebietes „Am Römig“, das im einheitlichen Regionalplan als Vorranggebiet für Industrie, Gewerbe, Dienstleistung, Logistik (Z) ausgewiesen ist und als solches auf eine leistungsfähige Verkehrsinfrastruktur angewiesen ist. Eine Ansiedlung an diesem Standort hat – wie dargelegt – voraussichtlich auch negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Frankenthal. Das muss auch für den nur wenige hundert Meter entfernt auf Ludwigshafener Gemarkung gelegenen Vorhabenstandort gelten.</p> <p>Die Planung der Stadt Ludwigshafen verletzt ferner das Kongruenzgebot des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar (Z 1.7.2.3. ERP). Auch hierdurch wird das Recht der Stadt Frankenthal auf interkommunale Abstimmung verletzt (§ 2 Abs. 2 Satz 2 Alt. 1 BauGB).</p> <p>Das Kongruenzgebot besagt, dass Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich von Einzelhandelsgroßprojekten so auf die Einwohnerzahl und den Verflechtungsbereich der Standortgemeinde abzustimmen sind, dass deren zentralörtlicher Verflechtungsbereich nicht wesentlich überschritten wird. Nach den Erläuterungen zum einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar ist das Kongruenzgebot aber verletzt, wenn der betriebswirtschaftliche Einzugsbereich des Vorhabens den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Standortgemeinde wesentlich überschreitet, wenn also mehr als 30 % des Umsatzes aus Räumen außerhalb des Verflechtungsbereiches erzielt werden.</p> <p>Der geplante Möbelmarkt soll ca. 32 % seines Umsatzes im Kernsortiment Möbel aus der Stadt Frankenthal und umliegenden Gemeinden erzielen (bulwiengesa, 2020, S. 14). Zwar mögen sich die Verflechtungsbereiche der beiden benachbarten Städte Ludwigshafen und Frankenthal bis zu einem gewissen Grad überlappen. Der Stadt Frankenthal muss als Mittelzentrum aber jedenfalls ein eigener Verflechtungsbereich verbleiben, aus dem die Stadt Ludwigshafen nicht unbegrenzt Umsatz abschöpfen darf. Anderenfalls würde die raumordnerische Zuordnung der mittelzentralen Eigenschaft weitgehend funktionslos.</p>	 <p>Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar (schwarze Karoschraffur = Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte)</p> <p>Das ca. 1,8 km westlich des Plangebiets befindliche interkommunale Gewerbegebiet „Am Römig“ ist durch die direkt südlich gelegene Autobahnauffahrt Ruchheim auf die A 650 und das südwestlich gelegene Kreuz Ludwigshafen sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Gemäß den Ergebnissen des vorliegenden Verkehrsgutachtens hat die Verbindung über die Dürkheimer Straße zur B 9 für das Gewerbegebiet „Am Römig“ dem gegenüber nur eine deutlich untergeordnete Bedeutung. Der Gutachter kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Anbindung des Gewerbegebiets „Am Römig“ durch die Planung des Möbelhauses nicht wesentlich beeinträchtigt wird.</p> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Konversionsfläche, die zuvor bereits durch einen großflächigen Einzelhandel (Gartencenter) genutzt wurde. Bei der Erstellung des Einheitlichen Regionalplans</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Vorliegend ist dieser Aspekt deshalb besonders relevant, weil es sich bei einem Möbelmarkt um eine typisch mittelzentrale Einrichtung handelt. Bei einer solchen muss der Stadt Frankenthal ein eigener Verflechtungsbereich zukommen, der vollumfänglich vom Kongruenzgebot erfasst ist (vgl. allgemein OVG Lüneburg, Urteil vom 15. März 2012 – 1 KN 152/10, Ls. 10, juris). Anderenfalls könnten sich mittelzentrale Einrichtungen immer in Oberzentren ansiedeln und unbegrenzt Umsatz aus den benachbarten Mittelzentren abschöpfen. In diesen wären im Ergebnis die für eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung erforderlichen mittelzentralen Einrichtungen nicht mehr vorhanden.</p>	<p>Rhein-Neckar wurde die Fläche dementsprechend als Ergänzungsstandort für den großflächigen Einzelhandel ausgewiesen. Mit der Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes lebt der bereits zuvor vorhandene großflächige Einzelhandel im Plangebiet lediglich mit einem anderen Sortiment wieder auf.</p> <p>Im LEP IV gibt es keine näheren Ausführungen zu Einzelhandelsangeboten, die üblicherweise in Mittelzentren angeboten werden sollen. Im Einheitlichen Regionalplan werden in Punkt 1.2.3.2 die Versorgungsaufgaben von Mittelzentren in Bezug auf den Einzelhandel etwas näher erläutert. Danach haben diese neben überörtlichen Grundversorgungsaufgaben den gehobenen spezialisierten Bedarf insbesondere an öffentlichen und privaten Dienstleistungen für ihren jeweiligen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) sicher zu stellen. Daraus ist jedoch nicht ableitbar, dass Möbelhäuser zu den mittelzentralen Einrichtungen zählen. Gemäß den Ausführungen zu den Zentralen Orten des Bundesministeriums für Verkehr und digitale Infrastruktur dienen Mittelzentren der Deckung der „Grundversorgung“ und des mittelfristigen bzw. „gehobenen“ periodischen Bedarfs. Demgegenüber dienen Oberzentren der Deckung des langfristigen Bedarfes, wie es das Sortiment Möbel darstellt. Siehe dazu auch S. 6 <a href="https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/W/workshop-impulsvortrag-raumentwicklung-und-einzelhandel.pdf?__blob=publicationFile&amp;v=3">https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Downloads/W/workshop-impulsvortrag-raumentwicklung-und-einzelhandel.pdf?__blob=publicationFile&amp;v=3</a></p> <p>Insofern lässt sich nicht, wie von der Stadt Frankenthal vorgebracht, zweifelsfrei schlussfolgern, dass ein großflächiges Möbelhaus eine übliche mittelzentrale Einrichtung darstellt.</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>7. Problematische und nicht aufgearbeitete Verkehrssituation</b></p> <p>Die Ansiedlung eines großflächigen Möbeleinzelhandelsmarktes, die der Bebauungsplanentwurf ermöglichen soll, wird erhebliche verkehrliche Auswirkungen haben, denen die Planung bisher nur unzureichend begegnet. Der Entwurf der Planbegründung spricht zurecht von „Risiken“ (Entwurfsbegründung, 2022, S. 31). Der Stadt Frankenthal liegt es fern, in die Verkehrsplanung der Stadt Ludwigshafen einzugreifen.</p> <p>Die vorliegende Planung betrifft aufgrund ihrer Lage und Dimensionierung jedoch auch die Stadt Frankenthal und hat insbesondere Auswirkung auf die für Frankenthal bedeutsamen und ohnehin schon stark belasteten Knotenpunkte. Insofern stehen die Verkehrsauswirkungen mit dem interkommunalen Abstimmungsgebot im Zusammenhang (OVG Lüneburg, Beschluss vom 7. März 2002 – 1 MN 3976/01, Rn. 40, juris).</p> <p>Eine Beeinträchtigung verkehrlicher Belange liegt bereits deshalb nahe, weil die Verkehrsuntersuchung, auf der die Planung nach wie vor beruht, auf Erhebungen aus dem Jahr 2015 zurückgreift, die veraltet sind. In der Zwischenzeit hat nicht nur der allgemeine Verkehr auf der L 527 zugenommen, vielmehr wurde auch das nahegelegene Gewerbegebiet „Am Römig“ fortentwickelt. Eine zusätzliche Erweiterung, die ebenfalls Zusatzverkehre verursachen wird, ist in Planung. Verschiedene Verkehrsknotenpunkte im Umfeld des Plangebietes befanden sich daher bereits 2015 an der Grenze ihrer Leistungsfähigkeit (vgl. Schreiben der gevas Humberg &amp; Partner Ingenieurgesellschaft vom 26. November 2021 aus dem Raumordnungsverfahren zur Planung, S. 2). Soweit der Bebauungsplanentwurf der Stadt Ludwigshafen demgegenüber davon ausgeht, dass eine Verschlechterung der Verkehrssituation nicht eintreten werde, wird dies nicht überzeugend begründet.</p> <p>Das gilt insbesondere für die Annahme, dass die Erhöhung der Verkaufsfläche um 43 % „keine weitergehenden verkehrlichen Auswirkungen auf die benachbarten Knotenpunkte“ haben werde (Entwurfsbegründung, 2022, S. 32). Vielmehr ist – nicht zuletzt wegen fehlender Stellplätze, siehe dazu sogleich – von einer erheblich gesteigerten Verkehrsbelastung auszugehen. Besonders kritisch dürfte die Situation in Bezug auf die Ab- und Zuflusssituation der Fernstraßenanschlüsse (B 9) seien. Diese erheblichen Herausforderungen gehen weder die Planung, noch das ihr zugrundeliegende Verkehrsgutachten, in ausreichender Weise an.</p>	<p><u>Aktualität Verkehrsdaten Bestand und Leistungsfähigkeit</u>  Zur Schaffung einer aktuellen Verkehrsdatenbasis in der Untersuchung des (genehmigten) Möbelmitnahmemarktes Sconto wurden im Jahr 2017 Verkehrszählungen durchgeführt. Die über 24 Stunden laufenden Zählungen erfolgten vom 23. – 25.03.2017 an einem Donnerstag, Freitag und Samstag an den Knotenpunkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lamsheimer Straße / Flomersheimer Straße (K1),</li> <li>• Dürkheimer Straße / Lamsheimer Straße (K2) und</li> <li>• Dürkheimer Straße / B9 Rampe West (K3).</li> </ul> <p>Die Spitzenstunden am maßgebenden Knotenpunkt Dürkheimer Straße / Lamsheimer Straße (K2) an den drei erfassten Tagen liegen in den folgenden Zeiten und weisen diese Spitzenverkehrsmengen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Donnerstag, 23.05.2017    2.550 Kfz/Sph von 16:45 bis 17:45 Uhr</li> <li>• Freitag, 24.05.2017        2.776 Kfz/Sph von 16:00 bis 17:00 Uhr</li> <li>• Samstag, 25.05.2017      2.809 Kfz/Sph von 11:45 bis 12:45 Uhr</li> </ul> <p>Zur Zeit der Aktualisierung der Untersuchung für den Möbelmarkt Höffner im Herbst 2020 konnten aufgrund der Corona-Pandemie keine repräsentativen Daten erhoben werden, weshalb die vorliegende Datenbasis weiterverwendet wurde. Weiterhin konnten zu diesem Zeitpunkt keine belastbaren Aussagen zur Verkehrsentwicklung getroffen werden.</p> <p>Die Pandemie als verkehrsbeeinflussendem Faktor verliert aktuell und erstmals seit ihrem Ausbruch an Bedeutung. Deshalb kann aktuell davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Verkehrssituation der Grundbelastung von 2017 ähnelt, d. h. die pandemiebedingten Verkehrsabnahmen sind wieder aufgeholt und die Sondersituationen aufgrund des verstärkten Versandhandels und des geänderten Einkaufsverhalten normalisieren sich. Von einer allgemeinen Verkehrszunahme seit 2017 in nennenswertem Umfang ist nicht auszugehen.</p> <p>Die Verkehrsentwicklung des neuen Industriegebietes Am Römig ist in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Die Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsmengen wurde der Verkehrsuntersuchung von MODUS CONSULT vom Oktober 2016 (2. BA) entnommen. Aktuellere Verkehrsbelastungen lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht vor.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gleiches gilt für die Stellplatzsituation, deren sachgerechte Aufarbeitung die Stadt Frankenthal hiermit anregt. Nach Ziff. 5.5.2 des Planentwurfs soll für das Vorhaben, das einen erheblichen Erschließungsverkehr verursachen wird, nur ein Teil der eigentlich nach den Vorschriften der Stadt Ludwigshafen notwendigen Stellplätze hergestellt werden (Entwurfsbegründung, S. 23 f.). Nach dem Stellplatzschlüssel der Stadt Ludwigshafen (ein Stellplatz je 35 qm Verkaufsfläche) wären für das Vorhaben 409 Stellplätze erforderlich. Hergestellt werden sollen lediglich 322, mit einer Reserve von 24 Stellplätzen. Der Verzicht beruht allein auf Erfahrungen des Vorhabenträgers, die sich die Stadt Ludwigshafen zu eigen macht (Entwurfsbegründung, 2022, S. 23). Dies mag für Standorte angemessen sein, die in Innenstadtnähe liegen oder durch den ÖPNV miterschlossen werden. Angesichts der deutlichen Abweichung von dem üblichen Stellplatzschlüssel der Stadt Ludwigshafen müssten jedoch Anhaltspunkte dafür gegeben sein, dass ein geringerer Erschließungsverkehr verursacht wird. Diese sind vorliegend jedoch nicht ersichtlich.</p>	<p>Die vorangeschrittene Erschließung mit verkehrsintensiven Ansiedlungen war dem Gutachter bekannt. Deshalb wurde - trotz nur teilweiser Aufsiedlung - die im MODUS-Gutachten insgesamt angesetzte Verkehrsprognose als „Worst-Case-Szenario“ verwendet.</p> <p>Quantifizierte Prognosebelastungen weiterer genehmigter zukünftiger Entwicklungen im Gewerbegebiet Römig wurden von der Stadt Ludwigshafen und der Stadt Frankenthal nicht benannt.</p> <p>Die durch das Bauvorhaben „Möbelmarkt“ neu generierten Verkehrsmengen wurden im Gutachten in zwei Szenarien untersucht: Samstagvormittag und Freitagnachmittag. Insgesamt wird im Gutachten ausgesagt, dass der Knotenpunkt auch schon im Bestand 2017 zeitweise bzw. lokal an der Kapazitätsgrenze operiert. Dies wird auch rechnerisch im Verkehrsgutachten dargestellt, das Grundlage der Genehmigung des Sconto-Marktes ist und wurde auch im Rahmen durchgeführten Zählungen und Verkehrsbeobachtungen vor Ort deutlich.</p> <p>Die im Gutachten neben Anpassungen der Signalregelung vorgeschlagenen baulichen Optimierungen außerhalb der eigentlichen Erschließungsbaumaßnahmen werden somit unabhängig von der Realisierung des Möbelmarktes erforderlich. Hierzu zählen u. a. mindestens der Bau einer Rechtsabbiegespur ins südliche Gewerbegebiet am maßgeblichen Knoten Dürkheimer Straße (L527)/ Lamsheimer Straße/ Oderstraße sowie optional ein durchgängiges zweispuriges Geradeausfahren nach Osten.</p> <p>Durch die vorgeschlagenen Optimierungen inkl. einer optimierten verkehrsabhängigen Lichtsignalisierung wird trotz der ausgeweiteten Verkehrsnachfrage eine gerade noch akzeptable Verkehrsqualität des maßgeblichen Anschlussknotenpunktes erwartet, auch wenn die mittleren Wartezeiten aufgrund der langen Umlaufzeit keine gute QSV-Bewertung gemäß dem HBS 2015 ergibt, da die Leistungsfähigkeit der LSA gegeben ist (Auslastungsgrade &lt; ca. 90 %).</p> <p>Wichtig dabei ist der Hinweis, dass der Mehrverkehr, der durch den Möbelmarkt erzeugt wird, deutlich hinter dem Mehrverkehr durch das Industriegebiet Am Römig zurücksteht und somit auch nur zu einem geringen Teil zur verkehrlichen Mehrbelastung der Knotenpunkte beiträgt.</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																																																																																																
		<p><b>Verkehrszunahme Verkaufsflächenvergrößerung</b></p> <p>Die Ermittlung der Neuverkehre des Bauvorhabens wurde durchgeführt und erfolgte gemäß dem in Deutschland anerkannten Verfahren nach Dr. Bosserhoff. In die Berechnung der Neuverkehre gehen neben den Verkaufsflächen weitere Faktoren ein, weshalb pauschale prozentuale Vergleiche auf Basis der Verkaufsflächen zwischen den beiden Szenarien nicht fachgerecht sind. Nachfolgend wurden die Eingangsgrößen und Ergebnisse der Berechnungen samt Bestandsbelastung und Differenzbildung gegenübergestellt.</p> <table border="1" data-bbox="1279 612 2085 959"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>Bestand 2017</th> <th>VU "Sconto" (2017)</th> <th>VU "Höffner" (2020)</th> <th>Differenz Planfälle</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Verkaufsflächen in qm</td> <td>Möbelmarkt</td> <td>0</td> <td>9.200</td> <td>13.500</td> <td>4.300</td> </tr> <tr> <td>Verkaufsflächen in qm</td> <td>Randsortiment</td> <td>0</td> <td>800</td> <td>800</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Verkaufsflächen in qm</b></td> <td><b>Summe</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>10.000</b></td> <td><b>14.300</b></td> <td><b>4.300</b></td> </tr> <tr> <td>Fahrten pro Tag</td> <td>Kunden - Pkw Neuverkehr</td> <td>0</td> <td>1.249</td> <td>1.575</td> <td>326</td> </tr> <tr> <td>Fahrten pro Tag</td> <td>Kunden - Pkw-Mitnahme</td> <td>0</td> <td>312</td> <td>175</td> <td>-137</td> </tr> <tr> <td>Fahrten pro Tag</td> <td>Summe - Pkw Kunden</td> <td>0</td> <td>1.561</td> <td>1.750</td> <td>189</td> </tr> <tr> <td>Fahrten pro Tag</td> <td>Beschäftigte Pkw</td> <td>0</td> <td>53</td> <td>53</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Fahrten pro Tag</td> <td>Lkw</td> <td>0</td> <td>20</td> <td>20</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td><b>Fahrten pro Tag</b></td> <td><b>Kfz gesamt</b></td> <td><b>0</b></td> <td><b>1.634</b></td> <td><b>1.823</b></td> <td><b>189</b></td> </tr> <tr> <td>Knotenpunktbelastung K2</td> <td>Spitzenstunde Samstagvormittag</td> <td>1.815</td> <td>1.984</td> <td>2.001</td> <td>17</td> </tr> <tr> <td>Knotenpunktbelastung K4</td> <td>Spitzenstunde Samstagvormittag</td> <td>0</td> <td>1.181</td> <td>1.191</td> <td>10</td> </tr> <tr> <td><b>Summe Zusatzverkehre</b></td> <td><b>Spitzenstunde Samstagvormittag</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>27</b></td> </tr> <tr> <td>Knotenpunktbelastung K2</td> <td>Spitzenstunde Freitagnachmittag</td> <td>1.930</td> <td>2.171</td> <td>2.183</td> <td>12</td> </tr> <tr> <td>Knotenpunktbelastung K4</td> <td>Spitzenstunde Freitagnachmittag</td> <td>0</td> <td>1.476</td> <td>1.483</td> <td>7</td> </tr> <tr> <td><b>Summe Zusatzverkehre</b></td> <td><b>Spitzenstunde Freitagnachmittag</b></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td><b>19</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>In der Tagesbelastung ergeben sich aufgrund der geänderten Nutzung 189 zusätzliche Kfz-Fahrten je Tag, d. h. jeweils ca. 95 Ziel- und Quellverkehre.</p> <p>Heruntergebrochen auf die Spitzenstunden entspricht dies 27 Kfz-Fahrten in der Morgenspitze bzw. 19 Kfz-Fahrten in der Abendspitze (jeweils Summe aller Zu- und Abfahrten) an den Anschlussknotenpunkten der Dürkheimer Straße.</p> <p>Auf die Stellplatzsituation wird unten gesondert eingegangen. Hinsichtlich der Vermutung, dass ein mutmaßlich mangelndes Stellplatzangebot zu Parkplatzsuchverkehr führt, wird ausgeführt, dass <del>sich</del> dieser voraussichtlich ausschließlich im Gebiet nördlich der Landesstraße stattfinden wird und damit den Knotenpunkt Dürkheimer Straße/ Lamsheimer Straße/ Oderstraße nicht zusätzlich belasten wird. Diese</p>			Bestand 2017	VU "Sconto" (2017)	VU "Höffner" (2020)	Differenz Planfälle	Verkaufsflächen in qm	Möbelmarkt	0	9.200	13.500	4.300	Verkaufsflächen in qm	Randsortiment	0	800	800	0	<b>Verkaufsflächen in qm</b>	<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>	<b>14.300</b>	<b>4.300</b>	Fahrten pro Tag	Kunden - Pkw Neuverkehr	0	1.249	1.575	326	Fahrten pro Tag	Kunden - Pkw-Mitnahme	0	312	175	-137	Fahrten pro Tag	Summe - Pkw Kunden	0	1.561	1.750	189	Fahrten pro Tag	Beschäftigte Pkw	0	53	53	0	Fahrten pro Tag	Lkw	0	20	20	0	<b>Fahrten pro Tag</b>	<b>Kfz gesamt</b>	<b>0</b>	<b>1.634</b>	<b>1.823</b>	<b>189</b>	Knotenpunktbelastung K2	Spitzenstunde Samstagvormittag	1.815	1.984	2.001	17	Knotenpunktbelastung K4	Spitzenstunde Samstagvormittag	0	1.181	1.191	10	<b>Summe Zusatzverkehre</b>	<b>Spitzenstunde Samstagvormittag</b>				<b>27</b>	Knotenpunktbelastung K2	Spitzenstunde Freitagnachmittag	1.930	2.171	2.183	12	Knotenpunktbelastung K4	Spitzenstunde Freitagnachmittag	0	1.476	1.483	7	<b>Summe Zusatzverkehre</b>	<b>Spitzenstunde Freitagnachmittag</b>				<b>19</b>
		Bestand 2017	VU "Sconto" (2017)	VU "Höffner" (2020)	Differenz Planfälle																																																																																													
Verkaufsflächen in qm	Möbelmarkt	0	9.200	13.500	4.300																																																																																													
Verkaufsflächen in qm	Randsortiment	0	800	800	0																																																																																													
<b>Verkaufsflächen in qm</b>	<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>10.000</b>	<b>14.300</b>	<b>4.300</b>																																																																																													
Fahrten pro Tag	Kunden - Pkw Neuverkehr	0	1.249	1.575	326																																																																																													
Fahrten pro Tag	Kunden - Pkw-Mitnahme	0	312	175	-137																																																																																													
Fahrten pro Tag	Summe - Pkw Kunden	0	1.561	1.750	189																																																																																													
Fahrten pro Tag	Beschäftigte Pkw	0	53	53	0																																																																																													
Fahrten pro Tag	Lkw	0	20	20	0																																																																																													
<b>Fahrten pro Tag</b>	<b>Kfz gesamt</b>	<b>0</b>	<b>1.634</b>	<b>1.823</b>	<b>189</b>																																																																																													
Knotenpunktbelastung K2	Spitzenstunde Samstagvormittag	1.815	1.984	2.001	17																																																																																													
Knotenpunktbelastung K4	Spitzenstunde Samstagvormittag	0	1.181	1.191	10																																																																																													
<b>Summe Zusatzverkehre</b>	<b>Spitzenstunde Samstagvormittag</b>				<b>27</b>																																																																																													
Knotenpunktbelastung K2	Spitzenstunde Freitagnachmittag	1.930	2.171	2.183	12																																																																																													
Knotenpunktbelastung K4	Spitzenstunde Freitagnachmittag	0	1.476	1.483	7																																																																																													
<b>Summe Zusatzverkehre</b>	<b>Spitzenstunde Freitagnachmittag</b>				<b>19</b>																																																																																													

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Annahme basiert auf folgenden Einschätzungen: Das Stellplatzangebot im Gebiet südlich der Landesstraße ist stark ausgelastet, fußläufige Umwege bzw. längere Wege werden im Besucherverkehr nicht akzeptiert und die Querung der Landesstraße ist für den Fußgängerverkehr nicht attraktiv.</p> <p><u>Berücksichtigung Anschlussrampen B9</u>                  Der Anschlussknoten der westlichen Rampe an die Dürkheimer Straße wurde gemäß HBS berechnet und ist somit Bestandteil der Verkehrsuntersuchung und wurde zusätzlich durch die Analyse der Aufstelllängen der stark belasteten Linksabbiegespur in der östlichen Zufahrt (in das südlich der Landesstraße liegende, bestehende Gewerbegebiet) in die Betrachtungen einbezogen. Die Bewertung der prognostizierten Aufstelllängen liefert Aussagen auf mögliche Rückstausituationen auf die (östliche) Rampe zur B9:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die zur Verfügung stehende Spurlänge bis zur signalisierten westlichen Rampe zur B9 beträgt ca. 260 m, die östliche Rampe liegt weitere ca. 260 m entfernt. Die theoretischen ermittelten maximalen Aufstelllängen der maßgeblichen Linksabbieger sind mit einer statistischen Sicherheit von 90 % ermittelt. Sie erreichen die zur Verfügung stehende Spurlänge nicht, obwohl sich in der nachmittäglichen Spitzenverkehrszeit des Planfalls eine um 23 m verlängerte Strecke ergibt. Dies resultiert aus der vorgenommenen Grünzeitumverteilung.</li> <li>• Trotz Berücksichtigung von Schwankungen der Verkehrsbelastung innerhalb der Bemessungsstunde kann es zu kurzfristig zu größeren Aufstelllängen kommen. Da die angegebenen Werte jedoch Reserven beinhalten, kann von einem störungsfreien Betrieb an den Knotenpunkten an den Anschlussrampen ausgegangen werden.</li> </ul> <p><u>Stellplatzsituation</u>                  Bei dem genannten Richtwert von 1 Stellplatz je 35 qm Verkaufsfläche handelt es sich um einen informellen, stadtinternen Richtwert, der grundsätzlich dann als Zielwert für den Stellplatzbedarf im großflächigen Einzelhandel herangezogen wird, wenn keine anderen situations- oder branchenspezifischen Rahmenbedingungen vorliegen, die eine</p>

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>andere Herangehensweise nahelegen. Ausgehend von dem stadtinternen Richtwert wird im für den großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Möbel im Plangebiet die Zahl der bauordnungsrechtlichen Stellplätze mit 1 Stellplatz je 35 qm Verkaufsfläche festgesetzt.</p> <p>Aufgrund der großflächigen und in der Regel großzügig gestalteten Präsentationsflächen für Möbel ist im Falle eines großflächigen Möbelvollsortimenters mit einem mittleren bis hochwertigen Sortiment eine in der Regel geringere Kundendichte auf der Verkaufsfläche zu erwarten als bei anderen großflächigen Einzelhändlern. Die Angaben des Vorhabenträgers zum Stellplatzbedarf bei vergleichbaren Märkten erscheinen der Stadt Ludwigshafen daher plausibel. Um eine unnötige Versiegelung durch nicht benötigte Stellplätze zu vermeiden und im Sinne der sparsamen Bodennutzung eine möglichst intensive bauliche Nutzung der begrenzten Baufläche zu erreichen darf die Zahl, der für den großflächigen Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Möbel hergestellten Stellplätze <u>ausnahmsweise und widerruflich</u> um maximal ¼ hinter dem festgesetzten Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 35 qm Verkaufsfläche zurückbleiben. Sollte sich das Vorhaben anders als vorgesehen entwickeln hält sich die Stadt die Forderung weiterer Stellplätze sowie gegebenenfalls einer Verringerung der genutzten Verkaufsfläche offen, um mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.</p> <p>Im Gutachten für den Sconto-Markt war der Stellplatzbedarf auf Basis von Daten aus der Fachliteratur mit 160 -170 ermittelt worden. Die auf Basis des städtischen Schlüssels vereinbarte Stellplatzanzahl (322) liegt deutlich darüber. Eine Aktualisierung der Berechnung aufgrund der Umnutzung war aufgrund der Reserven und einem geringeren zu erwartenden Umschlag gegenüber dem Mitnahmemarkt nicht angezeigt. Zudem verteilen sich die Besucherzeiten auf die gesamten Öffnungszeiten (10 – 22 Uhr).</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
38.	<p><b>SGD Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz,</b> Stellungnahme vom <b>08.04.2022</b></p> <p>Ziel der o.g. Bebauungsplanänderung ist die Ansiedlung eines konventionellen Möbelmarktes der Kette Höffner XS anstelle eines ursprünglich geplanten reinen Möbelmitnahmemarktes der Kette Sconto. Dadurch ändert sich u. a. auch das bisherige Stellplatzkonzept. Konkret vorgesehen ist nun die Anlage einer <u>Tiefgarage</u>. Weiter ist in Ergänzung eine Linksabbiegespur im Bereich der Dürkheimer Str. vorgesehen.</p> <p>Hierzu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.</p> <p>Nachfolgendes ist hierbei aus wasserwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes zu beachten.</p>	
	<p><b>1. Externe Ausgleichsfläche</b></p> <p>Mit vorgelegter Planung wird eine externe Ausgleichsfläche Fl. Nr. 1956/70 „In der Marlach“ (ohne beigefügten Lageplan) angegeben. Den Angaben zufolge wird die externe Ausgleichsfläche aus dem städtischen Ökokonto „entnommen“. Nach unserem Kenntnisstand sind hier keine Altablagerungen etc. betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</p>
	<p><b>2. Bodenschutz</b></p> <p>Aus der Begründung der Planungsunterlagen (Seite 24) geht hervor, dass trotz eines vorliegenden Bodengutachtens nicht ausgeschlossen werden kann, dass schädliche Bodenveränderungen im Planungsgebiet vorliegen.</p> <p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Das Planungsgebiet umfasst einen Teilbereich einer Altablagerung, die im Bodenschutzkataster als altlastverdächtig (ALG av) eingestuft ist (Reg.-Nr.: 314 00 000 – 0235 / 000 – 00). Zu dem geplanten damaligen Möbelmitnahmemarkt innerhalb des Planungsgebiets hatten wir uns zuletzt mit Stellungnahme vom 10.10.2018 im Rahmen eines Baurechtsverfahrens geäußert und dem Vorhaben unter Beachtung der Standardauflagen zugestimmt. Im Rahmen dieser Stellungnahme wurde der Untersuchungsbericht v. ICP v. 05.06.2018 berücksichtigt.</p> <p>Ob es sich bei dem in der Begründung verwiesenen Bodengutachten um den Untersuchungsbericht von Untersuchungsbericht v. ICP v. 05.06.2018 handelt</p>	<p>Die Stellungnahme der SGD Süd RWAB vom 10.10.2019 wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung des gleichnamigen Vorgängerbebauungsplans abgegeben. Die SGD weist darin ebenfalls auf die im Bodenschutzinformationssystem Rheinland-Pfalz verzeichnete Altablagerung hin und gibt Empfehlungen zum Bodenschutz ab, die bei Baumaßnahmen zu beachten sind. Der Anregung wurde Rechnung getragen, indem dem Vorgängerbebauungsplan ein umfassender Hinweis zum Bodenschutz beigefügt wurden. Dieser Hinweis wurde im Rahmen der Änderung und Neufassung des Bebauungsplans unverändert übernommen.</p> <p>Der Anregung kann weiterhin Rechnung getragen werden, indem das vorliegende Bodengutachten von ICP vom 05.06.2018 in der Begründung des Bebauungsplans ausdrücklich genannt wird.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ist unklar, da keine weiteren Informationen zu dem Bericht bspw. Berichtsdatum, ausführendes Ingenieurbüro in der Begründung genannt werden. Der Bericht liegt den Planungsunterlagen zudem nicht bei. Mit Mail vom 28.03.22 wurden wir seitens des SV LU darüber informiert, dass es sich bei dem in den Planungsunterlagen angesprochenen Bodengutachten um den Bericht v. ICP v. 05.06.2018 handelt. Diese Unklarheiten konnte somit geklärt werden, es empfiehlt sich jedoch den Bericht auf den in den Planungsunterlagen verwiesen wird in den Planungsunterlagen zu konkretisieren.</p> <p>Da im Rahmen der neueren Planung die Nutzung als Möbelmarkt innerhalb des Planungsgebiets bestehen bleibt und uns zu der o.g. umweltrelevanten Fläche keine neueren Erkenntnisse, nach 2018, vorliegen – hat unsere Stellungnahme vom 10.10.2018 und die darin enthaltenen Informationen noch ihre Gültigkeit und ist im Rahmen des weiteren Verfahrens entsprechend Runderlass Ministerium der Finanzen vom 05.02.2002 (Az. 3250-4531) zu berücksichtigen.</p>	
3.	<p><b>Tiefgarage</b></p> <p>Da im Plangebiet nach meinen Kenntnissen hohe Grundwasserstände nicht ausgeschlossen werden können, ist die geplante Tiefgarage wasserdicht auszubilden.</p> <p>Eine Grundwasserabsenkung und Grundwasserableitung ist wasserwirtschaftlich nicht zu vertreten.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis zum Thema Grundwasser beigefügt wurde. Der Anregung kann weiterhin Rechnung getragen werden, indem eine Empfehlung zur wasserdichten Ausbildung von Tiefgaragen ergänzt wird.</p>
4.	<p><b>Niederschlagswasserbewirtschaftung</b></p> <p><b>Das Niederschlagswasserbewirtschaftungssystem ist unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse (u.a. Überflutungsgefahr/ Starkregen, Grundwasserstände) und den spezifischen Randbedingungen (Topographie) unter Berücksichtigung einer Betrachtung über die Systemgrenzen hinaus gemäß den Zielsetzungen nach § 55 WHG zu entwickeln / anzupassen und mit mir abzustimmen.</b></p> <p>Die Vermeidung, Verminderung oder Verzögerung der Niederschlagswasserabflüsse hat eine hohe wasserwirtschaftliche Bedeutung. Übergeordnetes Ziel bei der Planung der Niederschlagswasserentwässerung sollte sein, die <b>Wasserbilanz</b> als Jahresdurchschnittswert zu <b>erhalten</b> und Spitzenabflüsse zu dämpfen, um die Eingriffe auf den natürlichen Wasserhaushalt zu minimieren.</p>	<p>Die gesetzlichen Regelungen des § 55 WHG sind auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Die genaue Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Abstimmung mit der SGD ist dabei nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans, sondern erfolgt im Rahmen der zeitlich und sachlich nachfolgenden Vorhabenplanung durch den Bauherrn. Die wasserrechtliche Genehmigung ist in einem eigenständigen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren, spätestens im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, zu beantragen.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „<b>Erhalt des lokalen Wasserhaushalts</b>“ bedeutet für Entwässerungskonzepte vor allem den möglichst weitgehenden Erhalt von Vegetation (Verdunstung) und Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung). Damit kann der oberflächige Abfluss gegenüber ableitungsbetonten Entwässerungskonzepten (deutlich) reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.</p> <p>Die Bebauungsplanunterlagen enthalten <u>keinerlei</u> konkrete Aussagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung. Schon im Rahmen der Beteiligung in früheren Jahren wurde auf die Aufstellung des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange und das <b>erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisverfahren</b> hingewiesen.</p> <p>Insofern besteht hier Nachholbedarf. Aus den Bebauungsplanunterlagen ist die Genehmigungsfähigkeit diesbezüglich derzeit nicht erkennbar.</p>	
5.	<p><b>Temporäre Grundwasserabsenkung</b></p> <p>Maßnahmen, bei denen aufgrund der Tiefe des Eingriffes in den Untergrund mit Grundwasserfreilegung (Temporäre Grundwasserhaltung) gerechnet werden muss, bedürfen gem. § 8 ff Wasserhaushaltsgesetz (WHG) der Erlaubnis, welche rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen mit entsprechenden Planunterlagen zu beantragen ist.</p>	<p>Der Anregung wurde bereits Rechnung getragen, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigefügt wurde.</p>
6.	<p><b>Auffüllungen</b></p> <p>In Bezug auf mögliche Geländeauffüllungen im Rahmen von Erschließungen ist folgendes zu beachten:</p> <p>Das Herstellen von durchwurzelbaren Bodenschichten richtet sich nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV.</p> <p>Für Auffüllungen zur Errichtung von technischen Bauwerken sind die LAGA-TR M 20 „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall“ in ihrer neuesten Fassung zu beachten. Für weitere Ausführungen wird auf die Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV der Länderarbeitsgemeinschaft Boden (LABO) und die ALEX-Informationsblätter 24 bis 26 (abrufbar unter <a href="http://www.mkuem.rlp.de">www.mkuem.rlp.de</a>) hingewiesen.</p>	<p>Bei der Herstellung von Auffüllungen sind die einschlägigen gesetzlichen und untergesetzlichen Regelungen auch unabhängig von den Festsetzungen eines Bebauungsplans zu beachten. Der Anregung kann gefolgt werden, indem dem Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis beigefügt wird.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>7. Starkregen /Überflutungsvorsorge</b></p> <p>Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gilt der Grundsatz, insbesondere gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Bevölkerung zu gewährleisten. Dazu zählt auch der Schutz gegen die Gefährdung von Starkregen.</p> <p>Im Zuge der weiteren Erschließungsplanung ist auch dieser Punkt zu berücksichtigen.</p> <p>Hier ist bspw. an eine überlastete Kanalisation und Abwasseranlagen (hierzu zählen auch Versickerungs- und / oder Rückhaltebecken) zu denken.</p> <p>Fremdwasser, z.B. das aus Außengebieten stammende Oberflächenwasser, darf der Schmutzwasserkanalisation nicht zugeführt werden.</p> <hr/> <p>Hinweis: Wir bitten bei zukünftigen Beteiligungen, bei den wie z.B. hier aufgeführten Ausgleichsflächen, uns ebenfalls einen Lageplan von der Örtlichkeit mit zu übersenden.</p> <p>Fazit: Die o. g. Punkte sind aus wasserwirtschaftlicher Sicht sowie aus Sicht des Bodenschutzes bei den weiteren Planungen zu beachten. Nur das Schmutzwasser ist der Kläranlage zuzuleiten. Für die Bewirtschaftung des anfallenden, nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers ist eine Niederschlagswasserbewirtschaftungsplanung aufzustellen und diese frühzeitig mit mir abzustimmen. Es ist ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchzuführen.</p> <p>Bis zur Abstimmung und Abarbeitung des Niederschlagswasserbewirtschaftungskonzeptes kann im Hinblick auf Punkt 4 derzeit keine Zustimmung zum Bebauungsplan gegeben werden.</p>	<p>Das Plangebiet ist durch die teilweise ins Plangebiet einbezogenen Dürkheimer Straße sowie die östlich angrenzende Lamsheimer Straße bereits vollständig erschlossen. Im Rahmen der Planverwirklichung ist lediglich eine eng begrenzte Aufweitung der Dürkheimer Straße vorgesehen. Die zusätzliche Verkehrsfläche ist eng begrenzt und kann durch die vorhandenen Anlagen zur Niederschlagswasserbewirtschaftung entwässert werden. Wesentliche Veränderungen der Straßenentwässerung sind nicht vorgesehen, eine Überlastung bestehender Anlagen der Straßenentwässerung ist aufgrund der geringen zusätzlichen versiegelten Fläche der Dürkheimer Straße nicht zu erwarten.</p> <p>Die ordnungsgemäße Entwässerung der privaten Baugrundstücke liegt in der Verantwortung des privaten Bauherrn und ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen.</p> <p>Es ist nicht vorgesehen, der Schmutzwasserkanalisation Fremdwasser zuzuführen.</p> <hr/> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <hr/> <p>Die genaue Ausgestaltung der Niederschlagswasserbewirtschaftung und Abstimmung mit der SGD erfolgt im Rahmen des zeitlich und sachlich nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens. Die wasserrechtliche Genehmigung ist dabei in einem eigenständigen wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren zu beantragen.</p> <hr/> <p>Vor diesem Hintergrund werden die Anregungen zur Kenntnis genommen. Eine Änderung des Planentwurfs ist nicht erforderlich.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
41.	<p><b>SGD Süd – Raumordnung und Landesplanung</b>, Stellungnahme vom 28.03.2022</p> <p>die Stadt Ludwigshafen am Rhein beabsichtigt die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“. Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebiets für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel mit dem Kernsortiment Möbel mit einer Verkaufsfläche von mindestens 11.000 m<sup>2</sup> und maximal 14.300 m<sup>2</sup>, einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente bis zu maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Dadurch sollen die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines vollwertigen bzw. konventionellen Möbelmarktes geschaffen werden.</p> <p>Die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels in diesem Plangebiet war bereits Gegenstand einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung. Deren Entscheid vom 13.04.2018 bezog sich jedoch auf die Errichtung eines Möbelmitnahmemarktes. Die Obere Landesplanungsbehörde hat zur aktuellen Planung daher den raumordnerischen Entscheid mit Schreiben vom 07.02.2022 aktualisiert und dargelegt, dass die Errichtung eines Möbelvollsortimentmarktes in Ludwigshafen-Oggersheim unter Beachtung der nachfolgenden Maßgaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist:</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Inhaltlich wurde den Bedenken in Bezug auf die Verkehrsinfrastruktur Rechnung getragen, in dem das bereits bestehende Verkehrsgutachten zur Planung auf der Basis der konkreten Vorhabenplanung zur Ansiedlung eines Möbelvollsortimenters anstelle eines Möbelmitnahmemarktes aktualisiert wurde. Der Gutachter kommt dabei zu dem Schluss, dass durch die gutachterlich dargestellten Optimierungen inkl. einer optimierten verkehrsabhängigen Lichtsignalisierung eine gerade noch akzeptable Verkehrsqualität erreicht werden kann. Die hierzu erforderlichen Anpassungen der Verkehrsflächen wurden in die Planung eingearbeitet.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplans wird ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 35 qm Verkaufsfläche festgesetzt. Aufgrund der in der Regel geringen Kundendichte im Möbeleinzelhandel wird gleichzeitig widerrufflich auf maximal ¼ der Herstellung dieser Stellplätze verzichtet. Den Bedenken in Bezug auf die Zahl der Stellplätze wurde gefolgt, indem sich die Stadt Ludwigshafen vorbehalten hat, bei entsprechendem durch eine gutachterliche Bewertung festgestellten Bedarf zunächst in einem ersten Schritt die Herstellung weiterer 24 Kfz-Stellplatz und bei einem darüber hinausgehenden bestehendem ebenfalls gutachterlich festgestellten Stellplatzbedarf die Verringerung der tatsächlich genutzten Verkaufsfläche bis zum Erreichen eines Stellplatzschlüssels von 1 Stellplatz je 35 qm Verkaufsfläche zu verlangen.</p> <p>Die zusätzlich entstehenden Lärmimmissionen sind auf Grund der Lage des Vorhabenstandortes in einem Gewerbe- bzw. Industriegebiet als unerheblich einzustufen, da keine diesbezüglich empfindlichen Nutzungen in der näheren Umgebung des Plangebietes befinden. Wies wird im Rahmen der raumordnerischen Bewertung und Abwägung seitens der oberen Landesplanungsbehörde ebenfalls so bewertet.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><i>„Die Verkaufsfläche des Möbelvollsortimentmarktes ist auf maximal 14.302 m<sup>2</sup> begrenzt. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind innenstadtrelevante Randsortimente auf einer Fläche von maximal 800 m<sup>2</sup> zulässig. Die Zuordnung zu den innenstadtrelevanten oder nicht innenstadtrelevanten Sortimenten richtet sich nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen am Rhein 2011.</i></p> <p><i>Die in den Stellungnahmen geäußerten Bedenken hinsichtlich möglicher Probleme der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur, der Bereitstellung ausreichender Stellplätze und der Lärmimmissionen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.“</i></p> <p>In Kapitel 4.2 der Begründung des Bebauungsplans Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ auf Seite 9 f. wird auf den raumordnerischen Entscheid der vereinfachten raumordnerischen Prüfung vom 13.04.2018 sowie dessen Aktualisierung vom 07.02.2022 eingegangen. Der raumordnerische Entscheid und die entsprechenden Maßgaben aus dem Jahr 2018 werden vollständig wiedergegeben. Dahingegen werden die Maßgaben des aktualisierten raumordnerischen Entscheides aus dem Jahr 2022 nicht vollständig aufgeführt. Da die Maßgaben des raumordnerischen Entscheides von 2018 weiterhin Bestand haben und mit dem aktualisierten Entscheid erweitert wurden, sollte die Begründung des in Rede stehenden Bebauungsplanes dahingehend überarbeitet bzw. ergänzt werden:</p> <p><i>„Die in den Stellungnahmen geäußerten Bedenken hinsichtlich möglicher Probleme der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur, der Bereitstellung ausreichender Stellplätze und der Lärmimmissionen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.“</i></p>	<p>Der Anregung kann gefolgt werden, indem die Wiedergabe des raumordnerischen Bescheids in Kapitel 4.2 der Begründung des Bebauungsplans entsprechend ergänzt wird.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Obere Landesplanungsbehörde geht in diesem Zusammenhang davon aus, dass im Bebauungsplanverfahren Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ in Ludwigshafen-Oggersheim die im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung geäußerten Bedenken hinsichtlich möglicher Probleme der Verkehrsinfrastruktur, der Bereitstellung ausreichender Stellplätze und der Lärmimmissionen berücksichtigt wurden und der vorliegende Bebauungsplanentwurf diesen Maßgaben Rechnung trägt.</p>	
44.	<p><b>TWL Netze GmbH</b>, Stellungnahme vom 18.03.2022</p> <p>unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Leitungsauskunft</b></p> <p>Zur Information legen wir Planunterlagen unserer Versorgungsanlagen bei.</p> <p><b>2. Asset Management</b></p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bereits von TWL Netze GmbH mit Gas, Wasser und Strom ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden.</p> <p>Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 542a keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.</p> <p><b>3. Grundstücksmanagement</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemarkung Oggersheim, <b>Flst.Nr. 762/6</b> besteht eine Dienstbarkeit für Versorgungsleitungen zugunsten der TWL AG, siehe Anlage 2.</li> <li>• Das Grundstück <b>Flst.Nrn. 787/9</b> war bisher städtische Straßenfläche. Eventuell dort verlegte TWL-Versorgungsleitungen waren bislang über den Konzessionsvertrag mit der Stadt Ludwigshafen gesichert. Sollten sich hier weiterhin TWL-Versorgungseinrichtungen befinden, müssen diese ebenfalls mit Leitungsrechte eingezeichnet und ausgewiesen werden.</li> </ul>	<p>Die TWL bestätigt die ausreichende Versorgung des Plangebiets mit Gas, Wasser und Strom.</p> <p>Die im Plangebiet vorhandenen Ver- und Entsorgungsleitungen sollen im Rahmen der Planumsetzung in die mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche im Norden des Plangebiets verlegt werden. Die im Bebauungsplan getroffenen Regelungen begründen noch nicht die konkreten Nutzungsrechte, sondern bereiten die entsprechenden Rechte lediglich vor. Insoweit sind in weiteren Schritten, die sich an das Bauleitplanverfahren anschließen, diese Rechte beispielsweise durch Eintragung von Baulasten und/oder Grunddienstbarkeiten verbindlich zu sichern. Die Verantwortung für die Verlegung der Leitungen und die Eintragungen der notwendigen Rechte liegt bei dem Bauherrn.</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>TWL bittet um die Einzeichnung  und textliche Ausweisung aller vorhandenen und benötigten Leitungsrechte.</p> <p><i>„Mit Leitungsrecht belastete Flächen außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dürfen nicht mit Bäumen oder tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt und nicht be- oder überbaut werden (§ 9 Abs. 1 Nr 21 BauGB)“.</i></p> <p>Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahreinrichtungen der VBL / RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV.</p> <p><b>4. Allgemein</b></p> <p>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erdarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWV)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p> <p>Die mit den Arbeiten beauftragten Firmen sind schriftlich auf die Erkundungspflicht (Baubeginnanzeige) über die Lage unserer Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom und Fernwärme) hinzuweisen.</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
48.	<p><b>Vodafone, Stellungnahme vom 23.03.2022</b></p> <p>Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen.</p> <p>Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an <a href="mailto:mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com">mitverlegung.tfr-sw@vodafone.com</a>, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.</p> <p>Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind.</p>	<p>Wie dem beiliegenden Langeplan zu entnehmen ist, verlaufen die vorhandenen Leitungen der Vodafone im Bereich der Dürkheimer Straße bzw. des nördlich begleitenden Fuß- und Radweges. Bei der Herstellung der Rechtsabbiegespur und der Zufahrt müssen bestehende Leitungen gesichert werden. Eine frühzeitige Abstimmung mit dem Leitungsträger ist Aufgabe des Bauherrn.</p>

### 10.1.3 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, die im Zeitraum vom 03.03.2022 bis 05.04.2022 durchgeführt wurde, ging folgende Stellungnahme ein:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p><b>Stellungnahme vom 05.04.2022</b></p> <p>1. <b>Umsatzeinbußen zu Lasten der Ehrmann Wohn- und Einrichtungs GmbH am Standort Frankenthal</b></p> <p>Unsere Mandantin ist Inhabern des in der Stadt Frankenthal auf dem Grundstück Wormser Str. 119 angesiedelten Einrichtungshauses. Im Plangebiet soll nunmehr die Ansiedlung eines Möbelvollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von 14.300 m<sup>2</sup> erfolgen.</p> <p>Im Rahmen der Offenlage liegt ein aktualisiertes Einzelhandelsgutachten von bulwien-gesa vom Oktober 2020<sup>1</sup> aus. Das Einzelhandelsgutachten hat ausgehend von dem im Plangebiet zuvor vorgesehenen Sconto Möbelmitnahmemarktes mit einer Verkaufsfläche von 10.000 m<sup>2</sup> nur die vergrößerte Verkaufsfläche (4.300 m<sup>2</sup>) untersucht und kommt zu dem Ergebnis, dass der vorgesehene Möbelvollsortimenter zu kaum spürbaren Markteinflussnahmen führen wird. Negative Auswirkungen auf die im Einzugsgebiet und im Untersuchungsraum ansässigen Möbelanbieter sollen durch den geplanten Möbelvollsortimenter nicht zu erwarten sein.</p> <p>Ausweislich der anliegenden Untersuchung von GMA<sup>2</sup> ist entgegen dem vorgenannten Einzelhandelsgutachten für unsere Mandantin mit ganz erheblichen Umsatzabflüssen zu rechnen. Für das Einrichtungshaus in der Stadt Frankenthal wurde vom GMA ein Umsatzrückgang von ca. 10 % errechnet. Die von GMA durchgeführte Marktanalyse wird auch durch die von der Stadt Frankenthal bei der Firma Isoplan in Auftrag gegebene Untersuchung vom 22.03.2022 gestützt, die der Stadt Ludwigshafen bereits vorliegt. Die Firma Isoplan rechnet ausweislich der Berichterstattung aus den Medien mit Umsatzabflüssen zwischen 9 % und 20 % („Worst-Case“).</p>	<p>Die Markt- und Auswirkungsanalyse wurde überarbeitet, ergänzt und aktualisiert. Für die zentrenrelevanten Randsortimenten und das Möbelkernsortiment wurde eine detaillierte Wirkungsanalyse erarbeitet.</p> <p>Dabei kommen die Gutachter im Worst-Case zu möglichen Umsatzumverteilungen für die zentrenrelevanten Randsortimente im niedrigen einstelligen Bereich und für das Möbelkernsortiment für den Standort Möbel Ehrmann in Frankenthal von etwa -9 %. Diese stimmen in etwa mit den Analysen der GMA für Möbel Ehrmann in Frankenthal überein und auch mit den Aussagen von Isoplan. Allerdings hat Isoplan keine eigene Auswirkungsanalyse vorgelegt. Die Information stammt aus einer Pressemeldung. Inwieweit eine lediglich kolportierte und ohne qualifizierte Marktanalyse unterlegte Bandbreite der möglichen Umsatzumverteilung von -9 bis -20 % eine seriöse Entscheidungsgrundlage bieten kann, ist sehr fragwürdig. Auch scheint der Gutachter Isoplan mit dem bestehenden Wettbewerbsnetz sowie der damit einhergehenden Einkaufsverflechtungen in der Rhein-Neckar-Region nicht vertraut. Eine Abgrenzung nach reinen Fahrzeitisochronen ohne Berücksichtigung der Wettbewerbssituation und der Einkaufsverflechtungen ergibt kein realistisches Einzugsgebiet. Die von der GMA im Auftrag von Möbel Ehrmann erarbeitete Studie, die auf Daten aus dem Hause Ehrmann aufbaut, bestätigt die Abgrenzung des Einzugsgebietes in der vorliegenden Markt- und Auswirkungsanalyse für den geplanten Möbelvollsortimenter in Ludwigshafen.</p> <p>Möbel Ehrmann, der bisher in seinem linksrheinischen Einzugsgebiet der Städte Frankenthal, Ludwigshafen und direkter Umgebung als Möbelvollsortimenter eine Alleinstellung genossen hat, ist mit der Umsetzung des Vorhabens lediglich dem durchaus üblichen und im Sinne</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><sup>1</sup> Gutachterliche Stellungnahme – Erweiterung zu einem Möbelvollsortimentmarkt, Ludwigshafen – der bulwiengesa AG vom 12.10.2020 (im Folgenden bulwiengesa)</p> <p><sup>2</sup> Untersuchung zu den Auswirkungen Ansiedlung Möbel Höffner in Ludwigshafen auf Ehrmann-Filialen der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH vom 15.07.2021 (im Folgenden Untersuchung vom GMA)</p>	<p>des Verbrauchers wünschenswerten Wettbewerb durch einen Mittbewerber des gleichen Segments im benachbarten Mittel- und Oberzentrum Ludwigshafen unterworfen. Zudem handelt es sich nach Ansicht des Gutachters bei Möbel Ehrmann jedoch um einen potenten Wettbewerber mit guter Umsatzleistung. Eine Bestandsgefährdung des Hauses ist daher auch angesichts dieser Umsatzumverteilungsgrößen und der Leistungsstärke des Hauses nicht zu erwarten. Zudem ist zu beachten, dass Möbel Ehrmann nicht in einem schützenswerten zentralen Versorgungsbereich liegt.</p>
	<p>Die Untersuchungen vom GMA und Isoplan belegen die Fehlerhaftigkeit des aktualisierten Einzelhandelsgutachtens. Bulwiengesa hat hier nur die Auswirkungen der im Vergleich zu der vorausgegangenen Planung vergrößerten Verkaufsfläche des Möbelvollsortimenters untersucht. Bulwiengesa hat es weiter unterlassen, auch den im Rahmen einer prognostischen Untersuchung stets in Betracht zu ziehenden „Worst-Case“ aufzuzeigen. Eine sachgerechte Begutachtung würde insbesondere auch voraussetzen, dass für den Sortimentsbereich Möbel eine Berechnung nach Flächenproduktivitäten durchgeführt wird, was hier vollständig unterblieben ist.</p> <p>Die Unzulänglichkeit der Begutachtung durch bulwiengesa wird auch dadurch belegt, dass in der Ausgangsuntersuchung<sup>3</sup> von bulwiengesa, angenommen wurde, dass die Standorte Mömax Mannheim und Boss Viernheim aufgelöst worden sind. Bei der Markt- und Wirkungsanalyse wurde insoweit von unzutreffenden Gegebenheiten ausgegangen, da Mömax an anderer Stelle im Stadtgebiet Mannheim neu angesiedelt wurde und in der ehemaligen Niederlassung von Boss in Viernheim ein anderer Möbelhändler eingezogen ist.</p> <p><sup>3</sup> Markt- und Wirkungsanalyse der bulwiengesa AG vom 31.01./24.07.2018</p>	<p>Der Anregung wurde zwischenzeitlich Rechnung getragen, indem das Einzelhandelsgutachten zur Planung ergänzt und aktualisiert wurde. Dabei wurden die sachlichen Kritikpunkte der Stadt Frankenthal, der Fa. Ehrmann sowie der beiden vorliegenden Gegengutachten, erstellt durch Isoplan und GMA, einbezogen, soweit dies fachlich richtig erschien.</p> <p>Im Rahmen der gutachterlichen Stellungnahme Erweiterung Möbelhaus Ludwigshafen, 2020 wurde Mömax in Mannheim aufgeführt (siehe u. a. Seite 6 der Stellungnahme). Insofern sind die Aussagen von Isoplan nicht korrekt.</p> <p>Im Rahmen der ergänzten/aktualisierten Markt- und Wirkungsanalyse wurde auch die jüngsten Wettbewerbsentwicklungen bei der Auswirkungsanalyse für das Möbelkernsortiment berücksichtigt.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Es wird weiter darauf hingewiesen, dass nach der textlichen Festsetzung I. A. 2. grundsätzlich auch mehrere großflächige Einzelhandelsbetriebe - die lediglich in Summe eine Mindestverkaufsfläche von 11.000 m<sup>2</sup> aufweisen müssen - zulässig sind. Die Ansiedlung von mehreren großflächigen Einzelhandelsbetrieben hätte dann hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 qm je Vorhaben zur Folge, dass die Verkaufsfläche von 800 m<sup>2</sup> hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente mehrfach entstehen könnte. Es muss daher durch eindeutige Festsetzungen sichergestellt werden, dass nur ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zulässig ist. Soweit mehrere Betriebe zulässig sein sollen, ist es zumindest notwendig, dass das Wort „je Vorhaben“ in I. A Ziffer 2 gestrichen wird.</p> <p>Zusätzlich zu der maximalen Verkaufsfläche von 14.300 m<sup>2</sup> dürfen weitere Flächen für Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Backwaren- und Getränkeverkauf entstehen. Diese Nutzungen sind flächenmäßig nicht beschränkt; welche Verkaufsfläche in Summe entstehen kann, lässt der Bebauungsplan daher offen. Die Flächen für Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Backwaren- und Getränkeverkauf beinhalten außerdem zusätzliche Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente.</p>	<p>Anders als seitens des Einwenders dargestellt, ist die Mindestverkaufsfläche von 11.000 qm Verkaufsfläche für den zulässigen Einzelhandel mit dem Kernsortiment Möbeln von jedem einzelnen Vorhaben / Betrieb im Plangebiet zu erbringen. In Verbindung mit dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung ist damit sichergestellt, dass ausschließlich ein (1) Großflächiger Einzelhandel mit dem Kernsortiment Möbeln entsteht. Das Kontingent der zentrenrelevanten Sortimente kann damit praktisch nicht mehrfach ausgeschöpft werden. Der Anregung kann dennoch Rechnung getragen werden, indem die Festsetzung sprachlich-redaktionell präzisiert wird. Demnach ist im festgesetzten Sondergebiet allgemein zulässig: „<i>Großflächiger Einzelhandel mit den Kernsortimenten Möbel (einschließlich Garten- und Campingmöbel, Badmöbel, Büromöbel, Küchenmöbel incl. Einbaugeräte), Bettwaren und Matratzen mit einer Verkaufsfläche von mindestens 11.000 qm und maximal 14.300 qm <b>je Betrieb.</b></i>“</p> <p>Die Fläche von Schank- und Speisewirtschaften geht per Definition nicht in die Verkaufsfläche ein. Die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie des Verkaufs von Backwaren und Getränken ist dabei ausschließlich in Zu- und Unterordnung und in baulicher Einheit mit der Hauptnutzung „Möbelmarkt“ zulässig und damit in ihrer Größenordnung und der dienenden Funktion deutlich beschränkt. Der Verkauf von Getränken und Backwaren erfolgt im Rahmen der Gastronomie zur Versorgung der Kundschaft der Hauptnutzung „Möbelmarkt“ zum sofortigen Verzehr vor Ort. Eine Anrechnung auf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente erscheint damit fachlich nicht angemessen, da faktisch keine Einkäufe von Getränken oder Backwaren zur Mitnahme getätigt werden.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die von der geplanten Ansiedlung des Möbel Höfner Marktes ausgehenden negativen Umsatzabflüsse für unsere Mandantin werden noch dadurch verstärkt, dass in Ludwigshafen bereits ein Möbel Roller Markt, mehrere Baumärkte mit Möbelangebot sowie ein Küchenmarkt angesiedelt sind. Die bereits vorhandenen Märkte führen in Summe mit dem jetzt zusätzlich vorgesehenen Möbelvollsortimenter zu einer abwägungsfehlerhaften Einzelhandelsagglomeration, die für unsere Mandantin zu einem nicht hinzunehmenden Umsatzverlust führen wird.</p> <p>Die Bauleitplanung der Stadt Ludwigshafen steht auch im Widerspruch zu der interkommunalen Vereinbarung mit der Stadt Frankenthal. Dort wurde u.a. vereinbart, dass im Hinblick auf die bereits bestehenden Möbelmärkte im Bereich des jetzigen Plangebiets kein Einzelhandel mit dem Sortiment Möbel mehr realisiert werden soll. Die Einwendungsführerin hat sich darauf verlassen, dass die Stadt Ludwigshafen als Teil der Öffentlichen Hand Vereinbarungen beachtet. Die Nichtbeachtung der getroffenen Vereinbarung wird im Zusammenwirken mit der bereits bestehenden Ansiedlung von Möbel Höfner in Schwetzingen (Verkaufsfläche 40.000 m<sup>2</sup>) den Standort Frankenthal massiv beeinträchtigen.</p> <p>Die Stadt Ludwigshafen missachtet mit der aktuellen Satzung außerdem die Vorgaben des Bundesgesetzgebers. Mit den Novellierungen des Baugesetzbuches zur Stärkung der Innenentwicklung der Städte sowie der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung wurden die Kommunen sehr eindringlich dazu aufgerufen, keine nicht zwingend benötigten Verkaufsflächen in den peripheren Lagen mehr zu etablieren (vgl. hierzu ausführlich Kuschnerus/Bischopink/Wirth, Der standortgerechte Einzelhandel, 2. Auflage).</p>	<p>Bei der Berechnung der möglichen Auswirkungen wurde ein Totalmodell verwendet, das auch Synergie- und Agglomerationseffekte und damit etwaige Mehrumsätze vorhandener Anbieter im „Gewerbegebiet Westlich B 9“ vollumfänglich berücksichtigt.</p> <p>Für das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans besteht keine interkommunale Vereinbarung zwischen den Städten Ludwigshafen und Frankenthal. Die Stellungnahme bezieht sich möglicherweise auf das interkommunale Gewerbegebiet „Am Römig“, das sich ca. 1,8 km westlich des Plangebiets befindet. Das Gewerbegebiet „Am Römig“ ist jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplans.</p> <p>Die Steuerung raumwirksamer Einzelhandelsgroßprojekte erfolgt auf der Ebene der Regionalplanung. Gemäß den Zielen des Regionalplans sind Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten anzusiedeln. 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. Dies ist bei dem vorliegenden Vorhaben der Fall. Bei dem Sortiment Möbel handelt es sich um ein nicht-zentrenrelevantes Sortiment. Im zentralen Versorgungsbereich der Kernstadt Ludwigshafen steht keine geeignete Fläche zur Verfügung und das Plangebiet des Bebauungsplans befindet</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>2. Fehlerhafter Stellplatznachweis</b></p> <p>Nach der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 beim Vollzug von § 47 Abs. 1 und 2 RpfLBauO wird in den Richtzahlen unter Ziffer 3.3 für den großflächigen Einzelhandel 1 Stellplatz je 10 bis 20 m<sup>2</sup> Verkaufsnutzfläche vorgegeben. Aus der Begründung des Bebauungsplans (Ziffer 5.5.2) ist zu entnehmen, dass die Stadt bei großflächigem Einzelhandel regelmäßig einen Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 35 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fordert. Inwiefern hier die Stadt gem. § 88 Abs. 1 Nr. 8 RpfLBauO von ihrer Satzungs kompetenz wirksam Gebrauch gemacht hat, konnte anhand der im Internet verfügbaren Unterlagen nicht verifiziert werden. Die Stadt wird hier in ihrer Funktion als Teil der Öffentlichen Hand um Selbstüberprüfung gebeten.</p> <p>In der textlichen Festsetzung I. wird dann zunächst auch entsprechend den „internen städtischen Vorgaben“ statuiert, dass hier je 35 qm Verkaufsfläche ein Stellplatz herzustellen ist. In der textlichen Festsetzung wird jedoch weiter ausgeführt, dass auf die bauliche Herstellung von maximal 25% der Stellplätze widerruflich verzichtet werden kann, soweit ein verkehrlicher Bedarf für die Herstellung der Stellplätze nicht besteht. Allerdings müssen diese Flächen tatsächlich vorhanden sein, da in den (verbindlichen) textlichen Festsetzungen nur auf die Herstellung der Stellplätze zunächst verzichtet wird, nicht aber auf das Vorhandensein der hierfür benötigten Reserveflächen, da in der Zeit bis zur Herstellung der Stellplätze diese Reserveflächen zu begrünen und von Werbeanlagen oder anderen Nutzungen freizuhalten sind. Diese Vorgaben gemäß den (verbindlichen) textlichen Festsetzungen sind einzuhalten, was aber offensichtlich gemäß der Ziffer 5.5.2 der Begründung des Bebauungsplans nicht möglich ist, weil dafür Reserveflächen schon nicht vorhanden sind. In der Ziffer 5.5.2 der Begründung des</p>	<p>sich innerhalb eines in der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar festgelegten „Ergänzungsstandorten für Einzelhandelsprojekte“.</p> <p>Bei dem genannten Richtwert von 1 Stellplatz je 35 qm Verkaufsfläche handelt es sich um einen informellen, stadtinternen Richtwert, der grundsätzlich dann als Zielwert für den Stellplatzbedarf im großflächigen Einzelhandel herangezogen wird, wenn keine anderen situations- oder branchenspezifischen Rahmenbedingungen vorliegen, die eine andere Herangehensweise nahelegen. Ausgehend von dem stadtinternen Richtwert wird im für den großflächigen Einzelhandel mit dem Sortiment Möbel im Plangebiet die Zahl der bauordnungsrechtlichen Stellplätze mit 1 Stellplatz je 35 qm Verkaufsfläche festgesetzt. Aufgrund der großflächigen und in der Regel großzügig gestalteten Präsentationsflächen für Möbel ist im Falle eines großflächigen Möbelvollsortimenters mit einem mittleren bis hochwertigen Sortiment eine in der Regel geringere Kundendichte auf der Verkaufsfläche zu erwarten als bei anderen großflächigen Einzelhändlern. Die Angaben des Vorhabenträgers zum Stellplatzbedarf bei vergleichbaren Märkten erscheinen der Stadt Ludwigshafen daher plausibel. Um eine unnötige Versiegelung durch nicht benötigte Stellplätze zu vermeiden und im Sinne der sparsamen Bodennutzung eine möglichst intensive bauliche Nutzung der begrenzten Baufläche zu erreichen, darf die Zahl, der für den großflächigen Einzelhandel mit dem Hauptsortiment Möbel hergestellten Stellplätze <u>ausnahmsweise und widerruflich</u> um maximal ¼ hinter dem festgesetzten Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 35 qm Verkaufsfläche zurückbleiben. Sollte sich das Vorhaben anders als vorgesehen entwickeln, hält sich die Stadt die Forderung offen, weiterer Stellplätze (im Entwurfsplan ist eine Reservefläche im nördlichen Teil des Geltungsbereichs für weitere 20 Stellplätze eingeplant) sowie gegebenenfalls einer Verringerung der genutzten Verkaufsfläche, um mögliche städtebauliche Fehlentwicklungen zu vermeiden.</p> <p>Im Gutachten für den Sconto-Markt war der Stellplatzbedarf auf Basis von Daten aus der Fachliteratur mit 160 -170 ermittelt worden. Die auf</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Bebauungsplans wird dann (in nicht verbindlicher Weise) weiter ausgeführt, dass nur eine Herstellung von 322 Stellplätzen anstelle der nach dem „städtischen Stellplatzschlüssel“ bei einer Verkaufsfläche von 14.300 m<sup>2</sup> erforderlichen 409 Stellplätze erfolgt. Tatsächlich entsteht im Hinblick auf die zusätzlich vorgesehenen Flächen für Schank- und Speisewirtschaften einschließlich Backwaren- und Getränkeverkauf eine größere Verkaufsfläche als angegeben. Die genannten Flächen sind zu der Verkaufsfläche hinzuzurechnen (vgl. Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen vom 24. Juli 2000 (PdK RhPf F-3, LBauO § 47 Verwaltungsvorschrift des Ministeriums der Finanzen, beck-online). Der tatsächliche Stellplatzbedarf liegt damit nochmals deutlich höher.</p> <p>Der geringere Stellplatzschlüssel wird damit begründet, dass der Vorhabenträger „behauptet“ hat, dass bei vergleichbaren Märkten in der Regel eine deutlich geringere Anzahl Stellplätze ausreichend ist als nach mit dem „Stellplatzschlüssel“ der Stadt Ludwigshafen. Es wird dann in der Begründung weiter angegeben, dass im Bedarfsfalle lediglich 24 Stellplätze zusätzlich geschaffen werden können. Dies zeigt, dass hier die Stadt Ludwigshafen bereits entschieden hat, dass entgegen der (verbindlichen) textlichen Festsetzungen auf die Herstellung von 25% der Stellplätze widerruflich verzichtet wird und dafür – entgegen den (verbindlichen) textlichen Festsetzungen - dann auch tatsächlich keine Reserveflächen auf dem Grundstück vorhanden sein werden, die begrünt und von Werbeanlagen und sonstigen Nutzungen freigehalten werden können. Daraus ist ersichtlich, dass die im Plangebiet vorhandenen Grundstücksflächen nicht ausreichen, um die gemäß den (verbindlichen) textlichen Festsetzungen vorgeschriebene Reservefläche für die notwendigen Stellplätze bei einer Verkaufsfläche von deutlich über 14.300 m<sup>2</sup> vorzuhalten.</p>	<p>Basis des städtischen Schlüssels vereinbarte Stellplatzanzahl (322) liegt deutlich darüber. Eine Aktualisierung der Berechnung aufgrund der Umnutzung war aufgrund der Reserven und einem geringeren zu erwartenden Umschlag gegenüber dem Mitnahmemarkt nicht angezeigt. Zudem verteilen sich die Besucherzeiten auf die gesamten Öffnungszeiten (10 – 22 Uhr).</p> <p>Ergänzend zum aktuellen Gutachten wurde die Verkehrsnachfrage (Ansatz höchstmöglicher Auslastung durch gleichverteilte Ein- und Ausfahrten über eine Stunde) zu der Anzahl der vorhandenen Stellplätze (322 bzw. 346) ins Verhältnis gesetzt und daraus eine mittlere Aufenthaltszeit von 2,64 Stunden (ohne Ersatzplätze) bzw. 2,84 Stunden (mit Ersatzplätzen) errechnet.</p> <p>Die Nutzung durch Schank- und Speisewirtschaften einschließlich dem Verkauf von Backwaren und Getränken ist im Plangebiet ausschließlich in Zu- und Unterordnung sowie in baulicher Einheit mit der Hauptnutzung eines Möbelmarktes zulässig. Anders als für das Sortiment Möbel wird im Bebauungsplan für diese Nebennutzung keine städtebauliche Notwendigkeit für die Festsetzung eines Stellplatzschlüssels im Bebauungsplan gesehen. Die Zahl der bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze bestimmt sich damit nach der VV Stellplatz und ist im Bauantragsverfahren entsprechend nachzuweisen.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ferner bleibt vollkommen offen, inwiefern hier tatsächlich ein Nachweis durch den Vorhabenträger mit vergleichbaren Märkten erfolgt ist. Es ist zu einem Stellplatznachweis mit tatsächlichem Bedarf auszuführen, dass Märkte mit einer guten Anbindung an einen öffentlichen Nahverkehr nicht mit dem hier geplanten Markt in der Stadt Ludwigshafen vergleichbar sind. Eine gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr besteht ausweislich der auf Seite 29 der Begründung geschilderten Gegebenheiten vorliegend gerade nicht. Die Anbindung über die Buslinie 72 allein führt zu keiner guten Anbindung an den ÖPNV. Die genannten Haltestellen der Stadtbahn liegen jeweils in einer Entfernung zum Plangebiet, die in Regel zu einer Anreise mit dem Pkw motivieren werden.</p> <p>Aus der Begründung ergibt sich weiter, dass hier in einem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vereinbart werden soll, dass die Verkaufsfläche zu reduzieren ist, soweit in der Praxis dann doch ein größerer Stellplatzbedarf gegeben sein sollte, als erwartet. Diese maßgeblichen Überlegungen zum Stellplatznachweis finden keinen Einklang in die allein verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplans. Im Falle der Rechtskraft des Bebauungsplans steht dem Vorhabenträger ein Anspruch auf die Realisierung eines Vorhabens mit der festgesetzten Verkaufsfläche zu. Dieser Anspruch auf Ausnutzung des festgesetzten Baurechts kann nicht wirksam durch einen (nicht offengelegten geheimen) städtebaulichen Vertrag eingeschränkt werden.</p>	<p>Es wurde verglichen, welche Stellplatzanzahl bei schon realisierten Märkten hergestellt wurden und ob sie nachgefragt wurden.</p> <p>Vor dem Hintergrund der bestehenden Situation des ÖPNV wurde auch kein Abschlag auf den Stellplatzschlüssel gewährt. Sondern die Festsetzung und ergänzend den städtebaulichen Vertrag so formuliert, dass gegebenenfalls weitere Stellplätze hergestellt oder die Verkaufsfläche nachträglich reduziert werden muss, wenn es im Betrieb zu verkehrlichen Problemen kommt.</p> <p>Anders als seitens des Einwenders dargelegt, wird sowohl der grundlegende Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz je 35 qm Verkaufsfläche aus auch die ausdrückliche Wiederrufbarkeit des Verzichts auf ¼ dieser Stellplätze in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verankert. Sobald die Stadt Ludwigshafen auf der Basis der in einem ergänzenden städtebaulichen Vertrag festgelegten fachlichen Kriterien den Verzicht auf ¼ des Stellplatzkontingents widerruft, ist ein entsprechender Stellplatzschlüssel herzustellen. Neben der Verringerung der Verkaufsfläche kommt hierzu – theoretisch – auch eine Vergrößerung der vorgesehenen Tiefgarage in Betracht. Diese Variante hat der Vorhabenträger jedoch unter anderem aus Kostengründen ausgeschlossen. Dass die maximal mögliche Verkaufsfläche nicht in Verbindung mit der seitens des Vorhabenträgers gewünschten Ausgestaltung der Tiefgarage verwirklicht werden kann, spricht nicht grundsätzlich gegen die Festsetzung. Anders als seitens des Einwenders dargelegt wird, ist die Regelung zur Zahl der Stellplätze in den Festsetzungen des Bebauungsplans verankert und in der Begründung des Bebauungsplans entsprechend erläutert, so dass sowohl die Öffentlichkeit als auch die Träger öffentlicher Belange zu dieser Regelung Stellung nehmen können. Dies hat der Einwender mit dem hier vorliegenden Schreiben getan. Der ergänzende städtebauliche Vertrag regelt lediglich die Vorgehensweise und Kostentragung für den gegebenenfalls zu erbringenden Nachweis der ausreichenden Anzahl der Stellplätze.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Nach Maßgabe des sich aus § 1 Abs. 1 und § 1 Abs. 3 BauGB ergebenden Grundsatzes der Planmäßigkeit ist es der Stadt verwehrt, die bauliche oder sonstige Nutzung von Grundstücken durch andere Mittel als die der Bauleitplanung zu regeln. Dies hat zur Folge, dass städtebauliche Verträge nicht an die Stelle der Ordnungsfunktion der Bauleitplanung treten dürften. Dies gilt auch für die hier vorgenommene Feinsteuerung bezüglich der Stellplatzproblematik, (vgl. zur Unzulässigkeit einer erforderlichen Feinsteuerung OVG Niedersachsen, Urteil vom 08.03.2012, Az.: 12 LB 244/10 = BauR 2012, S. 1072). Mit dem Abschluss des in der Begründung genannten städtebaulichen Vertrages umgeht die Stadt Ludwigshafen in nicht hinzunehmender Weise die sich aus dem Baugesetzbuch ergebenden formellen und materiellen Anforderungen an die Rechtmäßigkeit von Festsetzungen in einem Bebauungsplan. Bei der angedeuteten vertraglichen Gestaltung fehlt es insoweit für die Lösung der Stellplatzproblematik an der gebotenen demokratischen Verfahrenstransparenz und der Beteiligungsmöglichkeit der betroffenen Bürger. Mit der Nichtbeteiligung der betroffenen Öffentlichkeit geht auch eine Nichtbeteiligung der Träger der öffentlichen Belange einher, was zur Folge hat, dass der Sachverstand der Fachbehörden bei der Ermittlung der Frage, inwiefern der Stellplatzbedarf abwägungsfehlerfrei ermittelt und festgesetzt worden ist, ungenutzt bleibt und die Koordinierungsfunktion von den Trägern entfällt. Ferner gewährleistet eine lediglich vertragliche Gestaltung nicht, dass die von der Planung betroffenen Belange vollständig ermittelt werden und einer sachgerechten Abwägung unterzogen werden. Anstelle der bauleitplanerischen Abwägung tritt im Ergebnis das Geschick der Stadt bei den anstehenden Vertragsverhandlungen. Die vorstehend geschilderten Gegebenheiten führen im Übrigen dazu, dass der städtebauliche Vertrag wegen der damit einhergehenden Vorwegbindung der Stadt unwirksam ist und für den Vorhabenträger keine Bindungen entfalten kann (vgl. Burmeister, Praxishandbuch städtebauliche Verträge, 4. Auflage, Rn. 59).</p>	

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Es wird außerdem darauf hingewiesen, dass es nach Maßgabe der <u>Begründung des Bebauungsplans</u> einen Zweirichtungsradweg (<u>siehe den ersten Punkt im vorletzten Absatz auf Seite 30 der Begründung</u>), gibt, so dass gemäß Ziffer 3 der Verordnung des Ministeriums der Finanzen vom 24.07.2000 auch Stellplätze für Fahrräder bereitgestellt werden müssen. Dies wird wiederum dazu führen, dass Stellplatzflächen für Pkw entfallen.</p>	<p>Gemäß der konkreten Vorhabenplanung sind in direkter Nähe zum Haupteingang des Möbelhauses insgesamt 24 Fahrradstellplätze, darunter 2 Stellplätze für Lastenräder und 2 Ladestationen für E-Bikes vorgesehen. Geplante Pkw- Stellplätze entfallen dadurch nicht.</p>
	<p><b>3. Unzureichende Verkehrsuntersuchung</b></p> <p>Das Plangebiet wird unmittelbar über die Lamsheimer Straße (Sackgasse) und die Dürkheimer Straße (L527) erschlossen. Der gesamte An- und Abreiseverkehr muss über die Dürkheimer Straße erfolgen und über den Knotenpunkt Lamsheimer Straße, Dürkheimer Straße und Oderstraße abgewickelt werden. Über diesen Knotenpunkt werden bereits umfangreiche Gewerbe- und Industriebetriebe erschlossen. An dem vorgenannten Knotenpunkt kommt es bereits regelmäßig zu einem sehr dichten Verkehrsaufkommen und auch zu Staubildungen, insbesondere während der Hauptverkehrszeiten. Entsprechendes gilt für den Knoten Dürkheimer Straße / Rampe zur B 9.</p> <p>Die Realisierung des Möbelmarktes im Plangebiet würde zu einer nicht unerheblichen weiteren Verkehrszunahme führen. Gleichwohl kommt das im Rahmen der Offenlage ausliegende Verkehrsgutachten vom September 2020<sup>4</sup> zu dem Ergebnis, dass die vorhandenen Erschließungsstraßen dem Plangebiet und der Umgebung weiter eine gesicherte Erschließung bieten können. Dabei wird in der Zusammenfassung auf Seite 22/23 allerdings eingeräumt, dass die vorgenannten Knotenpunkte bereits ohne den zusätzlichen Möbelmarkt im Plangebiet eine hohe Verkehrsbelastung aufweisen. Bereits eine geringe Abweichung des Verkehrsaufkommens nach oben kann also zu einer Verkehrsüberlastung an den Knotenpunkten führen.</p> <p><sup>4</sup> Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung zur Ansiedlung eines Höffner-Möbelmarktes der gevas humberg &amp; Partner Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung und Verkehrstechnik mbH vom September 2020. Im Folgenden nur Verkehrsgutachten</p>	<p>Die Verkehrszunahme durch die Entwicklungen im Gewerbegebiet Römig (2 .BA) sowie durch den Höffner-Möbelmarkt wurde in der den Berechnungen zugrunde gelegten Verkehrsnachfrage berücksichtigt. Die durch das Bauvorhaben „Möbelmarkt“ neu generierten Verkehrsmengen wurden im Gutachten in zwei Szenarien untersucht: Samstagvormittag und Freitagnachmittag. Insgesamt wird im Gutachten ausgesagt, dass der Knotenpunkt auch schon im Bestand 2017 zeitweise bzw. lokal an der Kapazitätsgrenze operiert. Dies wird auch rechnerisch im Verkehrsgutachten dargestellt, das Grundlage für den ursprünglichen Bebauungsplan war und wurde auch im Rahmen durchgeführten Zählungen und Verkehrsbeobachtungen vor Ort deutlich. Die im Gutachten neben Anpassungen der Signalregelung vorgeschlagenen baulichen Optimierungen außerhalb der eigentlichen Erschließungsbaumaßnahmen werden somit unabhängig von der Realisierung des Möbelmarktes erforderlich. Hierzu zählen u. a. mindestens der Bau einer Rechtsabbiegespur ins südliche Gewerbegebiet am maßgeblichen Knoten Dürkheimer Straße (L527)/ Lamsheimer Straße/ Oderstraße sowie optional ein durchgängiges zweispuriges Geradeausfahren nach Osten.</p> <p>Durch die vorgeschlagenen Optimierungen inkl. einer optimierten verkehrshängigen Lichtsignalisierung wird trotz der ausgeweiteten Verkehrsnachfrage eine gerade noch akzeptable Verkehrsqualität des maßgeblichen Anschlussknotenpunktes erwartet, auch wenn die mittleren Wartezeiten aufgrund der langen Umlaufzeit keine gute QSV-Bewertung gemäß dem HBS 2015 ergibt, da die Leistungsfähigkeit der LSA n gegeben ist (Auslastungsgrade &lt; ca. 90 %).</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die weitergehenden Untersuchungen haben ergeben, dass das Verkehrsgutachten die bestehende Vorbelastung nichtzutreffend ermittelt hat. So wurde überwiegend auf Erhebungen aus den Jahren 2012 bis 2017 zugegriffen. Diese Erhebungen sind zum einen insofern fehlerhaft, als zwischenzeitlich der allgemeine Verkehr auf der L527 erheblich zugenommen hat. Des Weiteren wurde auch das interkommunale Gewerbegebiet „Am Römig“ fortentwickelt. Der Gemeinde Ludwigshafen am Rhein ist außerdem bekannt, dass die mit der Stadt Frankenthal vereinbarte weitere Entwicklung des Gewerbegebietes „Am Römig“ Zusatzverkehre im Bereich des Plangebietes verursachen wird.</p>	<p>Wichtig dabei ist der Hinweis, dass der Mehrverkehr, der durch den Möbelmarkt erzeugt wird, deutlich hinter dem Mehrverkehr durch das Industriegebiet Am Römig zurücksteht und somit auch nur zu einem geringen Teil zur verkehrlichen Mehrbelastung der Knotenpunkte beiträgt.</p> <p><u>Ermittlung Verkehrsbelastung Bestand</u>  Zur Schaffung einer aktuellen Verkehrsdatenbasis in der Untersuchung für den ursprünglichen Bebauungsplan wurden im Jahr 2017 Verkehrszählungen durchgeführt. Die über 24 Stunden laufenden Zählungen erfolgten vom 23. – 25.03.2017 an einem Donnerstag, Freitag und Samstag an den Knotenpunkten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lamsheimer Straße / Flomersheimer Straße (K1),</li> <li>• Dürkheimer Straße / Lamsheimer Straße (K2) und</li> <li>• Dürkheimer Straße / B9 Rampe West (K3).</li> </ul> <p>Die Spitzenstunden am maßgebenden Knotenpunkt Dürkheimer Straße / Lamsheimer Straße (K2) an den drei erfassten Tagen liegen in den folgenden Zeiten und weisen diese Spitzenverkehrsmengen auf:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Donnerstag, 23.05.2017 2.550 Kfz/Sph von 16:45 bis 17:45 Uhr</li> <li>• Freitag, 24.05.2017 2.776 Kfz/Sph von 16:00 bis 17:00 Uhr</li> <li>• Samstag, 25.05.2017 2.809 Kfz/Sph von 11:45 bis 12:45 Uhr</li> </ul> <p>Zur Zeit der Aktualisierung der Untersuchung für den Möbelmarkt Höffner im Herbst 2020 konnten aufgrund der Corona-Pandemie keine repräsentativen Daten erhoben werden, weshalb die vorliegende Datenbasis weiterverwendet wurde. Weiterhin konnten zu diesem Zeitpunkt keine belastbaren Aussagen zur Verkehrsentwicklung getroffen werden.</p> <p>Die Pandemie als verkehrsbeeinflussendem Faktor verliert aktuell und erstmals seit ihrem Ausbruch an Bedeutung. Deshalb kann aktuell davon ausgegangen werden, dass die derzeitige Verkehrssituation der Grundbelastung von 2017 ähnelt, d. h. die pandemiebedingten Verkehrsabnahmen sind wieder aufgeholt und die Sondersituationen auf-</p>

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Weiter wurde nicht berücksichtigt, dass für das Plangebiet mit einer deutlich erhöhten Verkaufsfläche nicht ausreichend Stellplätze vorhanden sind (vgl. hierzu auch die Ausführungen zu der vorausgehenden Ziffer 2) . Es wird daher während der Hauptverkehrszeiten (Freitagnachmittag und Samstag) zu nicht unerheblichen zusätzlichen Parkplatzsuchverkehr kommen, der in besonderem Maße den Knotenpunkt Lambsheimer Straße, Dürkheimer Straße und Oderstraße belasten und damit überlasten wird.</p>	<p>grund des verstärkten Versandhandels und des geänderten Einkaufsverhalten normalisieren sich. Von einer allgemeinen Verkehrszunahme seit 2017 in nennenswertem Umfang ist nicht auszugehen. Die Verkehrsentwicklung des neuen Industriegebietes Am Römig ist in der Verkehrsuntersuchung berücksichtigt. Die Ermittlung der zu erwartenden Verkehrsmengen wurde der Verkehrsuntersuchung von MODUS CONSULT vom Oktober 2016 (2. BA) entnommen. Aktuellere Verkehrsbelastungen lagen zum Zeitpunkt der Bearbeitung nicht vor. Die vorangeschrittene Erschließung mit verkehrintensiven Ansiedlungen war dem Gutachter bekannt. Deshalb wurde - trotz nur teilweiser Aufsiedlung - die im MODUS-Gutachten insgesamt angesetzte Verkehrsprognose als „Worst-Case-Szenario“ verwendet.</p> <p>Quantifizierte Prognosebelastungen weiterer genehmigter zukünftiger Entwicklungen im Gewerbegebiet Römig wurden von der Stadt Ludwigshafen und der Stadt Frankenthal nicht benannt.</p> <p>In Bezug auf den Stellplatzbedarf wird auf die vorigen Ausführungen zum Thema verwiesen. Die Stadt Ludwigshafen geht davon aus, dass der Stellplatzbedarf durch die getroffenen Festsetzungen zur bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätzen abgedeckt wird und aus dem Plangebiet heraus kein relevanter Parksuchverkehr zustande kommt. Sollte sich wider Erwarten ein Parkplatzsuchverkehr ergeben, würde dieser es voraussichtlich vermeiden, den Knotenpunkt zweimal mit Wartezeiten zu überqueren und würde sich, falls er tatsächlich anfallen würde, vermutlich nur auf den Straßen nördlich der Landesstraße stattfinden.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Die Umsetzung der auf Seite 23 des Verkehrsgutachtens empfohlenen verkehrlichen Optimierungen ist nicht sichergestellt. Soweit der Bebauungsplan ohne die Berücksichtigung der insgesamt zu erwartenden Verkehre und ohne die genannten verkehrlichen Optimierungen als Satzung beschlossen wird, verstößt dies gegen den Grundsatz der Konfliktbewältigung. Jeder Bebauungsplan hat die von ihm selbst geschaffenen oder ihm sonst zurechenbaren Konflikte zu lösen, indem die von der Planung berührten Belange zu einem gerechten Ausgleich gebracht werden. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zulasten Betroffener ungelöst bleiben. Dies schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bebauungsplanverfahren auf das nachfolgende Genehmigungsverfahren zwar nicht vollständig aus. Die Grenzen zulässiger Konfliktverlagerung auf die Ebene des Planvollzugs sind allerdings überschritten, wenn bereits im Planungsstadium absehbar ist, dass sich der offen gelassene Interessenkonflikt in einem nachfolgenden Genehmigungsverfahren nicht sachgerecht lösen lassen. Ein Konflikttransfer ist mithin nur zulässig, wenn die Durchführung der Maßnahmen zur Konfliktbewältigung auf einer nachfolgenden Stufe möglich und sichergestellt ist. Ob eine Konfliktbewältigung im späteren Genehmigungsverfahren gesichert ist, hat die Stadt prognostisch zu beurteilen, da es um den Eintritt zukünftiger Ereignisse geht. Ist insoweit bereits im Zeitpunkt der Beschlussfassung die künftige Entwicklung hinreichend sicher abschätzbar, so darf sie dem bei ihrer Abwägung Rechnung tragen. Löst der Bebauungsplan von ihm aufgeworfene Konflikte nicht, obwohl ein Konfliktlösungstransfer unzulässig ist, so führt dies zur Fehlerhaftigkeit der Abwägungsentscheidung (vgl. Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 24. Februar 2016 – 7 D 87/14.NE –, Rn. 57, juris)</p> <p>Vorliegend wird im Verkehrsgutachten unterstellt, dass eine Entlastung der überlasteten Knotenpunkte durch straßenrechtliche bzw. straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen stattfindet. Solche Maßnahmen können im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens nicht sichergestellt werden und bedürfen daher bereits vor In-Kraft-Treten des Bebauungsplans einer Sicherstellung.</p>	<p>Die nötigen verkehrlichen Optimierungen sind in der Begründung des Bebauungsplans beschrieben, die erforderlichen Aufweitungen der bestehenden Fahrbahn sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans zeichnerisch festgesetzt, die zugehörigen Markierung und Abgrenzung der vorgesehenen Abbiegespuren sind in der Planzeichnung des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellt. Die konkrete Detailplanung sowie die Umsetzung der baulichen Maßnahmen an der L 527 liegen nicht im Regelungsbereich des Bebauungsplans, sondern in der Verantwortung der Stadt Ludwigshafen als Träger der Straßenbaulast für diesen Straßenabschnitt der Dürkheimer Straße.</p> <p>Gemäß § 30 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Gemäß den Ergebnissen des vorliegenden Verkehrsgutachtens ist für das vorgesehene Vorhaben im Plangebiet eine gesicherte Erschließung anzunehmen, wenn die im Gutachten benannten und im Bebauungsplan mit der entsprechenden Abgrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche planungsrechtlich vorbereiteten Maßnahmen zur verkehrlichen Optimierung umgesetzt sind.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>4. Unterlassene artenschutzrechtliche Prüfung</b></p> <p>In der Planurkunde wird unter den <b>Hinweisen</b> (also unverbindlich) unter F auf die notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen aufmerksam gemacht, die im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der Vollziehung einer Baugenehmigung beachtet werden sollen.</p> <p>In der Begründung des Bebauungsplans wird unter Ziffer 5.4.3. auf eine artenschutzrechtliche Untersuchung zum vorausgehenden Bebauungsplan hingewiesen und eingeräumt, dass diese veraltet ist. Gleichwohl wurde auf eine aktuelle Untersuchung verzichtet und es wurden dahingehend Spekulationen angestellt, dass die damals vorgesehenen Maßnahmen weiter ausreichend sein sollen.</p> <p>Wegen des Verfahrens nach § 13a BauGB kann zwar auf einen Umweltbericht verzichtet werden; nicht jedoch auf die artenschutzrechtliche Prüfung. Die durchgeführte Untersuchung im Rahmen der Aufstellung des vorausgegangenen Bebauungsplans kann die gesetzlichen Vorgaben nicht erfüllen.</p> <p>Die Recherche zum vorausgegangenen Bebauungsplan hat ergeben, dass hier eine artenschutzrechtliche Untersuchung aus dem März 2018<sup>5</sup> existiert. Begehungen zur Bestandsaufnahme hinsichtlich der vorkommenden Tierwelt haben nur im Juni, Juli und August 2017 stattgefunden. Im Februar 2018 sind lediglich isolierte Flächen des Rahmengrüns südlich der Dürkheimer Straße untersucht worden. Die notwendige Ermittlung der vorkommenden Tierwelt hätte vorliegend eine ganzjährige Betrachtung erfordert, da zahlreiche in Betracht kommende Tierarten nur in einzelnen Monaten des Jahreszeitraums festgestellt werden können. Bereits die damalige Untersuchung war also unzureichend. Trotz der unzureichenden Untersuchung wurden zahlreiche potenziell betroffene Arten festgestellt und Tötungen bezüglich der geschützten Zauneidechse und Verluste von Fortpflanzungsstätten der geschützten blauflügeligen Ödlandschrecke attestiert. In den vergangenen 4 Jahren haben u.a. bezüglich der betroffenen Arten mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen stattgefunden. Es bedarf daher zwingend einer aktuellen ganzjährigen artenschutzrechtlichen Untersuchung.</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt, indem die artenschutzrechtliche Prüfung im Sommer 2022 entsprechend dem aktuellen Zustand des Plangebiets aktualisiert und die Ergebnisse in den Planentwurf eingearbeitet wurden. Trotz Veränderungen am Zustand des Geländes haben sich keine weitergehenden artenschutzrechtlichen Erfordernisse ergeben.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><sup>5</sup> Artenschutzfachliche Stellungnahme zu Rodungs- und Baumaßnahmen März 2018 der Olschweski Landschaftsarchitekten</p> <p>Die vorstehend aufgezeigte Vorgehensweise zum Artenschutz verstößt gegen die § 44 ff. BNatSchG. Das Artenschutzrecht der §§ 44 ff. BNatSchG ist zwingendes Recht und unterliegt daher anders als die naturschutzrechtlichen Anforderungen und deren rechtliche Bewältigung nicht der städtischen Abwägung. Hintergrund ist Art. 12 FFH-Richtlinie, der in seinem Abs. 1 die Mitgliedstaaten verpflichtet, notwendige Maßnahmen zu treffen, um für die im Anhang IV der Richtlinie genannten Tierarten ein „strenges Schutzsystem“ einzuführen, welches unter anderem alle beabsichtigten Formen des Fangs und der Tötung von Tieren (insbesondere während der Fortpflanzungs-, Überwinterungs- und Wanderzeiten) oder Vernichtung der Fortpflanzungs- und Ruhestätten verbietet.</p> <p>Vor diesem Hintergrund hat die Stadt Ludwigshafen am Rhein in jedem Planaufstellungsverfahren vorausschauend zu ermitteln und zu beurteilen, ob die vorgesehenen Festsetzungen auf artenschutzrechtliche Hindernisse stoßen (vgl. OVG Schleswig, Urteil vom 27.08.2020, Az. 1 KN 10/17 = BeckRS 2020, 24524). Erforderlich ist eine Bestandsaufnahme der im Planbereich vorhandenen Tierarten und deren Lebensräume, die es zulässt, die Einwirkungen der Planung zu bestimmen und zu bewerten. Eine 4 Jahre alte Untersuchung ist hier nicht geeignet, die Fortentwicklungen im Bereich der Tierwelt zutreffend zu erfassen. Die bereits im Jahr 2017 gewonnenen Ergebnisse belegen insbesondere ganz deutlich, dass hier mit einer Fortentwicklung zu rechnen ist. Eine erneute Untersuchung ist daher unerlässlich. Aktuell lässt sich auf Grundlage der getroffenen Mutmaßungen zum Artenschutz eine Verwirklichung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände beim Planverzug nicht ausschließen. Es bedarf auch einer Klärung, ob weitere funktionserhaltene Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (sogenannte CEF - Maßnahmen) notwendig sind, um einen Verstoß gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen.</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>5. Festsetzungen zur Werbung</p> <p>Hinsichtlich der Festsetzung zur Werbung unter II. G. ist zu beanstanden, dass Fahnenmasten ohne zahlenmäßige Beschränkung zulässig sind und die Vorgaben zu dem Werbepylon nicht hinreichend bestimmt sind. Eine örtliche Vorgabe existiert nicht. Der Werbepylon kann also innerhalb des Baufensters oder sogar innerhalb des Plangebiets als Nebenanlage an beliebiger Stelle aufgestellt werden.</p> <p>Ferner wird als oberer Bezugspunkt für den <u>Werbepylon</u> eine Höhe von 111 NHN vorgegeben. Ein unterer Bezugspunkt wird nicht genannt. Unterer Bezugspunkt ist damit jeweils das natürliche Gelände, welches ausweislich der Begründung zumindest zum Teil bei ca. 95,80 m liegt. Der Pylon kann damit bei vollständiger Ausnutzung der Festsetzung eine zulässige Höhe von ca. 16 m erreichen und im Plangebiet an beliebiger Stelle aufgestellt werden. Werbepylone in dieser Größe können die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs auf den umliegenden Fernverkehrsstraßen erheblich beeinträchtigen. Ein möglicher Verstoß gegen § 33 Abs. 1 Satz 2 StVO ist wegen der benachbarten Fernstraßen konkret zu befürchten.</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Gewerbegebiets und eines regionalplanerisch festgelegten Ergänzungsstrandorts für großflächigen Einzelhandel. Diese Nutzungen gehen regelmäßig mit einem nicht unerheblichen Maß an Außenwerbung einher. Um eine Überprägung des Plangebiets durch Werbeanlagen zu vermeiden, wird Fremdwerbung ausgeschlossen und die Werbeanlagen der Eigenwerbung werden auf Anlagen an der Gebäudefassade, maximal einen Pylon und maximal eine freistehende Werbeanlage zu jeder Grundstückszufahrt beschränkt. Für eine Beschränkung der Anzahl von Fahnenmasten wird jedoch kein städtebaulicher Grund gesehen. Die maximal zulässige Höhe des Pylons bleibt mit 111 m NHN um 3 m hinter der maximal zulässigen Gebäudehöhe zurück, so dass hier unabhängig vom Standort innerhalb des Plangebiets keine Gefahr für eine städtebauliche Fehlentwicklung gesehen werden kann.</p> <p>Mit dem Ausschluss von Werbeanlagen mit laufenden Schriften, bewegte, sich turnusmäßig verändernde, sich drehende, blinkende oder stark strahlende Werbeanlagen einschließlich sogenannter Skybeamer sind auch keine negativen Auswirkungen von Werbeanlagen auf den Straßenverkehr der umliegenden Straßen zu erwarten. Das Verbot des § 33 Abs 1 Satz 2 StVO wonach: <i>„durch innerörtliche Werbung und Propaganda [...] der Verkehr außerhalb geschlossener Ortschaften nicht in solcher Weise gestört werden“</i> darf ist auch unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans einzuhalten. Ob eine gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans zulässige Werbeanlagen in diesem Sinne als „den Verkehr störend“ zu bewerten ist, kann abschließend nur am konkreten Objekt entschieden werden.</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>6. Sonstige Fehler</b></p> <p>Die Voraussetzungen für ein Verfahren nach § 13a BauGB liegen nicht vor. Derzeit gibt es keinen wirksamen Bebauungsplan. Der bisherige Bebauungsplan leidet an zu seiner Unwirksamkeit führenden Fehlern. Der Bebauungsplan ist nicht in einem wirksamen Verfahren zustande gekommen.</p> <p>Der aktuelle Planentwurf ist nicht den Zielen der Raumordnung angepasst. Wir regen an, den Entwurf entsprechend den Zielen der Raumordnung zu ändern.</p>	<p>Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ mit Rechtskraft vom 16.08.2019. Gegen diesen rechtskräftigen Bebauungsplan wurde kein Normenkontrollverfahren angestrengt. Es liegen keine Erkenntnisse oder Hinweise vor, die der Rechtskraft und Anwendbarkeit dieses Bebauungsplans widersprechen. Eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 7 Abs. 1 UVPG wurde durchgeführt. Mit der Erteilung des Raumordnerischen Entscheides vom 07.02.2022 hat die obere Landesplanungsbehörde bestätigt, dass die Planung grundsätzlich mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.</p>
	<p>Der Planentwurf soll der Änderung des Bebauungsplans Nr. 542a dienen, der wiederum Teilflächen der bestehenden Bebauungspläne Nr. 542, Nr. 538 und 491 überlagert. Dadurch entstehen Teilflächen, bei denen nicht geklärt ist, welche Festsetzungen für die verbleibenden Teilflächen gelten sollen. Wir regen an nachvollziehbar zu machen, welche Festsetzungen gelten sollen und welche nicht mehr gewollt sind.</p>	<p>Eine entsprechende Klarstellung ist nicht erforderlich. Für jede Fläche ist jeweils der jüngste, rechtskräftige Bebauungsplan mit den (soweit vorhanden) jeweiligen sachlichen Teiländerungen anzuwenden. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf 542a wird nach seiner Rechtskraft den gleichnamigen Bebauungsplan mit Rechtskraft vom 16.08.2019 vollständig ersetzen. Die auf den an das Plangebiet angrenzenden Flächen gültigen planungsrechtlichen Regelungen bleiben davon unberührt.</p>
	<p>Soweit nach Nr. 5.1.1 der Begründung des aktuellen Planentwurfs herausgestellt wird, die Zahl der zulässigen Betriebe solle nicht geregelt werden, liegt ein Zielkonflikt vor, da nur die Planung eines einzelnen Investors begünstigt werden soll. Daher sollte der Entwurf insoweit angepasst werden.</p>	<p>Im Vorgängerbebauungsplan als Art der baulichen Nutzung „<i>ein Möbelmarkt mit dem Kernsortiment Möbel...</i>“ festgesetzt. Gemäß der aktuellen Rechtsprechung kann im Angebotsbebauungsplan die Anzahl der städtebaulich gewünschten Betriebe nicht direkt festgesetzt werden. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde daher im Rahmen der Bebauungsplanänderung redaktionell überarbeitet, um diesen Fehler zu vermeiden. Durch die Festsetzung einer Verkaufsfläche von mindestens 11.000 qm und höchstens 14.300 qm in Verbindung mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist jedoch unverändert sichergestellt, dass nicht mehr als ein großflächiger Einzelhandel im Plangebiet entstehen kann, so dass das Kontingent der zentrenrelevanten Sortimente nur einmal in Anspruch genommen werden kann. Das grundlegende Ziel, im Oberzentrum Ludwigshafen einen großflächigen Möbelmarkt mit angemessener Größe</p>

## Begründung zum Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße Nord“

---

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		und Leistungsfähigkeit und wertigem Sortiment anzusiedeln ist städtebaulich begründet und zulässig.