
Flächennutzungsplan, Teiländerung Nr. 22 "Lebensmittelmarkt Weinbietstraße" -
Beschluss zu Planänderung und Offenlage

KSD 20090027/1

A N T R A G

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 19.01.2009:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Der Flächennutzungsplan '99 wird in einem Teilbereich der Wohnbaufläche zwischen Hoheloogstraße, Wegelnburgstraße und Weinbietstraße gemäß §1 (8) BauGB geändert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den geänderten Planentwurf nach §3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

1. Verfahren

Verfahrensschritte	Datum
Empfehlung zu Änderungsbeschluss und Offenlage durch BGA am	
Änderungs- / Offenlagebeschluss im Stadtrat am	
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	
Frühzeitige Behördenbeteiligung	
Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (gem. §4 BauGB)	
Information des Ortsbeirats vor Offenlage	
Offenlage	
Empfehlung zum Feststellungsbeschluss durch BGA am	
Feststellungsbeschluss durch Stadtrat am	

Es besteht die Absicht vorbereitende und verbindliche Bauleitplanung in Parallelverfahren durchzuführen.

2. Allgemeines

2.1 Rechtsgrundlagen

Baunutzungsverordnung

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom
22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

Planzeichenverordnung 1990

(PlanzV 90)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Bundes-Bodenschutzgesetz

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom
09.12.2004
(BGBl. I S. 3214)

Bundes-Bodenschutz- und

Altlastenverordnung

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art.2 der Verordnung zur
Anpassung der Gefahrstoffverordnung an die EG-
Richtlinie 98/24/EG und andere EG-Richtlinien vom
23.12.2004 (BGBl. I S. 3758)

Bundesnaturschutzgesetz

(BNatSchG)

vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 08.04.2008
(BGBl. I S. 686)

Bundesimmissionsschutzgesetz

(BImSchG)

vom 26.09.2002 (BGBl. I, S. 3830),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007
(BGBl. I, S. 2470)

Baugesetzbuch

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art.1 des Gesetzes vom
21.12.2006
(BGBl. I S. 3316)

Gesetz über die

Umweltverträglichkeitsprüfung

(UVPG)

vom 28.06.2005 (BGBl. I S. 1757, 2797),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 23.10.2007
(BGBl. I S. 2470)

Denkmalschutz- und -pflegegesetz

(DSchPflG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 28.09.2005 (GVBl.
S. 387)

Gemeindeordnung

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153, BS 2020-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom
28.05.2008 (GVBl. S. 79)

Landesabfallwirtschaftsgesetz

(LAbfWG)

vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 21.12.2007
(GVBl. S. 297)

Landesbauordnung

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 04.07.2007 (GVBl.
S. 105)

Landeswassergesetz

(LWG)

vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
zuletzt geändert durch das Gesetz vom 05.10.2007 (GVBl.
S. 191)

Landesbodenschutzgesetz

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)

Landesnaturschutzgesetz

(LNatSchG)

vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

2.2 Geltungsbereich

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

3. Anlass, Zweck und Ziel der Planänderung

Der Geltungsbereich liegt in guter fußläufig erreichbarer Lage am Rande von Wohngebieten im Süden Mundenheims. Aufgrund der mehrgeschossigen Bebauung haben diese überdurchschnittliche Wohndichten, was den Standort für Lebensmittelmarktbetreiber interessant macht. So möchte die Fa. Tengermann hier einen Vollsortimentmarkt mit bis zu 16.000 Artikeln und separatem Backshop auf ca. 1.100 m² Verkaufsfläche sowie rund 90 Stellplätze betreiben.

In direkter Nachbarschaft zum Plangebiet befindet sich bereits ein Lidl- Discountmarkt. Zusammen mit dem neuen Markt könnte ein stadtteilbezogener Nahversorgungsschwerpunkt im Süden Mundenheims entstehen, der, trotz insgesamt guter Versorgungslage des Gesamtstadtteils durchaus eine „Lücke“ im Hinblick auf das Angebot von Frischwaren und breitem Vollsortiment aufweist. Positive Folge hiervon könnte sein, dass Kunden aus Mundenheim, die bisher aus Mangel an Alternativen z.B. im Gewerbegebiet Mörschgewanne eingekauft haben, zukünftig die Möglichkeit hätten in ihrem Stadtteil einzukaufen. Dies kann als Bindung der stadtteilbezogenen Kaufkraft gewertet werden und ist im Sinne der Ziele einer wohnungsnahen Grundversorgung.

Mit einer Verkaufsfläche von etwa 1.100 m² ist der geplante Markt jedoch großflächig und somit nicht nach §34 BauGB genehmigungsfähig. Notwendig ist daher die Änderung des aktuellen Planungsrechts: Aufgestellt werden soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“, der die Voraussetzung für die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes schaffen wird. Vorhabenträger ist die Fa. Speeter GmbH & Co. KG, In der Viehweide 4 in 76879 Bornheim, von der Tengermann die Immobilie anmieten wird.

Entsprechend dem Ableitungsgebot des Baugesetzbuches ist parallel hierzu die Änderung des Flächennutzungsplanes '99 im betroffenen Teilbereich erforderlich. Derzeit stellt der FNP '99 hier Wohnbaufläche dar. Dargestellt werden muss stattdessen eine „Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“.

4. Verhältnis zur übergeordneten Planung

Das Plangebiet ist in der 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordungsplanes Rheinpfalz weder als Bestands- noch als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Daher ist vom Vorhabenträger im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens gegenüber der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd der Nachweis zu führen, dass der geplante Markt der Nahversorgung dient. Gelingt dieser Nachweis so sind weitere raumordnerische Prüfungen nach Auskunft der SGD voraussichtlich nicht erforderlich, da Märkte, die in erster Linie der Nahversorgung dienen auch außerhalb der ausgewiesenen Bestands- bzw. Ergänzungsstandorte zulässig sind.

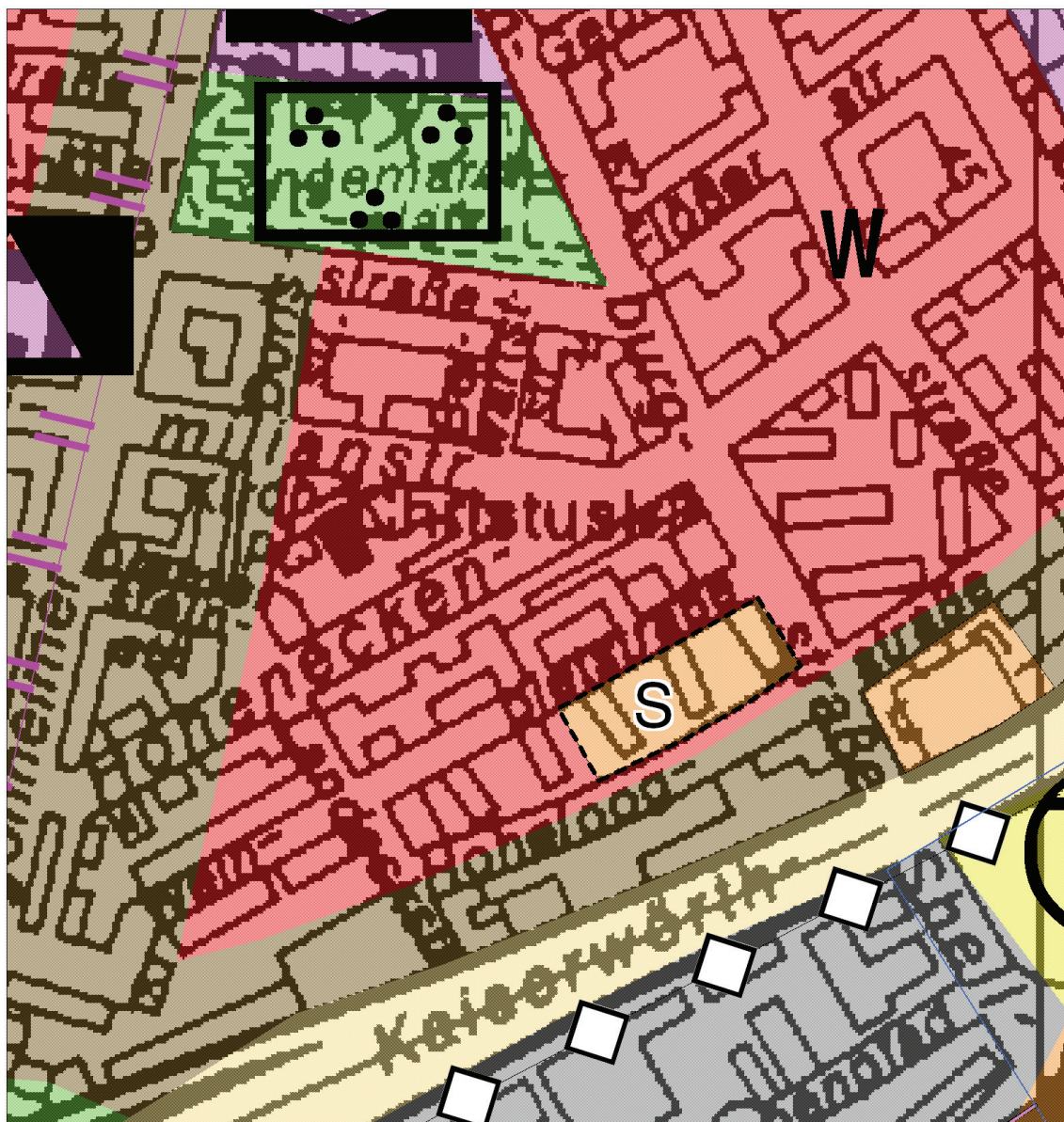
5. Erläuterungen zu den Plandarstellungen

Im Geltungsbereich der Planänderung ist derzeit eine Wohnbaufläche dargestellt. Diese Darstellung bleibt außer im Geltungsbereich der Teiländerung Nr. 22 bestehen. Im Geltungsbereich wird zukünftig wie in Anlage 1 dargestellt eine „Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt. Die Änderung beschränkt sich ausschließlich auf die FStNrn. 668/4, 668/5 und 668/6.

6. Umweltbericht

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

Anlage 1 – Geltungsbereich FNP '99; Teiländerung Nr. 22



Geltungsbereich FNP '99
Teiländerung Nr. 22
"Sonderbaufläche mit der besonderen
Zweckbestimmung groß-
flächiger Lebensmitteleinzelhandel"



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Dezernat 4
Bereich 4-12 Stadtplanung

Bereichsleiter		Dezernent	
Planziel		Planjahr	
Flächeninhalt		Maßstab	
Geltungsbereich		Datum	
Mündelheim		Januar 2009	
Bemerkung		Format	
		Fertigung	
		Mir.	
4-123	4-124	4-125	4-126
		Erwartung	