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

KSD 20090256/1

ANTRAG

Nach der einstimmig ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 20.04.2009:

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. Hierdurch wird der Änderungsbeschluss zur FNP Teiländerung Nr. 22 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“ vom 9. Februar 2009 geändert.
2. Die Verwaltung wird beauftragt den geänderten Planentwurf nach §3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Begründung zum Antrag:

Die Neufassung der Beschlüsse ist notwendig, weil

1. sich der bisher vorgesehene Betreiber Tengemann aus dem Projekt zurückgezogen hat und stattdessen die Firma REWE als Betreiberin des neuen Marktes auftritt.
2. die Firma REWE in ihren Markt auch ein umfassendes Getränkeangebot integriert hat. Es kommt daher zu einer größeren Verkaufsfläche, die mit dem alten Beschluss nicht abgedeckt ist.

1. Verfahren

Verfahrensschritte	Datum
Information des Ortsbeirats vor Änderungsbeschluss	26. März 2009
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. Die Fa. Tengemann hatte im Jahr 2008 deutliches Interesse an dem Standort gezeigt und ist mit dem Wunsch an die Stadt herantreten, einen Vollsortimentmarkt im Geltungsbereich zu etablieren.

Aufgrund der Großflächigkeit des geplanten Tengemann-Marktes (angedacht waren ca. 1.100 m² Verkaufsfläche) war aber die Änderung des bisherigen Planungsrechts notwendig. Aufgestellt werden sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 622 „Lebensmittelmarkt Weinbietstraße“, der die Voraussetzung für die Zulässigkeit eines großflächigen Lebensmittelmarktes schaffen sollte. Entsprechend dem Ableitungsgebot des Baugesetzbuches war auch die Änderung des Flächennutzungsplanes '99 im betroffenen Teilbereich erforderlich. Hier ist bisher Wohnbaufläche, zukünftig soll eine „Sonderbaufläche mit der besonderen Zweckbestimmung großflächiger Lebensmitteleinzelhandel“ dargestellt werden. Daher wurde am 9. Februar 2009 ein Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 622 gefasst. Für die Teiländerung Nr. 22 des FNP wurden Änderungs- und Offenlagebeschluss in gleicher Sitzung am 9. Februar 2009 gefasst.

Die Fa. Tengemann hat nach Beschlussfassung von dem Projekt Abstand genommen. Der Vorhabenträger, die Fa. Speeter GmbH & Co KG aus 76879 Bornheim war jedoch weiterhin am Standort interessiert und hat nun mit REWE einen neuen Betreiber für einen Vollsortimentmarkt gefunden. REWE benötigt aber für die Umsetzung des eigenen Verkaufskonzepts mehr Flächen als in den Beschlussvorlagen vom Februar diesen Jahres angenommen und dargestellt. Geplant ist nach wie vor die Errichtung eines Vollsortimentmarktes mit integriertem Backshop und ca. 90 Stellplätzen. Allerdings soll das Angebot durch einen in den Markt integrierten, aber mit eigener Kassenzone ausgestatteten Getränkemarkt ergänzt werden. So kommt es zu einer Verkaufsfläche von rund 1.400 m² (davon ca. 300m² für den Getränkemarkt) gegenüber den bisherigen ca. 1.100 m². Der Backshop seinerseits benötigt eine Verkaufsfläche von zusätzlich ca. 50 m². Die Beschlüsse sollen daher basierend auf den neuen Rahmenbedingungen aktualisiert werden.

Denn nach wie vor wird die Möglichkeit gesehen, dass durch einen Vollsortimentmarkt zusammen mit dem benachbarten Lidl- Discountmarkt an der Hoheloogstraße, ein stadtteilbezogener Nahversorgungsschwerpunkt im Süden Mundenheims geschaffen wird, 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 wäre im Sinne der Ziele einer wohnungsnahen Grundversorgung.

4. Verhältnis zur übergeordneten Planung

Das Plangebiet ist in der 1. Teilfortschreibung des Regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz weder als Bestands- noch als Ergänzungsstandort ausgewiesen. Daher muss im

Rahmen einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung festgestellt werden, ob es sich bei dem geplanten REWE-Markt um einen Markt ohne raumordnerisch bedeutsame Wirkung handelt oder nicht. Die Prüfung erfolgt durch die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, die Stadt Ludwigshafen wird am Verfahren beteiligt.

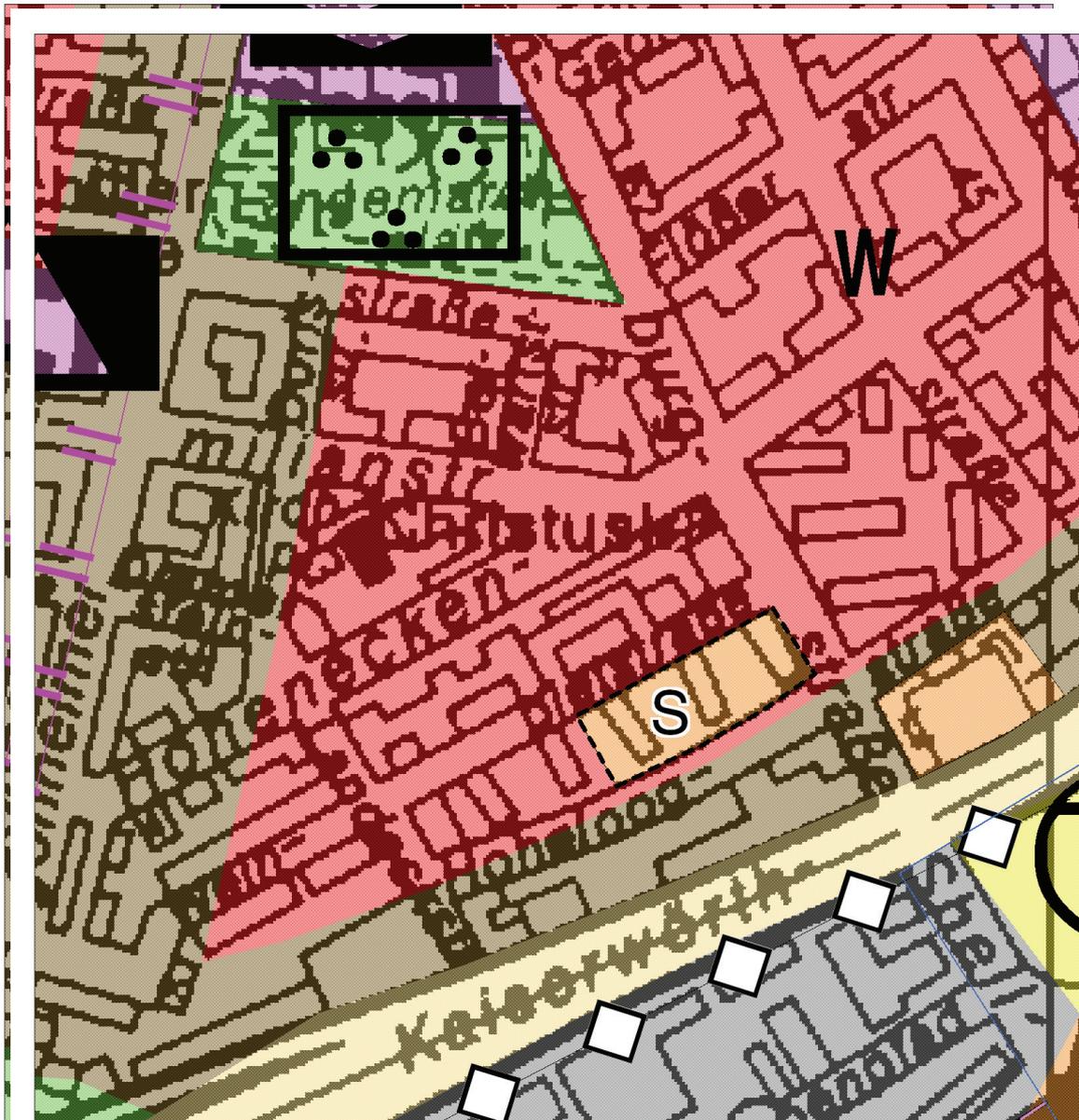
5. Erläuterungen zu den Plandarstellungen

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 FISTNrn. 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 großflächiger Lebensmitteleinzelhandel"



STADT
LUDWIGSHAFEN
AM RHEIN

Dezernat 4
Bereich 4-12 Stadtplanung

Bereichsleiter		Dezernent	
Planziel Flächennutzungsplan '99 Teiländerung Nr. 22 "Lebensmittelmarkt Weinbietstraße"		Planjahr	
Planinhalt Geltungsbereich		Maßstab	
Gemarkung Mundenheim		Datum Januar 2009	
4-123		4-124	
4-125		4-126	
4-127		4-128	
4-129		4-130	
4-131		4-132	
4-133		4-134	
4-135		4-136	
4-137		4-138	
4-139		4-140	
4-141		4-142	
4-143		4-144	
4-145		4-146	
4-147		4-148	
4-149		4-150	
4-151		4-152	
4-153		4-154	
4-155		4-156	
4-157		4-158	
4-159		4-160	
4-161		4-162	
4-163		4-164	
4-165		4-166	
4-167		4-168	
4-169		4-170	
4-171		4-172	
4-173		4-174	
4-175		4-176	
4-177		4-178	
4-179		4-180	
4-181		4-182	
4-183		4-184	
4-185		4-186	
4-187		4-188	
4-189		4-190	
4-191		4-192	
4-193		4-194	
4-195		4-196	
4-197		4-198	
4-199		4-200	
4-201		4-202	
4-203		4-204	
4-205		4-206	
4-207		4-208	
4-209		4-210	
4-211		4-212	
4-213		4-214	
4-215		4-216	
4-217		4-218	
4-219		4-220	
4-221		4-222	
4-223		4-224	
4-225		4-226	
4-227		4-228	
4-229		4-230	
4-231		4-232	
4-233		4-234	
4-235		4-236	
4-237		4-238	
4-239		4-240	
4-241		4-242	
4-243		4-244	
4-245		4-246	
4-247		4-248	
4-249		4-250	
4-251		4-252	
4-253		4-254	
4-255		4-256	
4-257		4-258	
4-259		4-260	
4-261		4-262	
4-263		4-264	
4-265		4-266	
4-267		4-268	
4-269		4-270	
4-271		4-272	
4-273		4-274	
4-275		4-276	
4-277		4-278	
4-279		4-280	
4-281		4-282	
4-283		4-284	
4-285		4-286	
4-287		4-288	
4-289		4-290	
4-291		4-292	
4-293		4-294	
4-295		4-296	
4-297		4-298	
4-299		4-300	
4-301		4-302	
4-303		4-304	
4-305		4-306	
4-307		4-308	
4-309		4-310	
4-311		4-312	
4-313		4-314	
4-315		4-316	
4-317		4-318	
4-319		4-320	
4-321		4-322	
4-323		4-324	
4-325		4-326	
4-327		4-328	
4-329		4-330	
4-331		4-332	
4-333		4-334	
4-335		4-336	
4-337		4-338	
4-339		4-340	
4-341		4-342	
4-343		4-344	
4-345		4-346	
4-347		4-348	
4-349		4-350	
4-351		4-352	
4-353		4-354	
4-355		4-356	
4-357		4-358	
4-359		4-360	
4-361		4-362	
4-363		4-364	
4-365		4-366	
4-367		4-368	
4-369		4-370	
4-371		4-372	
4-373		4-374	
4-375		4-376	
4-377		4-378	
4-379		4-380	
4-381		4-382	
4-383		4-384	
4-385		4-386	
4-387		4-388	
4-389		4-390	
4-391		4-392	
4-393		4-394	
4-395		4-396	
4-397		4-398	
4-399		4-400	
4-401		4-402	
4-403		4-404	
4-405		4-406	
4-407		4-408	
4-409		4-410	
4-411		4-412	
4-413		4-414	
4-415		4-416	
4-417		4-418	
4-419		4-420	
4-421		4-422	
4-423		4-424	
4-425		4-426	
4-427		4-428	
4-429		4-430	
4-431		4-432	
4-433		4-434	
4-435		4-436	
4-437		4-438	
4-439		4-440	
4-441		4-442	
4-443		4-444	
4-445		4-446	
4-447		4-448	
4-449		4-450	
4-451		4-452	
4-453		4-454	
4-455		4-456	
4-457		4-458	
4-459		4-460	
4-461		4-462	
4-463		4-464	
4-465		4-466	
4-467		4-468	
4-469		4-470	
4-471		4-472	
4-473		4-474	
4-475		4-476	
4-477		4-478	
4-479		4-480	
4-481		4-482	
4-483		4-484	
4-485		4-486	
4-487		4-488	
4-489		4-490	
4-491		4-492	
4-493		4-494	
4-495		4-496	
4-497		4-498	
4-499		4-500	
4-501		4-502	
4-503		4-504	
4-505		4-506	
4-507		4-508	
4-509		4-510	
4-511		4-512	
4-513		4-514	
4-515		4-516	
4-517		4-518	
4-519		4-520	
4-521		4-522	
4-523		4-524	
4-525		4-526	
4-527		4-528	
4-529		4-530	
4-531		4-532	
4-533		4-534	
4-535		4-536	
4-537		4-538	
4-539		4-540	
4-541		4-542	
4-543		4-544	
4-545		4-546	
4-547		4-548	
4-549		4-550	
4-551		4-552	
4-553		4-554	
4-555		4-556	
4-557		4-558	
4-559		4-560	
4-561		4-562	
4-563		4-564	
4-565		4-566	
4-567		4-568	
4-569		4-570	
4-571		4-572	
4-573		4-574	
4-575		4-576	
4-577		4-578	
4-579		4-580	
4-581		4-582	
4-583		4-584	
4-585		4-586	
4-587		4-588	
4-589		4-590	
4-591		4-592	
4-593		4-594	
4-595		4-596	
4-597		4-598	
4-599		4-600	
4-601		4-602	
4-603		4-604	
4-605		4-606	
4-607		4-608	
4-609		4-610	
4-611		4-612	
4-613		4-614	
4-615		4-616	
4-617		4-618	
4-619		4-620	
4-621		4-622	
4-623		4-624	
4-625		4-626	
4-627		4-628	
4-629		4-630	
4-631		4-632	
4-633		4-634	
4-635		4-636	
4-637		4-638	
4-639		4-640	
4-641		4-642	
4-643		4-644	
4-645		4-646	
4-647		4-648	
4-649		4-650	
4-651		4-652	
4-653		4-654	
4-655		4-656	
4-657		4-658	
4-659		4-660	
4-661		4-662	
4-663		4-664	
4-665		4-666	
4-667		4-668	
4-669		4-670	
4-671		4-672	
4-673		4-674	
4-675		4-676	
4-677		4-678	
4-679		4-680	
4-681		4-682	
4-683		4-684	
4-685		4-686	
4-687		4-688	
4-689		4-690	
4-691		4-692	
4-693		4-694	
4-695		4-696	
4-697		4-698	
4-699		4-700	
4-701		4-702	
4-703		4-704	
4-705		4-706	
4-707		4-708	
4-709		4-710	
4-711		4-712	
4-713		4-714	
4-715		4-716	
4-717		4-718	
4-719		4-720	
4-721		4-722	
4-723		4-724	
4-725		4-726	
4-727		4-728	
4-729		4-730	
4-731		4-732	
4-733		4-734	
4-735		4-736	
4-737		4-738	
4-739		4-740	
4-741		4-742	
4-743		4-744	
4-745		4-746	
4-747		4-748	
4-749		4-750	
4-751		4-752	
4-753		4-754	
4-755		4-756	
4-757		4-758	
4-759		4-760	
4-761		4-762	
4-763		4-764	
4-765		4-766	
4-767		4-768	
4-769		4-770	
4-771		4-772	
4-773		4-774	
4-775		4-776	
4-777		4-778	
4-779		4-780	
4-781		4-782	
4-783		4-784	
4-785		4-786	
4-787		4-788</	

