Sitzung des Bau- und Grundstücksausschusses am 19.11.2012, Nr. 1
öffentlich

Flächennutzungsplan -Teiländerung Nr. 25 "Nahversorgung Melm": Offenlagebeschluss

KSD 20124509

A N T R A G

Der Bau- und Grundstücksausschuss möge wie folgt beschließen:

Die Verwaltung wird beauftragt die Teiländerung Nr. 25 „Nahversorgung Melm“ des Flächennutzungsplans `99 gemäß § 3 (2) BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen.

Die Teiländerung des Flächennutzungsplans wird nötig, um die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes realisieren zu können und damit die Nahversorgung der Bevölkerung in den angrenzenden Wohngebieten Melm, Notwende und Weidenschlag zu verbessern.
Der Vorhabenträger möchte den Markt 2013 eröffnen, was einen Baubeginn im Frühjahr 2013 voraussetzt. Der Offenlagebeschluss soll jetzt gefasst werden, um die sitzungsfreien Zeiten für das weitere Verfahren nutzen zu können und das Ziel einer Markteröffnung 2013 zu erreichen. Die Offenlage wird stattfinden, wenn alle benötigten Unterlagen vollständig vorliegen. Der Ortsbeirat Oggersheim wird in seiner nächsten Sitzung am 6. Dezember über den Planungsstand und die Offenlage informiert werden.

Erläuterungsbericht

Verfahrensstand: Planoffenlage gem. §3(2) BauGB

INHALT

1 VERFAHREN 4

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte 4
1.2 Anmerkungen zum Verfahren 4

2 ALLGEMEINES 5

2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 04.09.2012) 5
2.2 Geltungsbereich 6
2.3 Quellenverzeichnis 7

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE 7

3.1 Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB 7
3.2 Planungsziele und -grundsätze 8

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG 8

4.1 Regional- und Landesplanung 8
4.2 Informelle Planungen 9

5 BEGRÜNDUNG ZUR FLÄCHENDARSTELLUNG 9

6 Umweltbericht 9

6.1 Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanteiländerung 9
6.2 Planerische und gesetzliche Vorgaben und deren Berücksichtigung 10
6.3 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Beurteilung der Unterlagen 10
6.4 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen 10
6.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Status Quo Prognose) 12
6.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft 12
6.7 Beschreibung der zu erwartenden allgemeinen erheblichen Umweltauswirkungen 13
6.8 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten 13
6.9 Monitoring 15
6.10 Zusammenfassung des Umweltberichtes 15

7 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE 16

7.1 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB 16
7.2 Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB 16
7.3 Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB 16
7.4 Öffentliche Auslegung 16
7.5 Zusammenfassung der Abwägung 16

8 ANLAGEN 17

8.1 Anregungen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (1) BauGB 17
8.2 Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung Behörden gem. §4 (1) BauGB 17
8.3 Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB 17
8.4 Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB 17
8.5 Flächennutzungsplanentwurf 17

VERFAHREN

Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	08.12.2011
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	12.12.2011
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 89/2011 am	21.12.2011
Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am	-
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	16.01. bis 27.01.2012
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	26.01.2012
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	11.01.2012
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Feststellungsbeschluss am	

Anmerkungen zum Verfahren

Die Flächennutzungsplanänderung Nr. 25 „Nahversorgung Melm“ wird im Regelverfahren gemäß § 2 ff BauGB durchgeführt. Der Bereich der Änderung liegt im Außenbereich. Daraus ergibt sich die Pflicht zur Umweltprüfung gemäß § 2 (4) BauGB.

ALLGEMEINES

Rechtsgrundlagen (Stand 04.09.2012)

Baunutzungsverordnung
(BauNVO)
vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
zuletzt geändert durch Art. 3 G vom 22.04.1993
(BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung)
(PlanZV)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 G v 22.07.2011 (BGBl I S. 1509)

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG)
vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502, 2001 S. 2331),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G vom 24.02.2012
(BGBl. I S. 212)

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung
(BBodSchV)
vom 12.07.1999 (BGBl. I 1999 S. 1554),
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G vom 24.2.2012
(BGBl. I S. 212)

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)
vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
zuletzt geändert durch Art. 5 G v. 6.02.2012 (BGBl. I S. 148)

Bundesimmissionsschutzgesetz
(BImSchG)
vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830),
zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 27.06.2012 (BGBl. I S. 1421)

Baugesetzbuch
(BauGB)
vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
zuletzt geändert durch Art. 1 G vom 22.07.2011
(BGBl. I S. 1509)

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung
(UVPG)
Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010
(BGBl. I S. 94)
zuletzt geändert durch Art. 2 G v 17.08.2012 (BGBl. I S. 1726)

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts
(WHG)
vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 9 G v. 24.02.2012 (BGBl. I S. 212)

Denkmalschutzgesetz
(DSchG)
vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),
zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 28.09.2010 (GVBl. S. 301)

Gemeindeordnung
(GemO)
vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),
mehrfach geändert durch § 142 Abs. 3 des Gesetzes vom 20.10.2010 (GVBl. S. 319)

Landesabfallwirtschaftsgesetz
(LAbfWG)
vom 02.04.1998 (GVBl. S. 97),
§§ 8, 9 und 32 geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. S. 163)

Landesbauordnung
(LBauO)
vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),
§§ 64, 66, 87 zuletzt geändert durch § 47 des Gesetzes vom 09.03.2011 (GVBl. S. 47)

Landeswassergesetz
(LWG)
vom 22.01.2004 (GVBl. 2004 S. 54),
§ 89 geändert durch Art. 2 G v. 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesbodenschutzgesetz
(LBodSchG)
vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302)
§§ 8 und 11 geändert durch Art. 22 G v. 28.09.2010 (GVBl. S. 280),

diese Änderungen aufgehoben durch Art. 1 G v. 23.11.2011 (GVBl. S. 402)

Landesnaturschutzgesetz
(LNatSchG)
vom 28.09.2005 (GVBl. S. 387)

Geltungsbereich

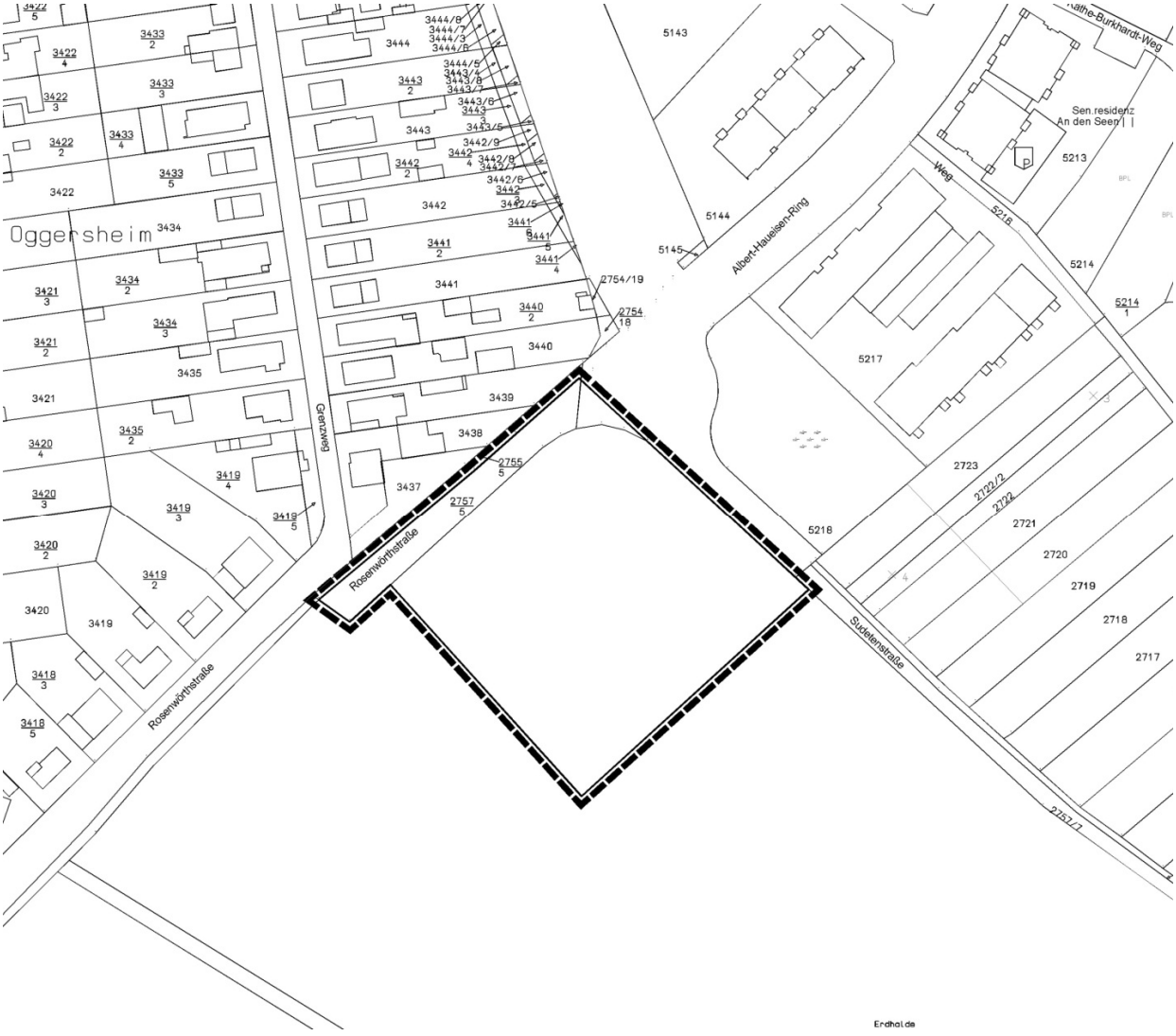
Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

im Norden: durch die Verkehrsfläche der Rosenwörthstraße

im Osten: durch die Verkehrsfläche der Sudetenstraße

im Süden: durch eine noch zu definierende Grundstücksgrenze des Teilgrundstückes 2757/8

im Westen: durch eine noch zu definierende Grundstücksgrenze des Teilgrundstückes 2757/8



Quellenverzeichnis

[1] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Stadt Ludwigshafen am Rhein März 1999)
[2] Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan '99 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 1998)
[3] Regionaler Raumordnungsplan Rheinpfalz (Regionale Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, Stand 2004)
[4] Entwurf des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020, Stand Offenlage (Regionale Planungsgemeinschaft Rheinpfalz, 2012)
[5] Städtisches Einzelhandelskonzept (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2012)
[6] Naturschutzfachliche Voruntersuchung zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Sudetenstraße / Rosenwörthstraße (natur und raum, Februar 2011)

PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

Anlass der Planung ist die Absicht der Ratisbona Holding GmbH &Co.KG einen Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.051 m² zuzüglich eines Backshops mit Café (ca. 86,75 m²) und eines Dienstleistungsangebotes (ca. 158 m²) zu realisieren.

Im Neubaugebiet Melm wohnen zwischenzeitlich mehr als 2.500 Einwohner. Zusammen mit den angrenzenden Wohngebieten Notwende und Weidenschlag sind es mehr als 5.000 Einwohner. Zusätzliche ca. 2.500 Einwohner sind mit Abschluss der Bebauung im Neubaugebiet Melm zu erwarten. Am Ende der Gebietsentwicklung umfasst der Siedlungskörper jenseits der Bahnlinie also ca. 7.500 Einwohner.
Das Angebot zur Nahversorgung beschränkt sich demgegenüber auf einen temporären Verkaufscontainer im Neubaugebiet und einige kleine Läden am Weidenschlag. Der nächste Lebensmittelmarkt befindet sich im Stadtzentrum von Oggersheim, oder in der Verkehrslage von Friesenheim (Industriestraße). Schon seit langem regen Bürger und Ortspolitik darum eine Verbesserung der Nahversorgungslage in dem Wohnquartier an. Bei der Vermarktung der Baugrundstücke wird die fehlende Nahversorgung von potentiellen Käufern häufig als ein zentraler Grund für eine Entscheidung gegen einen Grunderwerb in der Melm angeführt.

Der Errichtung eines Lebensmittelmarktes stünden die Ziele und Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans Nr. 554 „Melm“ nicht grundsätzlich entgegen. Allerdings gibt es entlang der zentralen Erschließungsachse Albert-Haueisen-Ring kaum noch geeignete Grundstücke. Bisher sahen potenzielle Marktbetreiber die Ansiedlung eines Marktes im Neubaugebiet problematisch. Lange scheuten sie vor der Entwicklung eines Marktes zurück, da sie die kritische Größenordnung für den wirtschaftlichen Betrieb eines solchen Lebensmittelmarktes nicht gegeben sahen und zugleich einen Standort innerhalb des Wohngebietes problematisch sahen. Dies hat sich mit der Einwohnerentwicklung der vergangenen Jahre gewandelt. Vorausgesetzt wird allerdings, dass ein künftiger Markt verkehrlich an der natürlichen Ausfallstrecke für alle Bewohner des Baugebietes und möglichst an der Schnittstelle zu den alten Baugebieten Weidenschlag und Notwende liegt. Dies trägt insbesondere der Tatsache Rechnung, dass viele Einkäufe mit dem PKW auf dem Weg zur Arbeit oder dem Nachhauseweg erledigt werden. Die ausgewählte Fläche erfüllt diese Rahmenbedingung und ist gleichzeitig gut an den ÖPNV angebunden. Über die innere Grünachse der Melm ist der Markt fußläufig oder mit dem Rad ebenfalls gut erreichbar. Durch die Randlange sind keine wesentlichen Störungen durch den Markt mit benachbarten Wohnnutzungen selbst zu erwarten.

Im Flächennutzungsplan `99 der Stadt Ludwigshafen ist in diesem Bereich Grünfläche dargestellt. Da der erforderliche vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht aus dem

Flächennutzungsplan entwickelt werden kann, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 (3) BauGB geändert. Der Änderungsbereich stellt die 25. Teiländerung des Flächennutzungsplans dar.

Planungsziele und -grundsätze

Ziel der Flächennutzungsplanteiländerung ist es, die Festsetzungen im Bebauungsplan und damit die Umsetzung des Vorhabens zu ermöglichen. Mit der Realisierung des Vorhabens wird die Nahversorgungssituation für die Bevölkerung im Baugebiet Melm und den angrenzenden Baugebieten Notwende und Weidenschlag verbessert. Daher wird im Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche dargestellt.

Da das Vorhaben im Außenbereich auf einer Grünfläche realisiert werden soll, ist der Umweltverträglichkeit des Vorhabens ein besonderer Stellenwert beizumessen. Insbesondere ist die Bedeutung der Grünfläche

- als Siedlungszäsur,
- als Lebensraum für verschiedene Tierarten, insbesondere Vögel,
- als Standort für Pflanzen zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine gutachterliche Beurteilung des Ausgangszustands erfolgen und bewertet. Der Eingriff wird in geeigneter Form ermittelt und ausgeglichen werden.

Damit die Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzende Wohnbebauung hinsichtlich des Kunden- und Lieferverkehrs gering bleiben, werden mittels eines schalltechnischen Gutachtens im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geeignete Maßnahmen entwickelt und bei der Planung berücksichtigt werden.

VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

Regional- und Landesplanung

Der aktuelle Regionale Raumordnungsplan Rheinpfalz 2004 weist in der betroffenen Fläche eine Siedlungszäsur aus. Im Fortschreibungsentwurf des einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar 2020 (ERP) wurde auf Anregung der Stadt die Darstellung der Siedlungszäsur überarbeitet und in der Größe zurückgenommen. In der Offenlage des ERP wurde dies bereits eingearbeitet, sodass es künftig zu keinem Zielkonflikt kommt. Von Seiten der Regionalplanung wurde in einem Gespräch bestätigt, dass auf Grundlage des Fortschreibungsentwurfes des ERP kein Zielabweichungsverfahren notwendig wird.
Von Seiten der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (SGD) wurde mit Schreiben vom 19.01.2012 festgestellt, dass dem Vorhaben nach dem Raumordnungskataster keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen entgegenstehen. Hinsichtlich des raumordnerischen Ziels „Grünzäsur“ wurde angemerkt, dass der ERP-Entwurf erst als Rechtsgrundlage für die FNP-Änderung herangezogen werden kann, wenn dieser die Offenlage durchlaufen hat.
Weiterhin ist die Fläche im nicht parzellenscharfen Regionalplan als Vorbehaltsgebiet der Wasserwirtschaft mit Schwerpunkt Hochwasserschutz gekennzeichnet. Da diese private Fläche Teil des Industriebetriebes Willersinn ist, Bodenverunreinigungen aufweist und unmittelbar an die Wohnsiedlungen und die Stadtteilverbindung angrenzt, ist die Fläche nur bedingt als Retentionsraum bei Hochwasser geeignet.

Informelle Planungen

Die am 25. Juni 2012 vom Stadtrat beschlossene Fortschreibung des städtischen Einzelhandelskonzeptes belegt, dass die Wohngebiete Notwende, Melm und Weidenschlag hinsichtlich einer Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs schlechter gestellt sind als andere Wohnquartiere. Im aktuellen Einzelhandelskonzept wurde daher für das Wohnquartier die konkrete Zielaussage getroffen, einen Nahversorgungsschwerpunkt im Sinne eines Quartierszentrums einzurichten. Mit der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Bäckerei und einer kleinen Dienstleistungseinheit wird dieses Ziel erreicht. Die Nahversorgungssituation der Bevölkerung aus den genannten Wohngebieten kann deutlich verbessert werden.

BEGRÜNDUNG ZUR FLÄCHENDARSTELLUNG

Zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit einer Verkaufsfläche von 1.051 m² zzgl. einer Bäckerei und einem noch nicht näher bezeichneten Dienstleistungsangebot wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ aufgestellt. Da Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind und der gültige Flächennutzungsplan ´99 die betroffene Fläche als Grünfläche ausweist, wird die Teiländerung Nr. 25 erforderlich. Die benötigte Fläche wird entsprechend der Ziele des Bebauungsplans als Sonderbaufläche für Nahversorgung dargestellt. Die Darstellung als Sonderbaufläche erlaubt die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel und Agglomerationen. Eine Konkretisierung des Vorhabens erfolgt im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Durch die Realisierung kann die Nahversorgung der Bevölkerung in den bislang unterversorgten Baugebieten Melm, Notwende und Weidenschlag langfristig gesichert werden. Die Realisierung dieses Vorhabens entspricht ebenfalls der Zielsetzung des neuen städtischen Einzelhandelskonzepts, das hier ein zu entwickelndes Quartierszentrum vorsieht, um die Grundversorgung der oben genannten Baugebiete zu verbessern. Vor diesem Hintergrund wird die Darstellung im Flächennutzungsplan von Grünfläche in Sonderbaufläche geändert.

UMWELTBERICHT

Im vorliegenden Umweltbericht werden die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargelegt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird auf diese Aspekte noch vertieft eingegangen.

Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanteiländerung

Im Flächennutzungsplan `99 ist die zu ändernde Fläche als Grünfläche dargestellt. Gegenwärtig handelt es sich bei der überplanten Fläche um Brachland auf dem Firmengelände der Fa. Willersinn. Durch die ausbleibende Nutzung hat sich auf Teilen der Fläche in natürlicher Sukzessionsfolge ein Feldgehölz mit Bäumen und Sträuchern entwickelt. Die Fläche wurde in der Vergangenheit verfüllt, so dass Altablagerungen vorhanden sind.

Ziel der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 25 ist es, das geltende Planungsrecht dahin gehend zu verändern, dass das geplante Vorhaben realisiert werden kann. Die Teiländerung beinhaltet daher die Änderung der Darstellung von einer ca. 6.500m² großen Grünfläche in

Sonderbaufläche. Die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplans `99 werden durch die Teiländerung Nr. 25 nicht berührt oder verändert.

Planerische und gesetzliche Vorgaben und deren Berücksichtigung

Zusätzlich zu den in Kapitel 2 bereits genannten Rechtsgrundlagen sind insbesondere Gesetze, Normen und Richtlinien im Hinblick auf den Schallschutz zu beachten.

Um sicherzustellen, dass die Bauleitplanung die genannten Rechtsgrundlagen umfassend berücksichtigt, wurden zu den Themen Lärm, Boden/Wasser und Flora/Fauna folgende gebietsbezogene gutachterliche Untersuchungen durchgeführt, die insbesondere in der nachfolgenden Ebene der Bauleitplanung, dem Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“, zum Tragen kommen bzw. weiter vertieft werden:

- Naturschutzfachliche Voruntersuchung zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Sudetenstraße / Rosenwörthstraße (natur und raum, Februar 2011)
- Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 125a „Stadtteilverbindung Melm - Oggersheim“ (Olschewski Landschaftsarchitekten BDLA, Oktober 2010)
- Teilweise Nutzung des Grundstücks Mittelpartstraße 1 für einen Lebensmittelmarkt, Ergebnisse ergänzender örtlicher Untersuchungen (Björnsen Beratende Ingenieure, Juli 2011)
- Kombinierte Altlasten- und Baugrunduntersuchung (Krauss & Partner, Oktober 2011)
- *Faunistische Untersuchung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)*
- *Schalltechnische Untersuchung (wird im weiteren Verfahren ergänzt)*

Die Ergebnisse sowie deren Berücksichtigung werden in den entsprechenden Kapiteln des Umweltberichtes dargestellt.

Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Beurteilung der Unterlagen

Zur Beurteilung der Bodenverhältnisse am Standort wurden Rammkernbohrungen und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Weiterhin wurden Grundwassermessstellen eingerichtet und beprobt.

Auf Grundlage der Planung wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.
Ergebnisse? Werden im weiteren Verfahren ergänzt

Weitere Informationen konnten durch Ortsbegehungen und Auswertung des vorhandenen Datenmaterials wie bspw. des Landschaftsplans zum Flächennutzungsplan `99 gesammelt werden.

Besondere Schwierigkeiten im Rahmen der Datenerfassung bzw. der Erstellung der Gutachten sind nicht aufgetreten.

Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Die Ermittlung und Bewertung der Umweltsituation der einzelnen Belange erfolgt nach gegenwärtigem Wissensstand und durch aktuelle Prüfmethoden.

Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und dessen Erhaltung und Entwicklung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen müssen vor allem die Auswirkungen auf die Erholungsmöglichkeiten und zukünftige Lärmemissionen untersucht werden.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an den Siedlungsbereich Notwende und an das Neubaugebiet Melm an. Als Fläche zur Naherholung ist die Plangebietsfläche jedoch bisher nicht genutzt worden, da sie als Teil eines Firmengeländes eingezäunt und somit der Öffentlichkeit nicht zugänglich war. Durch die Planung werden daher keine bislang verfügbaren Erholungsflächen entzogen.
Mit der Errichtung des Lebensmittelmarktes mit Bäckerei und einer weiteren Ladeneinheit entstehen neue Lärmemissionen bspw. durch Anlieferungs- und Kundenverkehre sowie Anlagengeräusche, die auf die angrenzenden Wohngebiete wirken. Mittels eines schalltechnischen Gutachtens werden die Schallemissionen quantifiziert und die Ergebnisse bei der nachfolgenden Bebauungsplanebene mit entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt.

Vegetation und Tierwelt

Bislang ergab eine naturschutzfachliche Voruntersuchung, dass es sich bei der Plangebietsfläche um einen stark anthropogen überformten Standort handelt. Auf der Fläche finden sich Feldgehölze aus heimischen und nicht heimischen Pionierbaumarten, überwiegend Hybrid- und Säulenpappeln, dichte Brombeergestrüppe und artenarme Krautschicht. Als markanten Einzelbaum ist eine Säulenpappel mit einem Stammumfang von ca. 330cm im südlichen Plangebiet zu verzeichnen. Auf der Fläche wurden keine gemäß § 30 BNatSchG pauschal geschützten Biotoptypen und keine gemäß FFH-Richtlinie schutzwürdigen Lebensraumtypen nachgewiesen. Geschützte oder gefährdete Pflanzenarten wurden ebenfalls nicht nachgewiesen. Dem Bestand kommt für den Arten- und Biotopschutz damit eine mittlere Bedeutung zu.
Aufgrund der beschriebenen Vegetationsstruktur ist davon auszugehen, dass die Fläche Lebensraum für verschiedene Tierarten insbesondere für verschiedene Vogelarten bietet. Dass die Fläche auch Fledermäusen als Teillebensraum (Bäume als Ruhe- und Versteckplatz) dient, ist nicht auszuschließen. Für Greifvögel hat die Fläche die Funktion als Teilnahrungsbiotop. Da die Fläche dicht bewachsen und beschattet ist, ist sie als Lebensraum für Reptilien wenig bedeutsam. Die Funktion der Fläche als Lebensraum für Amphibien ist ebenfalls als gering einzustufen, da die Standortbedingungen zu trocken sind.
Eine abschließende Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Vegetation und Tierarten wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erfolgen. Erst dann ist eine abschließende Beurteilung des Eingriffs möglich und der benötigte Ausgleich bestimmbar.

Boden

Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan ist die Fläche als künstlich veränderte, nicht kartierte Fläche dargestellt, ohne landwirtschaftliche Nutzung. Laut der bodenrechtlichen Stellungnahme vom 1. März 2012 ist die Fläche Teil einer registrierten, altlastenverdächtigen Altablagerung. Es handelt sich um die ehemalige Bauschutt- und Erdaushubdeponie sowie firmeneigene Deponie für Industrieabfälle der Firma Geb. Willersinn. Die Altlasten- und Baugrunduntersuchung vom Oktober 2011 legt dar, dass es ich bei dem Untergrund um sehr inhomogene Auffüllungen mit organischen Beimengen, Bauschutt- und Hausmüllresten handelt. Eine Beeinflussung des Grundwassers durch die Altablagerung ist derzeit vorhanden.

Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Mit hohen Grundwasserständen ist zu rechnen (teilweise weniger als 2,0m unter Geländeoberkante). Laut Landschaftsplan ist mit einer Beeinträchtigung des oberen Grundwassers durch die Deponie und Auffüllungsbereiche zu rechnen. Dies bestätigte sich bei den erstellten Bodengutachten. Bei Regen werden durch das Niederschlagswasser Schadstoffe aus dem Boden gewaschen und gelangen ins Grundwasser.

Klima und Luft

„Durch die Rodung von Bäumen und die Beanspruchung von Gehölzfläche für Straßen, Wege und Stellplätze entstehen Aufheizungsflächen und Verluste an kleinklimatisch positiv wirksamen Strukturen.
Da der betrachtete Bereich derzeit keine klimaökologisch relevante Bedeutung für schutzwürdige Nutzungen besitzt, entstehen durch die geplanten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen. Außerdem erfolgt durch die angrenzenden großen Funktionsräume (offene Feldflur der Roßlache) eine Teilkompensation der entstehenden Beeinträchtigungen.“[1]

Lärm

Das Plangebiet liegt direkt im Kurvenbereich der Rosenwörth-/ Sudetenstraße, die das Neubaugebiet Melm mit dem Stadtteil Oggersheim verbindet. Mit Emissionen durch den Verkehr, die auf das Plangebiet wirken, ist zu rechnen.
Durch das Vorhaben selbst ist mit Immissionen zu rechnen, die auf die benachbarte Wohnbebauung wirken. Relevant sind hier die Emissionen durch den Lieferverkehr, Lärm durch Kundenbewegungen sowie durch Anlagengeräusche (z.B. Lüftungsanlagen). Mittels eines schalltechnischen Gutachtens werden die Schallemissionen quantifiziert und die Ergebnisse bei der nachfolgenden Bebauungsplanebene mit entsprechenden Festsetzungen berücksichtigt.

Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt an der südlichen Zufahrt zu den Baugebieten Notwende und Melm. Diese Eingangssituation/ Ortsrandeingrünung ist geprägt durch Säulenpappeln und den dichten Bewuchs mit Sträuchern. Aktuell ist das Gebiet als Teil des Firmengeländes eingezäunt und wirkt von der Rosenwörth- und Sudentenstraße aus kommend als dicht bewachsenes Privatgrundstück, das für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist.
Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan wird der Planbereich als Fläche mit landschaftsbildbedeutsamen Elementen dargestellt. Vorgesehen ist, in diesem Bereich ein Schutzgrün zwischen Wohnbebauung und Firmengelände und Fläche für Freizeit und Erholung zu entwickeln.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- oder Sachgüter sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Status Quo Prognose)

Unter der Annahme, dass die Darstellung des Flächennutzungsplans `99 nicht geändert wird, ist zu vermuten, dass der Vegetationsbestand weiterhin bestehen bleibt und sich natürlich weiterentwickelt ohne dass es zu einer wesentlichen Veränderung der Gesamtsituation kommt. Das Grundwasser wird weiterhin durch die bestehenden Altlasten beeinträchtigt werden.

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die gemäß den gesetzlichen Vorschriften (§§ 1 und 1a BauGB) bei der Planaufstellung zu berücksichtigenden Vorschriften zum Umweltschutz – Vermeidung und Ausgleich

[1] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 125a „Stadtteilverbindung Melm - Oggersheim“ (Olschewski Landschaftsarchitekten BDLA, Oktober 2010)

voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes – werden in dem in der Systematik der Bauleitplanung nachfolgenden Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ angewendet. Durch eine entsprechende Ausge- staltung der Planung und das Treffen von entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan sollen Beeinträchtigungen durch die Planung vermieden oder minimiert werden.

- Durch die großflächige Versiegelung im Plangebiet wird künftig das Grundwasser vor weiterem Schadstoffeintrag geschützt
  ⇒ Verbesserung der Situation für das Schutzgut Wasser
- In unversiegelten Bereichen wird der belastete Boden ausgetauscht
  ⇒ Verbesserung für das Schutzgut Boden
- Es wird eine Randeingrünung des Gebietes geben in Form von Bäumen und Sträuchern
  ⇒ Minimierung des Eingriffs für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Klima/Luft sowie Orts- und Landschaftsbild
- Durch die Gebäudestellung und die Anordnung der Zufahrten und Anlieferung sollen Emissionen minimiert werden
  ⇒ Minimierung des Eingriffs für das Schutzgut Mensch

Die mit Umsetzung der Planung zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes können durch die oben beschriebenen Maßnahmen gemindert werden. Es verbleiben jedoch erhebliche Eingriffsfolgen mit einem entsprechenden Kompensationserfordernis. Daher wird es nach planungsrechtlicher Abwägung nötig werden, zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen auf einer nahegelegenen Fläche zu realisieren um den Eingriff angemessen auszugleichen.

Beschreibung der zu erwartenden allgemeinen erheblichen Umweltauswirkungen

Auswirkungen während der Bauzeit:

- Eingriffe durch Aushub, Bodenmodellierung sowie Bodenverdichtung
- Lärm- und Staubentwicklung sowie Bewegungsunruhe und erhöhtes Schwerverkehrsaufkommen aufgrund der Bautätigkeit
- Behinderungen für Verkehrsteilnehmer

Auswirkungen der Projektrealisierung

- Verlust von Freiflächen durch Versiegelung und Bebauung
- Verlust von Vegetationsstrukturen und Lebensräumen
- Veränderung des Landschaftsbildes

Nutzungsbedingte Auswirkungen

- Erhöhte Nutzungsintensität (Verkehr, Bewegungsunruhe)
- Zusätzliche Schallemissionen durch die gewerbliche Nutzung

In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anlass der Planung ist die Absicht, das Grundstück für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Backshop und einer weiteren Dienstleistungseinheit zu nutzen, um die Versorgungssituation mit Gütern des täglichen Bedarfs der Bevölkerung in den Wohngebieten Notwende, Weidenschlag und Melm zu verbessern. Im Zuge der Standortprüfung wurden fünf weitere Grundstücke entlang des Albert-Haueisen-Rings, der Haupterschließungsstraße im Neubaugebiet Melm, als Standort für die Ansiedlung eines Nahversorgers untersucht (vgl. Karte). Diese Standorte erfüllten die von städtischer Seite genannten städtebaulichen Anforderungen

- zentrale, fußläufige Erreichbarkeit,

- Anbindung an das Radwegenetz und
- ÖPNV-Anschluss.

Gleichzeitig waren die Grundstücke die von den Marktbetreibern mindestens geforderten 5.000m² groß.
Zunächst war die Einwohnerzahl im Neubaugebiet so gering, dass ein Markt nicht wirtschaftlich betrieben und keine Investoren/Betreiber gefunden werden konnten. Erst mit dem Erreichen einer Mindesteinwohnerzahl in den letzten Jahren wurde das Gebiet für Marktbetreiber interessant. Erschwerend bei der Standortsuche war, dass die Preise für Wohnbauland zu teuer sind als dass sich die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes wirtschaftlich gerechnet hätte.
In der Zwischenzeit sind die Standortalternativen 2 und 3 jedoch bebaut und stehen nicht mehr zu Verfügung.
Von Seiten der Marktbetreiber wurde gefordert, dass ein künftiger Markt verkehrlich an der natürlichen Ausfallstrecke für alle Bewohner des Baugebietes Melm und möglichst an der Schnittstelle zu den alten Baugebieten Weidenschlag und Notwende liegt. Die Standortalternativen 4 und 5 erfüllen dieses Kriterium durch ihre Lage mitten im Neubaugebiet nicht und wurden von allen Marktbetreibern abgelehnt.
Gegen die Standortalternative 1, direkt an der Zufahrt zu allen drei Baugebieten, sprach die unmittelbare Nachbarschaft zur bestehenden Wohnbebauung und der ungünstige Zuschnitt der Fläche: die Stellplätze hätten zur Wohnbebauung ausgerichtet werden müssen, was zu Konflikten mit der Wohnbebauung geführt hätte. Weiterhin war für diesen Standort die Verfügbarkeit der Grundstücke nicht gesichert, da die benötigten Flächen mehreren Eigentümern gehören.
Dagegen erfüllt der ausgewählte Standort sowohl die städtebaulich formulierten Anforderungen als auch die Standortbedingungen der Marktbetreiber.

Standortalternativen:

Monitoring

Durch die Flächennutzungsplanänderung selbst kommt es aufgrund ihres vorbereitenden Charakters zu keinen direkten Auswirkungen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ werden Maßnahmen zur Überwachung möglicher erheblicher Auswirkungen der Planung dargestellt. Im Rahmen ihrer hoheitlichen Überwachungsaufgaben können die jeweils zuständigen Behörden insbesondere bei unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen geeignete Maßnahmen zur Abhilfe schaffen.

Zusammenfassung des Umweltberichtes

Durch die Planung wird die Flächennutzungsplandarstellung einer ca. 6.500m² großen Grünfläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Nahversorgung geändert. Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird dann der größte Teil des Plangebietes für das Gebäude und den Parkplatz versiegelt. Grünflächen wird es im Bereich der Randeingrünung geben.

Durch die Flächennutzungsplanänderung wird die Umsetzung eines Vorhabens vorbereitet, das die bisherigen Funktionen der Fläche bezüglich der Schutzgüter Boden, Tiere und Pflanzen und Landschaftsbild beeinträchtigt. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ werden daher Maßnahmen festgesetzt, durch die die negativen Auswirkungen möglichst vermieden oder minimiert werden. Dennoch bleiben dauerhafte und als erheblich einzustufende Eingriffsfolgen bestehen, die durch festgesetzte Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden.

ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung hat parallel zum Beteiligungsverfahren gemäß § 3 (1) BauGB des Bebauungsplanverfahrens Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ in Form eines zweiwöchigen Aushangs der Pläne sowie einem Erörterungstermin stattgefunden. Im diesem Zusammenhang wurden keine Anregungen zur Flächennutzungsplanänderung vorgebracht.

Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

Die Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 11.1.2012. Anhand von Plänen und schriftlichen Erläuterungen wurden die Planungsziele und erste Planentwürfe dargelegt. Die Beteiligten wurden aufgefordert innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben und sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Die Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB zum Bebauungsplanverfahren Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ wurde mit gleicher Post parallel durchgeführt.

Im Wesentlichen wurden Anregungen zum Bebauungsplan vorgebracht und werden im entsprechenden Verfahren behandelt. Hinsichtlich der Flächennutzungsplanänderung wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:

...

Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB

Vorgebrachter Belang
Stellungnahme der Verwaltung

Öffentliche Auslegung

Vorgebrachter Belang
Stellungnahme der Verwaltung

Zusammenfassung der Abwägung

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

Bereich Stadtplanung

ANLAGEN

werden im weiteren Verfahren ergänzt

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

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

Anregungen der Behördenbeteiligung gem. §4 (2) BauGB

Anregungen der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. §3 (2) BauGB

Flächennutzungsplanentwurf