

---

Flächennutzungsplan Teiländerung Nr. 25 "Nahversorgung Melm" - Feststellungsbeschluss

KSD 20134849

---

### **ANTRAG**

nach der mehrheitlich, bei einer Gegenstimme, ausgesprochenen Empfehlung des Bau- und Grundstücksausschusses vom 25.02.2013:

Der Stadtrat möge wie folgt beschließen:

1. Die im Verfahren vorgebrachten Anregungen werden, soweit sie in der Planung keine Berücksichtigung gefunden haben, zurückgewiesen.
2. Die Teiländerung Nr. 25 „Nahversorgung Melm“ des Flächennutzungsplans `99 wird beschlossen.

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.

# **Erläuterungsbericht**

Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss

## INHALT

|          |                                                                                                                      |           |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b><u>VERFAHREN</u></b> .....                                                                                        | <b>4</b>  |
| 1.1      | <u>Übersicht der Verfahrensschritte</u> .....                                                                        | 4         |
| 1.2      | <u>Anmerkungen zum Verfahren</u> .....                                                                               | 4         |
| <b>2</b> | <b><u>ALLGEMEINES</u></b> .....                                                                                      | <b>5</b>  |
| 2.1      | <u>Rechtsgrundlagen (Stand 07.01.2013)</u> .....                                                                     | 5         |
| 2.2      | <u>Geltungsbereich</u> .....                                                                                         | 6         |
| 2.3      | <u>Quellenverzeichnis</u> .....                                                                                      | 7         |
| <b>3</b> | <b><u>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE</u></b> .....                                                           | <b>7</b>  |
| 3.1      | <u>Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB</u> .....                                           | 7         |
| 3.2      | <u>Planungsziele und -grundsätze</u> .....                                                                           | 8         |
| <b>4</b> | <b><u>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG</u></b> .....                                              | <b>8</b>  |
| 4.1      | <u>Regional- und Landesplanung</u> .....                                                                             | 8         |
| 4.2      | <u>Flächennutzungsplan `99 und Landschaftsplan</u> .....                                                             | 8         |
| 4.3      | <u>Informelle Planungen</u> .....                                                                                    | 9         |
| <b>5</b> | <b><u>BEGRÜNDUNG ZUR FLÄCHENDARSTELLUNG</u></b> .....                                                                | <b>9</b>  |
| <b>6</b> | <b><u>Umweltbericht</u></b> .....                                                                                    | <b>9</b>  |
| 6.1      | <u>Inhalt und Ziele der Flächennutzungsplanteiländerung</u> .....                                                    | 9         |
| 6.2      | <u>Planerische und gesetzliche Vorgaben und deren Berücksichtigung</u> .....                                         | 10        |
| 6.3      | <u>Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren und Beurteilung der Unterlagen</u> .....                       | 10        |
| 6.4      | <u>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</u> .....                                                       | 11        |
| 6.5      | <u>Prognose der Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Status Quo Prognose)</u> .....     | 13        |
| 6.6      | <u>Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft</u> ..... | 13        |
| 6.7      | <u>Beschreibung der zu erwartenden allgemeinen erheblichen Umweltauswirkungen</u> .....                              | 14        |
| 6.8      | <u>In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten</u> .....                                                 | 14        |
| 6.9      | <u>Monitoring</u> .....                                                                                              | 15        |
| 6.10     | <u>Zusammenfassung des Umweltberichtes</u> .....                                                                     | 15        |
| <b>7</b> | <b><u>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE</u></b> .....                                                   | <b>16</b> |
| 7.1      | <u>Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB</u> .....                                               | 16        |
| 7.2      | <u>Anhörung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB</u> .....                                                                | 16        |
| 7.3      | <u>Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB</u> .....                                                             | 18        |
| 7.4      | <u>Öffentliche Auslegung</u> .....                                                                                   | 21        |
| 7.5      | <u>Zusammenfassung der Abwägung</u> .....                                                                            | 21        |
| <b>8</b> | <b><u>ANLAGEN</u></b> .....                                                                                          | <b>23</b> |
| 8.1      | <u>Anregungen der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB</u> .....                               | 23        |
| 8.2      | <u>Anregungen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB</u> .....                                                   | 32        |
| 8.3      | <u>Flächennutzungsplanentwurf</u> .....                                                                              | 43        |

## VERFAHREN

### Übersicht der Verfahrensschritte

| Verfahrensschritt                                                                                                     | Datum                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am                                                      | 08.12.2011<br>06.12.2012   |
| Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am                                                                         | 12.12.2011                 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 89/2011 am                                    | 21.12.2011                 |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom                                           | 16.01. bis<br>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             | 19.11.2012                 |
| Offenlagebeschluss am                                                                                                 | 19.11.2012                 |
| Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt am                                                              | 28.11.2012                 |
| Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom                                                                        | 06.12.12 bis<br>14.01.2013 |
| Feststellungsbeschluss am                                                                                             |                            |

### Anmerkungen zum Verfahren

Die Teiländerung Nr. 25 „Nahversorgung Melm“ des Flächennutzungsplans `99 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 07.01.2013)

#### **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**

(BlmSchG)

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)

Änderung durch Art. 3 G v. 5.12.2012 (BGBl. I S. 2449) textlich nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet

#### **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)

Anlagen 1 und 2 zu § 25 Abs. 2 neu gefasst durch Verordnung vom 22.06.2010 (GVBl. S. 106), diese VO wird unter der BS Nummer 791-1/1 nachgewiesen

## Geltungsbereich

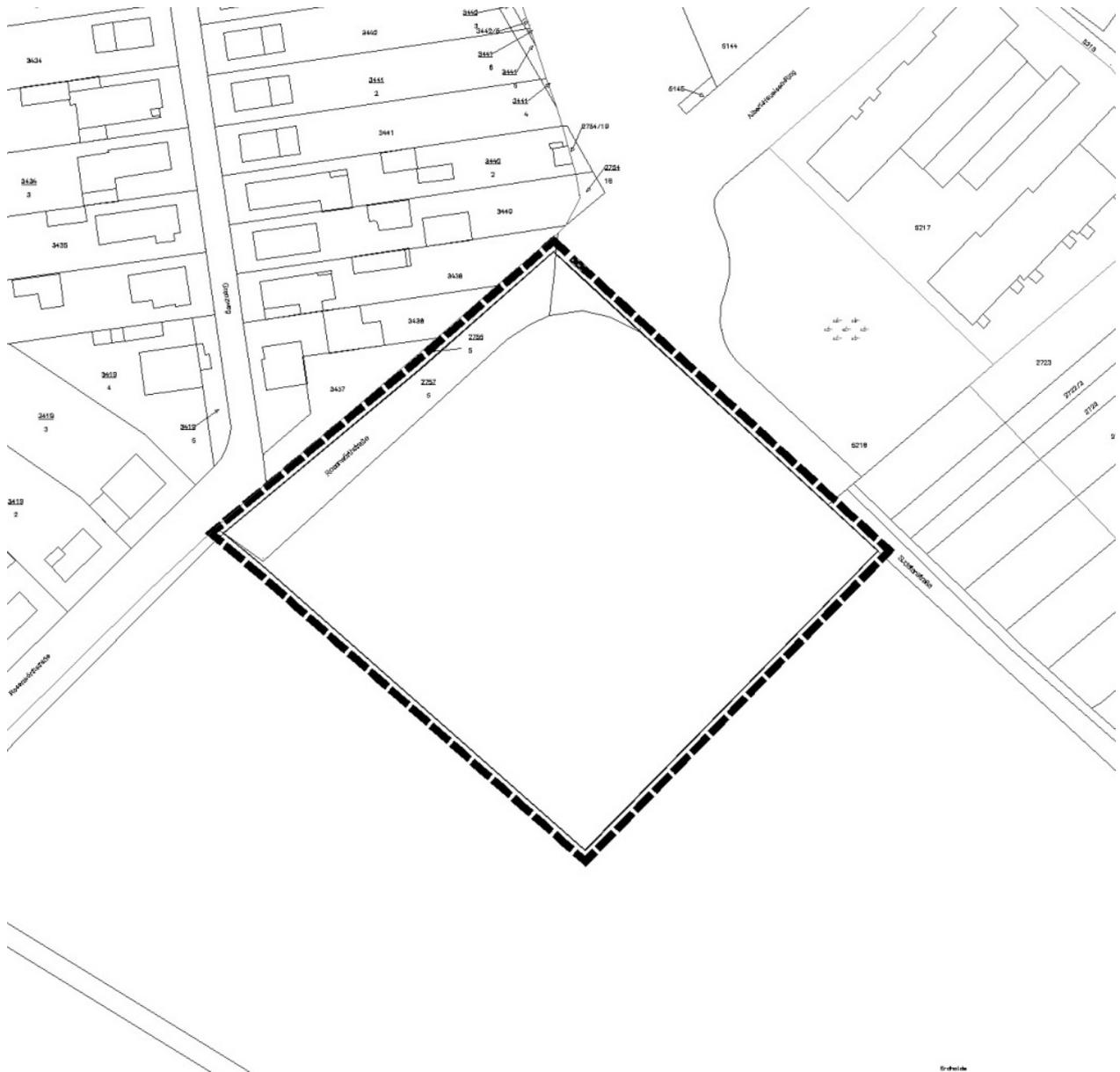
Der Geltungsbereich der Teiländerung des Flächennutzungsplans ergibt sich aus dem beige-fügten Lageplan und wird begrenzt:

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 m<sup>2</sup> zuzüglich eines Backshops mit Café (ca. 86,75 m<sup>2</sup>) und eines Dienstleistungsangebotes (ca. 158 m<sup>2</sup>) 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 rechts-gültigen Bebauungsplans Nr. 554 „Melm“ nicht grundsätzlich entgegen. Allerdings gibt es entlang der zentralen Erschließungsachse Albert-Hauelsen-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 Randlage 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 Flächennut-

zungsplan 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 mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ 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 23.11.2012 mitgeteilt, dass aus landesplanerischer Sicht gemäß § 1 (4) BauGB von einer Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung ausgegangen werden kann.

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.

### **Flächennutzungsplan `99 und Landschaftsplan**

Im Flächennutzungsplan `99 ist die zu ändernde Fläche als Grünfläche dargestellt. Im Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan wird der Planbereich als landschaftsbezogene Erholungsfläche mit landschaftsbildbedeutsamen Elementen dargestellt. Der Landschaftsplan sieht vor, in diesem Bereich ein Schutzgrün zwischen Wohnbebauung und Firmengelände

und eine Fläche für Freizeit und Erholung zu entwickeln. Bislang war das Gebiet jedoch nicht für die Öffentlichkeit zugänglich, da es sich um ein privates Firmengelände handelt. Die Nutzung der Fläche als Freizeit- und Erholungsbereich bestand bisher nicht.

Durch die Planung wird die Eingangssituation zu den Baugebieten Notwende und Melm verändert, bestehende Grünstrukturen gehen verloren. Mit der Realisierung des Lebensmittelmarktes entsteht ein Puffer zwischen Gewerbe und Wohnen. Weiterhin wird eine neue Randeingrünung angelegt werden, die die Funktion eines Schutzgrüns wieder erfüllt. Das Ziel diese gewerbliche Fläche in eine Erholungsfläche umzunutzen, kann auch weiterhin erreicht werden. Dies wäre auch im Zusammenhang mit einer Altlastensanierung wünschenswert. Eine Änderung des Landschaftsplanes ist nicht notwendig.

### **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 m<sup>2</sup> 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 mit der Zweckbestimmung „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 Einzelhandelskonzeptes, 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 dahingehend zu verändern, dass das geplante Vorhaben realisiert werden kann. Die Teiländerung beinhaltet daher die Änderung der Darstellung von einer ca. 6.900m<sup>2</sup> 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:

- [1] Naturschutzfachliche Voruntersuchung zur Errichtung eines Lebensmittelmarktes im Bereich Sudetenstraße / Rosenwörthstraße (natur und raum, Februar 2011)
- [2] Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 125a „Stadtteilverbindung Melm - Ogersheim“ (Olschewski Landschaftsarchitekten BDLA, Oktober 2010)
- [3] Teilweise Nutzung des Grundstücks Mittelpartstraße 1 für einen Lebensmittelmarkt, Ergebnisse ergänzender örtlicher Untersuchungen (Björnsen Beratende Ingenieure, Juli 2011)
- [4] Bestandsaufnahme Vegetation (Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbh, 2012)
- [5] Faunistische Untersuchungen (Avifauna, Fledermäuse) im Rahmen der Planung „Nahversorgung Melm“ in Ludwigshafen – Vorabzug (Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbh, 2012)
- [6] Beurteilung des Planungsgebiets hinsichtlich der Habitateignung für Eidechsen (Thomas Breunig, Institut für Botanik und Landschaftskunde, Oktober 2012)
- [7] Kombinierte Altlasten- und Baugrunduntersuchung (Krauss & Partner, Oktober 2011)
- [8] Schalltechnische Untersuchung: Schallimmissionsprognose Geschäftshaus Rosenwörthstraße in Ludwigshafen (Ingenieurbüro für Schall- und Schwingungstechnik Manfred Goritzka und Partner, November 2012)

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 aktuellen Planung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die die Emissionsquellen Anlieferung, Kundenparkplatz, Einkaufswagen-Sammelbox und die Haustechnik berücksichtigt. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren berücksichtigt und entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ getroffen.

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 Prüfmethode.

#### Mensch

Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch und dessen Erhaltung und Entwicklung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen müssen vor allem die Auswirkungen der Planung 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 wurden die Schallemissionen quantifiziert. Die Berechnungen ergaben, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowohl in den Beurteilungsräumen tags als auch nachts nicht überschritten werden.

#### Vegetation und Tierwelt

Eine naturschutzfachliche Voruntersuchung [1] ergab, 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. Die Faunistische Untersuchung [5] ergab, dass es sich bei den im Untersuchungsgebiet und seinen Randbereichen registrierten Vogelarten um heimische, ungefährdete und ubiquitäre Vogelarten handelt. Als nach § 7 (2) Nr. 14 BNatSchG streng geschützte Art wurde der Grünspecht registriert. Weiterhin wurden im Untersuchungsgebiet und den Randbereichen fünf Fledermausarten registriert. Diese sind nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie als streng geschützte Arten einzustufen und sind auf der Roten Liste zu finden. 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. Die Zauneidechse wurde südlich, außerhalb des Untersuchungsgebietes festgestellt. Die südöstlich / südlich an das Plangebiet angrenzenden Flächen bieten geeignetere Habitatbedingungen, die mit Ruderalflächen, Gestrüppen, Gebüsch bis hin zu feinerdreicheren Materialablagerungen und Steinhaltungen unterschiedlich ausgebildet sind. Außerhalb des Plangebietes wurden auf Sandwegen die

nach Rote-Liste Rheinland-Pfalz geschützte Art Brauner Sandlaufkäfer und Nester der Sandbiene registriert.

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 (Nr. 31400000-226). 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 sich bei dem Untergrund um sehr inhomogene Auffüllungen mit organischen Beimengungen, Bauschutt- und Hausmüllresten handelt. Eine Beeinflussung des Grundwassers durch die Altablagerung ist derzeit vorhanden. Aus der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde geht hervor, dass eine gewerbliche Nutzung möglich ist.

### 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 Auffüllungsbecken 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.“<sup>1</sup>

### 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 wurden die Schallemissionen quantifiziert mit dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowohl in den Beurteilungsräumen tags als auch nachts eingehalten werden. Die Untersuchung ergab weiterhin, dass eine Anlieferung mit LKWs > 7,5 t im Beurteilungszeitraum nachts bei aktueller Planung nicht möglich ist. In der nachfolgenden Bebauungsplanebene werden diese Ergebnisse berücksichtigt.

---

<sup>1</sup> Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 125a „Stadtteilverbindung Melm - Oggersheim“ (Olschewski Landschaftsarchitekten BDLA, Oktober 2010)

### 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 Sudetenstraße 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 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 Ausgestaltung 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 5.000m<sup>2</sup> 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. 6.900m<sup>2</sup> großen Grünfläche in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ geändert. Im vorha-

benbezogenen 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. In 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 Detaillierungsgrad 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:

Der Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach weist mit seinem Schreiben vom 16.01.2012 daraufhin, dass Ausgleichsmaßnahmen bevorzugt am Rheinhorstgraben erbracht werden sollten.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Umfang und der Ort der Ausgleichsmaßnahmen werden in der nachfolgenden Bebauungsplanebene ermittelt.

Das Forstamt Pfälzer Rheinauen stellt mit seinem Schreiben vom 24.01.2012 fest, dass durch die Bauleitplanung Wald im Sinne des § 3 (1) Landeswaldgesetz betroffen ist. Es wird auf die Verpflichtung zur Erstaufforstung gem. § 14 (2) LWaldG hingewiesen.

Um die öffentliche Sicherheit und Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht zu gefährden, soll ein Schutzstreifen von einer Baumlänge (i.d.R. 25 m) zwischen verbleibendem Wald und Bauvorhaben eingeplant werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Eingriff in Natur und Landschaft wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens berücksichtigt. In Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde werden geeignete Ausgleichsmaßnahmen entwickelt werden.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd äußert mit Schreiben vom 19.01.2012, dass dem Vorhaben nach dem Raumordnungskataster keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen entgegen stehen. Es ist jedoch zu beachten, dass Bauleitpläne nach § 1 (4) BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Die vorliegende Planung entspricht nicht den folgenden raumordnerischen Zielen:

Z 31 LEP IV:

Innenentwicklung hat Vorrang vor Außenentwicklung –

In den Begründungen der Bauleitplanung wird nicht ausreichend dargelegt, warum die für das neue und alte Wohngebiet zentral gelegenen Bauflächenpotentiale nicht genutzt werden können.

Z 58 LEP IV:

Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB sind in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Mit der Fortschreibung des Ludwigshafener Einzelhandelskonzeptes soll das Plangebiet zwar als ein Nahversorgungsschwerpunkt ausgewiesen werden; das Konzept ist aber noch nicht verbindlich. Es sollte zumindest ein schriftliches positives Abstimmungsergebnis des Verbandes Region Rhein-Neckar vorliegen.

Z Grünzäsur (Plansatz 5.2.2) ROP Rheinland-Pfalz:

Das Plangebiet liegt in einer Grünzäsur. Die Raumnutzungskarte des ERP, in der eine entsprechende Rücknahme dieses Ziels vorgesehen sein soll, kann derzeit noch nicht als Rechtsgrundlage für eine FNP-Genehmigung herangezogen werden. Von einer Verfestigung der in Aufstellung befindlichen Ziele kann frühestens mit der Offenlage des ERP-Entwurfes ausgegangen werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der Suche nach einem geeigneten Standort wurden verschiedene Flächen im Baugebiet Melm in Betracht gezogen. In Kapitel 6.8 der vorliegenden Erläuterung werden die Alternativstandorte und die Gründe, die gegen einen anderen Standort sprachen, dargelegt.

In der Zwischenzeit ist das neue Einzelhandelskonzept der Stadt Ludwigshafen vom Stadtrat beschlossen und ist als informelle Planung verbindlich. Bzg. des raumordnerischen Ziels „Grünzäsur“ ist anzumerken, dass der Einheitliche Regionalplanentwurf die Offenlage durchlaufen hat.

Der NaturFreunde-Verband legt in seinem Schreiben vom 07.02.2012 erhebliche Bedenken gegen das Projekt dar:

- Ein massiver Eingriff in die Natur ist zu erwarten. Daher ist eine Umweltprüfung unumgänglich. Das Anlegen von Ausgleichsflächen ist erforderlich.
- Auf Grund der vermuteten Altlasten wird eine Untersuchung des Untergrunds und gegebenenfalls eine Altlastenbeseitigung erforderlich.
- Erhebliche Störungen des Wohnumfelds sind durch Verkehr, Lärm und Licht zu erwarten. Der geplante Begrünungstreifen wird als Abschirmung zum Wohngebiet als zu schmal beurteilt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im Bebauungsplanverfahren wird der Eingriff in Natur und Landschaft in einem Fachbeitrag Naturschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Untersuchung ermittelt und bewertet. Die bislang vorliegenden Untersuchungen lassen erkennen, dass die bestehenden Konflikte auf der Bebauungsplanebene bewältigt werden können. Der Umfang und der Ort der Ausgleichsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ermittelt.

Der NaBu Ludwigshafen weist mit Schreiben vom 14.02.2012 darauf hin, dass die Planung einen Eingriff in ein bislang abgeschlossenes Gebiet darstellt und damit eine von äußeren

Störfaktoren abgeschirmte Fläche. Eine grundlegende Bestandserfassung der Tier- und Pflanzenwelt und der Altlasten ist daher notwendig.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde und der Naturschutzbehörde wurden die notwendigen Untersuchungen durchgeführt.

Die Pollichia-Ortsgruppe Ludwigshafen-Mannheim nimmt mit Schreiben vom 15.02.2012 zur Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung:

Grundsätzlich werden die häufigen Teiländerungen des Flächennutzungsplans problematisch gesehen, weil damit in der Regel Eingriffe in Grün- und Freiflächen verbunden sind, die nach gründlicher Analyse der Landschafts- und Regionalplanung aus Gründen der Siedlungszäsur, der Durchlüftung, des Biotopschutzes und/oder der Grünversorgung erhalten bleiben sollen.

Zur konkreten Teiländerung Nr. 25 wird angemerkt, dass nachgewiesen werden soll, dass keine Alternativstandorte im Umfeld vorhanden sind. Die Verwirklichung der vorgesehenen Planung hätte erhebliche Umweltauswirkungen, die ausgeglichen werden müssen. Im Rahmen der Umweltprüfung müssen u.a. die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima und auf geschützte und gefährdete Arten untersucht werden. Dabei muss das Untersuchungsgebiet größer als die zur Bebauung vorgesehene Fläche sein, da die Auswirkungen darüber hinaus reichen.

Weiterhin wird angemerkt, dass der Standort nicht dem Wesen einer Nahversorgung entspricht: Der Standort ist für den Nordteil der Notwende fußläufig kaum attraktiv und einseitig aus Sicht der Autofahrer gewählt.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Flächennutzungsplanung ist eine langfristige Planung, die auf ca. 10-15 Jahre angelegt ist. Durch veränderte Rahmenbedingungen oder Zielsetzungen, die bei Aufstellung des Flächennutzungsplans noch nicht absehbar sind, werden Änderungen notwendig. Die vorliegende Änderung geschieht in Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung, steht also mit der übergeordneten Planung in Einklang (vgl. Kapitel 4.1).

In Kapitel 6.8 der vorliegenden Erläuterung werden die Alternativstandorte und die Gründe, die gegen einen anderen Standort sprachen, dargelegt. Der Standort ist für Autofahrer attraktiv, was der Tatsache Rechnung trägt, dass viele Einkäufe mit dem PKW auf dem Weg zur Arbeit oder auf dem Nachhauseweg erledigt werden. Dies wäre auch bei einem Standort innerhalb des Baugebietes Melm der Fall, würde aber zusätzliche Fahrten im Gebiet erzeugen. Dieser autoorientierte Standort geht zu Lasten der Fußgänger und Radfahrer. Dennoch ist der Markt über die Grünachse in der Melm zu Fuß oder mit dem Rad gut erreichbar, die Anbindung an den ÖPNV ist durch eine nahe gelegene Bushaltestelle ebenfalls gegeben.

Bei der Ermittlung der Auswirkungen der Planung wurde das Untersuchungsgebiet weiter gefasst als die Grenzen des Bebauungsplanes. Die bislang vorliegenden Untersuchungen lassen erkennen, dass die bestehenden Konflikte auf der Bebauungsplanebene bewältigt werden können. Der Umfang und der Ort der Ausgleichsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ermittelt.

### **Beteiligung der Behörden gem. § 4 (2) BauGB**

Die Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 19.11.2012. Der Entwurf der Teiländerung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes wurde mit Erläuterungs- und Umweltbericht versendet. Die Beteiligten wurden aufgefordert innerhalb eines Monats eine Stellungnahme abzugeben.

Mit Schreiben vom 04.12.2012 verweist der Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinessen-Pfalz auf seine im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB abgegebene

Stellungnahme vom 07.02.2012 hin. In dieser wird einem Markt mit Backshop bis zur Grenze der Großflächigkeit zugestimmt. Einem nicht näher bezeichneten Dienstleistungsangebot konnte nicht zugestimmt werden. Der Erweiterung der Verkaufsfläche für den Lebensmittelmarkt kann ebenfalls nicht zugestimmt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich um einen Lebensmittelmarkt mit Backshop und einer weiteren Dienstleistungseinheit zur Versorgung der Bevölkerung in den unmittelbar angrenzenden Wohngebieten Melm, Notwende und Weidenschlag. Die Entwicklung eines Quartierszentrums zur Versorgung der Bevölkerung an diesem Standort ist nach Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung in das städtische Einzelhandelskonzept aufgenommen worden. In diesem wird auf eine Nahversorgung der angrenzenden Wohngebiete abgestellt und auf eine Begrenzung der Verkaufsfläche in Abstimmung mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion verzichtet, auch vor dem Hintergrund, dass zum nachhaltigen Betreiben eines Lebensmittelmarktes eine gewisse Größenordnung erforderlich ist.

Die Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Landesarchäologie teilt mit Schreiben vom 12.12.2012 mit, dass im unmittelbaren Bereich der Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet sind. 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.

Stellungnahme der Verwaltung:

Ein entsprechender Hinweis wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ aufgenommen werden. Ebenso wird die Empfehlung direkt an den Vorhabenträger zur Kenntnisnahme weitergegeben.

Der Landesjagdverband Rheinland-Pfalz begrüßt die Planung grundsätzlich und regt an, aufgrund der Altlablagerungen vor der Baumaßnahme den kompletten Untergrund auszutauschen. Weiterhin wird vorgeschlagen, den entstehenden Parkplatz mit Bäumen zu bepflanzen.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Abstimmung mit der oberen und unteren Bodenschutzbehörde wurde auf Grundlage der erstellten Gutachten ein Konzept erarbeitet, wie mit der vorhandenen Bodenbelastung umgegangen werden soll. Das Ergebnis ist die Versiegelung der befestigten Flächen; im Bereich der Randeingrünungen wird der Boden ausgetauscht werden. Auf Baumpflanzungen im Stellplatzbereich wird wegen der Bodenbelastungen verzichtet.

Der NaturFreunde-Veband legt mit Schreiben vom 17.12.2012 nach seiner Stellungnahme vom 07.02.2012 noch einmal seine Bedenken gegen die Planung dar: Durch die Planung mit einhergehender Rodung geht ein großes, naturnahes Gelände verloren. Eine Ausgleichsfläche sollte in unmittelbarer Nähe möglichst zusammenhängend in ähnlicher Art angelegt werden. Da Bäume und Sträucher nicht so schnell wachsen, wird diese Fläche erst in einigen Jahren als Ausgleich angesehen werden können. Bis dahin wird wohl ein Großteil der Vogel- und Insektenwelt aus dem Gebiet verschwunden sein.

Stellungnahme der Verwaltung:

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird in Abstimmung mit den Fachbehörden versucht eine geeignete Fläche für die Ausgleichsmaßnahmen zu finden, die auch in der Nähe des Eingriffsortes liegt.

Der NaBu kann der Planung nicht zustimmen (vgl. Schreiben vom 17.12.2012). Der Naturschutzbund hält die vorgesehene Planung für eine Fehlplanung, bei der der Investor den Standort bestimmt. Da es sich um eine Grünfläche handelt, sollte vor der Teiländerung des Flächennutzungsplans geprüft werden, ob die Fläche geeignet und der notwendige Ausgleich möglich ist. Die vorgesehene Fläche ist der vitalste Bereich der gesamten Altablagerung, daher ist es fraglich, ob die im Flächennutzungsplan vorgesehene Nutzung „Grünfläche“ erhalten bleiben kann, wenn das Filetstück der Fläche herausgebrochen wird. Weiterhin wird bemängelt, dass die Ausführungen zu den bestehenden Altablagerungen sehr dürrftig sind. Wegen der hohen Grundwasserstände ist von einem Grundwasserdurchfluss durch die Altablagerung auszugehen. Eine Versiegelung wird nicht als ausreichend erachtet. Es ist nicht ersichtlich, ob das Gebiet für die Errichtung des Supermarktes geeignet ist bzw. ob die Umweltauswirkungen eine Bebauung dort zulassen. Dies muss vor der Teiländerung des Flächennutzungsplans geklärt werden.

Stellungnahme der Verwaltung:

In Kapitel 6.8 der vorliegenden Erläuterung werden die Alternativstandorte und die Gründe, die gegen einen anderen Standort sprachen, dargelegt. Hieraus wird ersichtlich, dass auch planerische Gründe für einen Standort am Rand der Baugebiete Melm, Notwende und Weidenschlag sprechen.

Für die Flächennutzungsplanänderung wurden alle erforderlichen Informationen zusammengetragen. Auf dieser Grundlage wird der Standort als geeignet gesehen einen Lebensmittelmarkt zu realisieren. Die bislang vorliegenden Untersuchungen lassen erkennen, dass die bestehenden Konflikte auf der Bebauungsplanebene bewältigt werden können. Für die Beurteilung der Altablagerung liegen Bodengutachten vor, auf deren Grundlage in Abstimmung mit der oberen und unteren Bodenschutzbehörde ein Konzept zum Umgang mit den Altablagerungen erarbeitet wurde und auf der Bebauungsplanebene berücksichtigt wird.

Der BUND stimmt der Planung ebenfalls nicht zu (vgl. Schreiben vom 21.12.2012). Änderungen des Flächennutzungsplans sollen nur in begründeten Ausnahmefällen vorgenommen werden. Gründe hierfür seien bei der vorliegenden Planung nicht zu erkennen. Zudem seien im Baugebiet noch ausreichend Flächen vorhanden, die besser geeignet sind.

Eine Überdeckung der Altlasten wird als nicht ausreichend angesehen. Die vorhandenen Altlasten müssten zuvor entfernt werden.

Die Ausweisungen im gültigen FNP und Regionalplan sind sinnvoll und müssen zum Schutz der Wohnbebauung vor Lärm und anderen störenden Umweltauswirkungen erhalten bleiben. Ein Ausgleich von 1:1 in Größe und Wertigkeit muss geschaffen werden. Eine geeignete Fläche muss vor Aufstellung des Bebauungsplanes gesichert werden.

Es wird bemängelt, dass mit der vorliegenden Flächennutzungsplan-Teiländerung zum wiederholten Mal Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet reduziert werden ohne eine planerische Neuausweisung von Grün- und Freiflächen gegenüberzustellen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Durch veränderte Rahmenbedingungen oder Zielsetzungen, die bei Aufstellung eines Flächennutzungsplans noch nicht absehbar sind, werden Änderungen notwendig. Die vorliegende Änderung geschieht in Abstimmung mit der Regional- und Landesplanung, steht also mit der übergeordneten Planung in Einklang (vgl. Kapitel 4.1). In Kapitel 6.8 der vorliegenden Erläuterung werden die Alternativstandorte und die Gründe, die gegen einen anderen Standort sprachen, dargelegt.

In Abstimmung mit der oberen und unteren Bodenschutzbehörde wurde auf Grundlage der erstellten Gutachten ein Konzept erarbeitet, wie mit der vorhandenen Bodenbelastung um-

gegangen werden soll. Im Bebauungsplanverfahren wird der Eingriff in Natur und Landschaft in einem Fachbeitrag Naturschutz mit spezieller artenschutzrechtlicher Untersuchung ermittelt und bewertet. Der Umfang und der Ort der Ausgleichsmaßnahmen werden im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren ermittelt und als Teil des Bebauungsplanes gesichert.

Die SGD Regionalstelle Gewerbeaufsicht weist mit Schreiben vom 14.01.2013 darauf hin, dass durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes mit zusätzlichen Lärmemissionen zu rechnen ist. Mittels eines schalltechnischen Gutachtens sind die Schallemissionen zu quantifizieren und die Ergebnisse auf der Bebauungsplanebene zu berücksichtigen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Entsprechende schalltechnische Untersuchungen wurden bereits durchgeführt, mit dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm sowohl in den Beurteilungsräumen tags als auch nachts eingehalten werden. Die Untersuchung ergab weiterhin, dass eine Anlieferung mit LKWs > 7,5 t im Beurteilungszeitraum nachts bei aktueller Planung nicht möglich ist. Die Ergebnisse werden in der nachfolgenden Bebauungsplanebene berücksichtigt werden.

### Öffentliche Auslegung

In der Zeit vom 06.12.2012 bis einschließlich 14.01.2013 fand die Offenlage der Teiländerung Nr. 25 „Nahversorgung Melm“ statt. Während dieser Zeit wurden keine Anregungen zur Teiländerung des Flächennutzungsplans vorgebracht.

### Zusammenfassung der Abwägung

Belange, die gegen die Planung sprechen

- Überplanung einer bislang ungenutzten Fläche mit Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Klima/Luft, Wasser, Boden und Landschaftsbild
- Entstehung von Lärmemissionen durch Betrieb und Verkehr
- Das Vorhandensein von Altablagerungen auf der Fläche erschwert die wirtschaftliche Nutzung, führt zu höheren Kosten für die Baureifmachung

Belange, die für die Planung sprechen

- Verbesserung der Nahversorgungssituation der Bevölkerung in den angrenzenden Wohngebieten Melm, Notwende, Weidenschlag
- der Standort ist an das bestehende Straßennetz angeschlossen, verfügt über eine gute ÖPNV-Anbindung und ist gleichzeitig mit dem Rad oder zu Fuß über die Grünverbindung aus dem Neubaugebiet Melm erreichbar
- Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten zur Wohnbebauung durch die Randlage
- die strategisch günstige Lage an der Zufahrtsstraße zu den genannten Wohngebieten spricht für eine langfristige Standortnutzung
- Mit der Realisierung des Vorhabens ist mit einer Verringerung der Beeinträchtigungen des Grundwassers durch die Altablagerung zu rechnen

Abwägung der Belange

Anlass der Planung ist die Realisierung eines Lebensmittelmarktes zur Verbesserung der Nahversorgungssituation für die Bevölkerung aller drei angrenzenden Wohngebiete Melm, Notwende, Weidenschlag. Dies entspricht dem stadtentwicklungspolitischen und städtebaulichen Ziel einer guten Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Alternativstandorte sind geprüft worden, waren jedoch entweder schlechter geeignet oder wurden von den Marktbetreibern nicht akzeptiert. Der Standort an der Zufahrtsstraße zu den Wohngebieten ermöglicht dies, ohne gleichzeitig Liefer- und Kundenverkehre in die Wohngebiete zu ziehen.

Eine Beeinträchtigung der Wohnqualität kann vermieden werden. Gleichzeitig ist der Standort werbewirksam und zielt auf eine längerfristige Standortnutzung ab. Durch die Flächennutzungsplanänderung werden Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Es wird ein brachliegendes Firmengelände überplant, auf der sich durch die ausbleibende Nutzung in natürlicher Sukzessionsfolge ein Feldgehölz mit Bäumen und Sträuchern entwickelt hat. Gleichzeitig handelt es sich um einen erheblich vorbelasteten Standort, bei dem die Sukzessionsfläche aufgrund der Altablagerungen im Zielkonflikt zur Bodensanierung steht. Die durchgeführten Untersuchungen belegen, dass die Konflikte, die durch die Realisierung des Projektes entstehen, auf der Bebauungsplanebene bewältigt werden können. Aus den genannten Gründen ist in der Gesamtabwägung die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen vereinbar. Insbesondere sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Planung miteinander gerecht abgewogen worden.

Ludwigshafen am Rhein, den .....

---

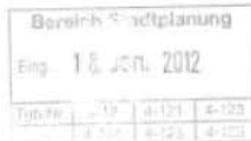
Bereichsleiter Stadtplanung

**ANLAGEN**

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

Gewässerzweckverband Isenach-Eckbach

4-121F.Schl3122



11.01.2012

**Anlage**

Fragebogen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB insbesondere zur Feststellung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung nach §§ 2 und 2a BauGB

Behörde, Träger, Name: .....  
Postanschrift: .....  
Telefon oder e-mail: .....

Gewässerzweckverband  
Isenach-Eckbach  
Am Holzacker 1  
67245 Lamsheim  
Tel. 0 62 33 - 36 99 60

Sind durch den Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ sowie die Teiländerung Nr. 25 des FNP '99 „Nahversorgung Melm“ voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten? Haben Sie davon unabhängig Einwände, Bedenken oder Vorschläge, die sich aus Ihrem Aufgabenfeld ergeben?

- Nein
- Ja, es sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten bzw. folgende Punkte zu beachten:

Sehen Sie aufgrund der von Ihnen erwarteten Umweltauswirkungen Untersuchungsbedarf?

- Nein
- Ja, in folgendem Umfang:

**Allgemeine Hinweise**

.....  
*Ausgleichsmaßnahmen sollten bevorzugt aus  
Reinhardtgraben erbeachtet werden*  
.....

**Unterschrift**

**Datum**

*i.A. Udo*

*16.1.12*

Forstamt Pfälzer Rheinauen



Rheinland-Pfalz  
FORSTAMT

## ELEKTRONISCHER BRIEF

Stadtverwaltung  
Stadtplanung  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Forstamt  
Pfälzer Rheinauen  
Am Hasenspiel 33  
76756 Bellheim  
Telefon 07272 9278-0  
Telefax 07272 9278-22  
forstamt.pfaelzer-  
rheinauen@wald-rlp.de  
www.wald-rlp.de

|                      |                   |                                      |               |
|----------------------|-------------------|--------------------------------------|---------------|
| Mein Aktenzeichen    | Ihr Schreiben vom | Ansprechpartner/-in / E-Mail         | Telefon / Fax |
| 53 120               | 11.01.2012        | Ernst Christian Driedger             | 06235 5470    |
| Bitte immer angeben! | 4-121F.Schi       | ernst-christian.driedger@wald-rlp.de | 06235 492645  |

Öffentliche Planung und  
Umweltvorsorge

24. Januar 2012

**Teiländerung Nr. 25 des Flächennutzungsplanes '99 "Nahversorgung Melm"  
sowie vorhabensbezogener Bebauungsplan Nr. 625 "Nahversorgung Melm" im  
Oppau;**

**hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei dem o.g. Vorhaben ist Wald im Sinne des § 3 (1) Landeswaldgesetz betroffen. Damit greifen bei einer Realisierung des Vorhabens die Bestimmungen des § 14 Landeswaldgesetz. Insbesondere möchte ich auf die Verpflichtung zur Ersatzaufforstung gem. § 14 (2) LWaldG hinweisen.

Gemäß § 3 Abs. 1 LBauO sind bauliche Anlagen sowie andere Anlagen und Einrichtungen im Sinne § 1 Abs. 1 Satz 1 LBauO so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass sie die öffentliche Sicherheit oder Ordnung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen nicht gefährden. Daher bitte ich Sie, in der Planung einen Schutzstreifen von einer Baumlänge (das sind i.d.R. 25 Meter) zwischen verbleibendem Wald und Bauvorhaben einzuplanen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

gez.

Ernst Christian Driedger



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

|                      |       |       |       |
|----------------------|-------|-------|-------|
| Bereich Stadtplanung |       |       |       |
| Eing: 23. Jan. 2012  |       |       |       |
| Tgb.Nr.              | 4-12  | 4-121 | 4-125 |
|                      | 4-12* | 4-125 | 4-120 |



Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 |  
67402 Neustadt an der Weinstraße

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Stadtplanung  
z.H. Frau Schlien  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Friedrich-Ebert-Straße 14  
67433 Neustadt an der  
Weinstraße  
Telefon 06321 99-0  
Telefax 06321 99-2900  
poststelle@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

19.01.2012

|                                |                   |                                                           |                                  |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Mein Aktenzeichen              | Ihr Schreiben vom | Ansprechpartner/-in / E-Mail                              | Telefon / Fax                    |
| 14-433-11-41 Lud-<br>wigshafen | 11.01.2012        | Monika Vogel-Schuda<br>Monika.Vogel-Schuda@sgdsued.rlp.de | 06321 99-2101<br>06321 99-3-2101 |

## 25. FNP-Teiländerung und vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ der Stadt Ludwigshafen am Rhein; Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

mit den o.g. Bauleitplänen sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von 799 m<sup>2</sup> sowie für einen Backshop mit Café, einen „Shop“ und ein „Dienstleistungsangebot“ geschaffen werden. Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan von 1999 ist das Plangebiet als Grünfläche dargestellt. Mit der vorgesehenen 25. FNP-Teiländerung soll der Bereich als Sonderbaufläche für Nahversorgung ausgewiesen werden.

Im Hinblick auf § 4 Abs. 1 BauGB ist festzuhalten, dass dem Vorhaben nach dem Raumordnungskataster keine raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen entgegen stehen.

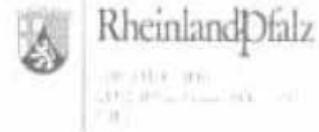
1/3

Konten der Landesoberkasse:  
Deutsche Bundesbank, Filiale LU  
Sparkasse Rhein-Haardt  
Postbank Ludwigshafen

545 015 05 (BLZ 545 000 00)  
20 008 (BLZ 546 312 40)  
925 678 (BLZ 545 100 67)

Besuchszeiten:  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr





Es ist jedoch zu beachten, dass Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen sind. Mit den vorliegenden Planungen wird bislang folgenden raumordnerischen Zielen nicht entsprochen:

### Z 31 LEP IV:

Hiernach ist die Flächenneuinanspruchnahme zu reduzieren und der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen. Die notwendige Flächeninanspruchnahme ist über ein Flächenmanagement zu optimieren. Das hierfür zur Verfügung stehende Instrument Raum+ Monitor weist für den Stadtbereich zahlreiche Innen- und Außenpotentiale auf. In den Begründungen der Bauleitpläne wird nicht ausreichend dargelegt, warum die für das neue und alte Wohngebiet zentral gelegenen Bauflächenpotentiale nicht genutzt werden können.

### Z 58 LEP IV:

Zentrale Versorgungsbereiche im Sinne des BauGB sind in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festzulegen und zu begründen. Mit der Fortschreibung des Ludwigshafener Einzelhandelskonzeptes soll das Plangebiet zwar als ein Nahversorgungsschwerpunkt ausgewiesen werden; das Konzept ist aber noch nicht verbindlich. Im Vorgriff auf das noch zu verabschiedende Einzelhandelskonzept sollte zumindest ein schriftliches positives Abstimmungsergebnis des Verbandes Region Rhein-Neckar vorliegen.

### Z Grünzäsur (Plansatz 5.2.2 ) ROP Rheinland-Pfalz:

Das Plangebiet liegt in einer Grünzäsur, in der nach Plansatz 5.2.3 nicht gesiedelt werden darf. Grünzäsuren dienen u.a. der Gliederung von Siedlungsbereichen. Die Raumnutzungskarte des ERP, in der eine entsprechende Rücknahme dieses Ziels vorgesehen sein soll, kann derzeit noch nicht als Rechtsgrundlage für eine FNP-



Genehmigung herangezogen werden. Von einer Verfestigung der in Aufstellung befindlichen Ziele kann frühestens mit der Offenlage des ERP-Entwurfes ausgegangen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Monika Vogel-Schuda

NaturFreunde-Verband

---

**Die NaturFreunde-Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur  
Landesverband RLP e.V., Reiner Wenz, Wormser Str. 91, 67071 Ludwigshafen**

**Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ sowie Teiländerung  
Nr. 25 des FNP '99 „Nahversorgung Melm“.**

Es handelt sich nach unseren Betrachtungen bei dem Brachland um ein sehr naturnahes Grundstück.

Aufgrund der im Unterboden vermuteten Altlasten, durch die Verfüllung eines ehem. Weihers, wird eine Untersuchung des Untergrunds, gegebenenfalls eine Altlastenbeseitigung erforderlich sein.

Es ist auch eine erhebliche Störung des Wohnumfeldes, sowie auf die umliegenden Flächen, durch Verkehr, Lärm und Licht zu erwarten.

In diesem Grundstücksbereich sind weit mehr als dreißig Vogelarten, als Stand- bzw. Brutvögel oder als Wintergäste festgestellt worden. Außerdem wurden nach unseren Informationen Fledermäuse gesichtet. Es ist ein massiver Eingriff in die Natur (hier insbesondere in die Vogelwelt) zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass auch weitere Tier- und Insektenarten in diesem Bereich anzutreffen sind.

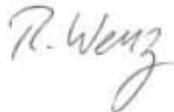
Daher wird eine Umweltprüfung unumgänglich!

Im Bebauungsfall ist das Anlegen von Ausgleichsflächen dringend erforderlich.

Der als Begrünungstreifen zur Rosenwörthstraße, im unter 10.1 dargestellten Lageplan, wird als zu schmal beurteilt, um als Abschirmung zum Wohngebiet dienlich zu sein.

Insgesamt wird der Standort als unglücklich ausgewählt und deshalb mit erheblichen Bedenken gegen das Projekt bewertet.

Ludwigshafen, 07.02.2012



NaBu Ludwigshafen

15-FEB-2012 13:25 F:\ADMIN\DR. WASSMUTH 0621054408 T: 5043794 Fax: 171

Fax 5043 - 504 - 3794

4-12\F.Sch3122

|                      |       |       |       |
|----------------------|-------|-------|-------|
| Bereich Stadtplanung |       |       |       |
| Eing. 15. Feb. 2012  |       |       |       |
| Tgb.Nr.              | 4-12  | 4-121 | 4-123 |
|                      | 4-124 | 4-125 | 4-126 |

11.01.2012

Anlage

Fragebogen zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB insbesondere zur Feststellung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung nach §§ 2 und 2a BauGB

Behörde, Träger, Name: NaBu Ludwigshafen, Dr. G. Wassmuth  
 Postanschrift: Wassmuthstr. 60, 67067 LU  
 Telefon oder e-mail: familie.wassmuth(at)web.de

Sind durch den Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ sowie die Teiländerung Nr. 25 des FNP 99 „Nahversorgung Melm“ voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten? Haben Sie davon unabhängig Einwände, Bedenken oder Vorschläge, die sich aus Ihrem Aufgabenfeld ergeben?

Nein

Ja, es sind folgende Umweltauswirkungen zu erwarten bzw. folgende Punkte zu beachten:

Eingriff in ein bislang abgeschlossenes Gebiet, Fauna + Flora bisher nicht erfasst. Achtungen!

Sehen Sie aufgrund der von Ihnen erwarteten Umweltauswirkungen Untersuchungsbedarf?

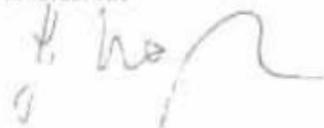
Nein

Ja, in folgendem Umfang: Bestandsaufnahme Tier- und Pflanzenwelt (insbesondere Reptilien, Insekten an a. Trockenstandort, Amphibien) Abfluten erfassen

Allgemeine Hinweise

Die vorgeschene Fläche ist Teil eines bisher ungenutzten und damit von anderen Störfaktoren abgekoppelten Fläche.  
 Eine grundlegende Bestandsaufnahme ist deshalb notwendig

Unterschrift



Datum

14.02.12

Pollichia – Ortsgruppe Ludwigshafen-Mannheim

**POLICHIA-Ortsgruppe Ludwigshafen-Mannheim**

Werkformag 27  
67067 Ludwigshafen  
Beauf. Johannes Maaswiesl

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
- Stadtplanung -  
Rathaus

67059 Ludwigshafen

15. Februar 2012

Teiländerung Nr. 25 des Flächennutzungsplans 99 „Nahversorgung Melm“ sowie  
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“ in Oppau  
Hier: frühzeitige Behördenbeteiligung § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir nehmen wie folgt Stellung:

**Zur Teiländerung Nr. 25 des FNP 99**

*Vorbemerkung:*

Grundsätzlich sehen wir es als sehr problematisch an, wenn in Ludwigshafen fast schon regelmäßig im Rahmen der Stadtplanung der rechtskräftige Flächennutzungsplan geändert wird. Die Gesamtzahl von 25 Änderungen in nur etwas mehr 10 Jahren belegt, dass der FNP in Ludwigshafen im Durchschnitt zweimal im Jahr geändert wird. Dies sollte allen Beteiligten zu Denken geben. Problematisch ist dies vor allem auch deshalb, weil mit den Flächennutzungsplanänderungen in der Regel Eingriffe in Grün- und Freiflächen verbunden sind, die eigentlich nach gründlicher Analyse der Landschafts- und Regionalplanung aus Gründen der Siedlungszäsur, der Durchlüftung, des Biotopschutzes und/oder der Grünversorgung erhalten bleiben sollten.

*Zur konkreten Teiländerung Nr. 25:*

Die Gründe, die gegen die vorgesehene Teiländerung sprechen, sind im Wesentlichen in den Unterlagen aufgeführt:

1. Der aktuelle Regionalplan weist in der betroffenen Fläche eine **Siedlungszäsur** aus. Die Planung widerspricht somit den Zielen des Regionalplans.
2. Der Flächennutzungsplan weist die betroffene Fläche als **Grünfläche** aus. Das Vorhaben widerspricht damit den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

Bevor eine der wenigen geschlossenen Gehölzflächen mit Vorwaldcharakter im Bereich des Neubaugebiets wie auch der gesamten Notwende für eine Bebauung vernichtet wird, sollte u.E. **nachgewiesen** werden, **dass keine Alternativstandorte im Umfeld vorhanden sind**. (Nachweislich bestehen z. B. im Neubaugebiet größere Baulandbrachen.)

Die Verwirklichung der vorgesehenen Planung hätte erhebliche Umweltauswirkungen.

Die Vernichtung des Gehölzbestandes musste in flächenhaft zumindest 1:1 ausgeglichen werden

Untersucht werden muss im Rahmen der Umweltprüfung u.a.

- die Auswirkungen der Planung auf das **Lokalklima**
- die **Auswirkungen** der Planung auf **geschützte und gefährdete Arten** (inbes. Vögel, Säugetiere (z.B. Kleinsäuger u. Fledermäuse) und Käfer )  
(artenschutzrechtliche Prüfung)

Dabei **muss** das **Untersuchungsgebiet größer sein als die zur Bebauung** vorgesehene Fläche, da die Auswirkungen der Bebauung und des Betriebs des Einkaufsmarktes (Beleuchtung, Lärm, Autoverkehr etc.) deutlich darüber hinaus reichen. Dies hat bei einem bisher von diesen Faktoren weitgehend ungestörten Gebiet für die Tierwelt umso deutlichere Auswirkungen

Aus unserer Sicht sprechen nicht nur landespflegerische Gründe gegen diesen Standort. Die Lage ganz im Süden des gesamten Stadtteils Notwende-Melm entspricht u.E. nicht dem Wesen einer Nahversorgung. Tatsächlich ist die sehr periphere **Lage einseitig aus Sicht der Autofahrer** gewählt. Für den Nordteil der Notwände ist die Entfernung fußläufig kaum attraktiv

**Zum B-Plan Nr. 625 „Nahversorgung Melm“:**

Die erheblichen Bedenken gegenüber der vorgesehenen Planung beruhen im Wesentlichen auf den zur FNP-Teiländerung Nr. 25 aufgeführten Kritikpunkten

Aus ökologischen Gründen ist eine Bebauung dieses Gebietes abzulehnen

Zur konkreten Planung (Stand Nov. 2011) ist noch anzumerken:

Die Rand-Eingrünung erscheint sehr dürtig (gleichermaßen im Entwurf auf S. 10 wie auch auf der Simulation auf S. 11).

Als problematisch könnte sich die Überschneidung des B-Plans Nr. 625 mit dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 125a Stadtteilverbindung Melm/Oggersheim herausstellen.

Denn bei einer ungleichzeitigen Realisierung könnte es zu der Situation kommen, dass womöglich im Bereich der Trassenreserve Gehölze schon gerodet sind, die Straßenbegrünung aber noch nicht verwirklicht ist. Dies könnte zu einer gestalterisch und grundordnerisch sehr unbefriedigenden Situation führen.

Mit freundlichen Grüßen

*Johannes Hajmehl*  
POLLICHIA-Ortsgruppe  
Ludwigshafen-Mannheim

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

Einzelhandelsverband Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz

|                      |       |       |       |
|----------------------|-------|-------|-------|
| Bereich Stadtplanung |       |       |       |
| Eing.: 06. Dez. 2012 |       |       |       |
| Tab.Nr.              | 3-12  | 4-121 | 4-123 |
|                      | 4-124 | 4-125 | 4-126 |



Einzelhandelsverband, Festplatzstr. 6, 67433 Neustadt

Stadt Ludwigshafen am Rhein  
Stadtplanung  
z. H. Frau Petra Schlien  
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

**Einzelhandelsverband  
Mittelrhein-Rheinhessen-Pfalz e. V.**

**Geschäftsstelle Neustadt:**  
Festplatzstr. 6  
67433 Neustadt  
Telefon: 06321/9242-0  
Telefax: 06321/9242-31  
Email: ehv-neustadt@einzelhandel.de

04.12.2012 KS-th

Teiländerung Nr. 25 des Flächennutzungsplans -99 „Nahversorgung Melm“ in Oppau  
hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Schlien,

wir haben Ihr Schreiben vom 19.11.2012 sowie die in der Anlage beigelegten Unterlagen erhalten.

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB haben wir uns mit Schreiben vom 07.02.2012 zu oben genannter Planung geäußert.

Hierin haben wir der Ansiedlung des geplanten Netto-Marktes mit einer Verkaufsfläche von 799 qm zugestimmt, da diese unter der Grenze der Großflächigkeit war. Ebenfalls haben wir uns mit einer Errichtung eines Backshops mit ca. 19,56 qm einverstanden erklärt. Eine weitergehende Zustimmung ist in diesem Schreiben nicht erfolgt.

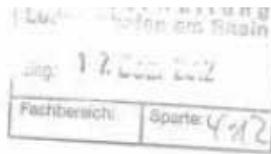
Die in der Stellungnahme vom 07.02.2012 mitgeteilte Argumentation machen wir auch zum Gegenstand unserer Stellungnahme in diesem Verfahren. Insbesondere wird einer Erweiterung der Verkaufsfläche über die 799 qm Verkaufsfläche hinaus seitens des Einzelhandelsverbandes nicht zugestimmt. Ebenso wenig können wir uns mit der Ansiedlung eines nicht näher bezeichneten Dienstleistungsangebotes einverstanden erklären.

Mit freundlichen Grüßen

Assessor Schober

Seite 1 von 1

GDKE Direktion Landesarchäologie



Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz  
Direktion Landesarchäologie | Außenstelle Speyer  
Kleine Pfaffengasse 10 | 67346 Speyer  
Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein  
Postfach 21 12 25

|                      |       |       |       |
|----------------------|-------|-------|-------|
| Bereich Stadtplanung |       |       |       |
| Eing. 17. Dez. 2012  |       |       |       |
| Tgbl.Nr.             | 4-12  | 4-121 | 4-123 |
|                      | 4-124 | 4-125 | 4-126 |

DIREKTION  
LANDESARCHÄOLOGIE

Außenstelle Speyer

Kleine Pfaffengasse 10  
67346 Speyer  
Telefon 06232 675740  
landesarchaeologie-  
speyer@gdke.rlp.de  
www.gdke.rlp.de

67012 Ludwigshafen am Rhein

|                                  |                                                    |                                                                                  |                                               |
|----------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| Mein Aktenzeichen<br>234/2012azf | Ihr Schreiben vom<br>19.11.2012<br>AZ: 4-121F.Schl | Ansprechpartner / E-Mail<br>Dr. Andrea Zeeb-Lanz<br>andrea.zeeb-lanz@gdke.rlp.de | Telefon / Fax<br>06232 675740<br>06232 675760 |
|----------------------------------|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|

12.12.2012

**Betr.: Teiländerung Nr. 25 des FNP '99 „Nahversorgung Melm“ in Oppau;  
hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in unserer Fundstellenkartierung sind im unmittelbaren Bereich der o. g. Maßnahme keine archäologischen Fundstellen verzeichnet.

Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen prähistorischen Denkmale bekannt; daher ist die Zustimmung der Direktion Landesarchäologie – Speyer an die Übernahme folgender Punkte gebunden:

1. Bei der Vergabe der Erdarbeiten, in erster Linie für die Erschließungsmaßnahmen hat der Bauträger/Bauherr die ausführenden Baufirmen vertraglich zu verpflichten, uns zu gegebener Zeit rechtzeitig den Beginn der Arbeiten anzuzeigen, damit wir diese, sofern notwendig, überwachen können.
2. Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, Nr. 10, Seite 159 ff) 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.
3. Absatz 1 und 2 entbinden Bauträger/Bauherrn jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der Direktion Landesarchäologie – Speyer.
4. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der archäologischen Denkmalpflege ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen,

1/2

|                                                                                       |                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kernarbeitszeiten</b><br>09.00-12.00 Uhr<br>14.00-15.30 Uhr<br>Fr. 09.00-13.00 Uhr | <b>Parkmöglichkeiten</b><br>Parkplätze und Parkhäuser<br>im Innenstadtbereich |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|



LANDESARCHÄOLOGIE

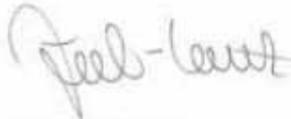
planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung  
entsprechend durchführen können.

- Die Punkte 1 – 4 sind in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.  
Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler  
und ersetzt nicht eine Stellungnahme der Direktion Landesbau- und  
Kunstdenkmalpflege.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.



(Dr. Andrea Zeeb-Lanz)

Landesjagdverband Rheinland-Pfalz



LANDESJAGDVERBAND RHEINLAND-PFALZ E.V.

- VEREINIGUNG DER JÄGERINNEN UND JÄGER -

Anerkannter Naturschutzverband

Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V., Postfach 23, 55453 Gensingen

GENSINGEN, 17.12.2012/V-eb

An die  
Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

Hausanschrift: Fismarie, 55457 Gensingen  
Telefon: 0 67 27/89 44-0  
Telefax: 0 67 27/89 44-22  
E-Mail: info@ljs-rlp.de  
Internet: www.ljs-rlp.de

|                                          |            |
|------------------------------------------|------------|
| Stadtverwaltung<br>Ludwigshafen am Rhein |            |
| Eing: 19. Dez. 2012                      |            |
| Fachbereich:                             | Spalte: 11 |

Auskunft erteilt:

Durchwahl: 89 44-

FNP, Oggersheim "Nahversorgung Melm"  
Az: 4-121F.Schl; LJV-Nr.: 21/L-620/2012

|                      |       |       |       |
|----------------------|-------|-------|-------|
| Bereich Stadtplanung |       |       |       |
| Eing: 19. Dez. 2012  |       |       |       |
| Tgb.Nr.              | 4-121 | 4-121 | 4-123 |
|                      | 4-121 | 4-125 | 4-126 |

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach eingehender Prüfung durch unseren ehrenamtlichen Mitarbeiter vor Ort können wir Ihnen zu dem geplanten Vorhaben folgendes mitteilen:

Grundsätzlich ist die Planung einer Nahversorgung (Lebensmittelmarkt mit Parkplatz) in der Melm zu begrüßen.

Der Zustand des Untergrunds ist aufgrund der Ablagerung von Industrie- und Hausmüll bedenklich. Das Grundwasser wird durch kontaminiertes Regenwasser belastet. Es besteht die Möglichkeit, dass wegen wechselnder Grundwasserstände keine Trocknung des auch mit organischem Material verfüllten Untergrundes stattfindet.

Wir regen an, vor der Baumaßnahme den kompletten Untergrund auszutauschen und belastetes Material zu deponieren.

Weiterhin regen wir an, den entstehenden Parkplatz mit Schatten spendenden und Schallschluckenden Bäumen zu bepflanzen. Am sinnvollsten wären hier Stieleichen wegen des hohen ökologischen Wertes und der hohen Bodenfeuchte am Standort.

Die Unterlagen erhalten Sie zu unserer Entlastung mit gleicher Post zurück.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
(F. Voigtländer)  
Diplombiologe

Bankverbindung: Mainzer Volksbank eG, Konto-Nr. 427 517 016, BLZ 551 900 00

NaturFreunde-Verband

Die NaturFreunde-Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur  
Landesverband RLP e.V., Reiner Wenz, Wormser Str. 91, 67071 Ludwigshafen

Stellungnahme zu Teiländerung Nr. 25 des FNP '99 „Nahversorgung Melm“.

Durch Rodung der für die zukünftige Baufläche geht ein großes, naturnahes Gelände verloren.

Ein, als Ausgleichfläche vorgesehenes Gebiet müßte in unmittelbarer Nähe möglichst zusammenhängend in ähnlicher Art angelegt werden.

Dies wird allerdings erst in einigen Jahren zum Tragen kommen. (Bäume und Sträucher wachsen nicht so schnell, dass innerhalb der nächsten Jahre von einem Ausgleich gesprochen werden kann.

Bis dahin wird wohl ein Großteil der Vogel- und Insektenwelt aus dem Gebiet verschwunden sein (Unterschlupf und Nahrungsgebiet).

Im Übrigen verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom (07.02.2012) zu frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 11.01.2012.

Ludwigshafen, 17.12.2012



NaBu Ludwigshafen

Naturschutzbund Deutschland, Eichenstr. 31, 67067 Ludwigshafen



Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Bereich Stadtplanung  
Postfach 21 12 25  
67012 Ludwigshafen

17.12.12

### Teiländerung Nr. 25 „Nahversorgung Melm“ in Oppau

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur im Betreff genannten Teiländerung des FNP „Nahversorgung Melm“ nehmen wir seitens des Naturschutzbundes Ludwigshafen/Rhein wie folgt Stellung.

1. Liest man den unter Punkt 3 genannten Planungsanlass und –grundsätze, so weiß man nicht, ob man lachen oder zornig über diesen Verwaltungsschuldbürgerstreich sein soll. Es ist ja wohl unglaublich unerwartet, dass für ca. 7.500 Einwohner der Wunsch nach einer ortsnahen Einkaufsmöglichkeit besteht. Dass dafür in den Planungen für das Neubaugebiet Melm offenbar keine geeignete Fläche eingeplant worden ist, kann nur als ein Skandal bzw. als unglaubliche Schlamperei angesehen werden. Wozu sind denn Pläne eigentlich da bzw. wofür werden sie aufgestellt???
2. Aufgrund der bereits unter 1. skizzierten Planungsqualität ist es nicht verwunderlich, dass der potentielle Investor offenbar den Standort bestimmt und die Verwaltung ihm sozusagen nur noch den Weg bereiten muss. Es ist deshalb weiterhin nicht erstaunlich, dass (welch Wunder!) eine im FNP als Grünfläche vorgesehene Fläche auserkoren worden ist. Aussagen zu dieser Fläche gibt es nicht, hier wird auf die zukünftige Bebauungsplanung verwiesen, da immerhin ein Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen eingeräumt wird. Bevor es zu der vorgesehenen FNP-Änderung kommt, sollte aber logischerweise geklärt sein, ob das avisierte Gebiet wirklich geeignet und der notwendige Ausgleich möglich sein wird.
3. Die Aussage zur Lage des Gebiets und die kleine Karte kaschieren für nicht Ortskundige sehr geschickt, dass es sich bei dem vorgesehenen Gebiet um den vitalsten Bereich der gesamten Altablagerungsfläche der Gebr. Willersinn handelt. Die weitere Fläche weist einen deutlich schwächeren Pflanzenbewuchs auf. Es ist daher sehr fraglich, ob die lt. FNP von 1999 vorgesehene „Nutzung“ als Grünfläche noch erhalten bleibt, wenn sozusagen das Filetstück herausgebrochen wird. Dies muss unbedingt vor der FNP-Änderung geklärt werden!
4. Altablagerungen:  
die Ausführungen hierzu sind sehr dürftig. Insbesondere ist über die Art der Verunreinigungen und die resultierende Gefährdung für den oberen Grundwasserleiter keine fundierte Aussage enthalten. Da das GW bis auf -2 m GOK ansteht, ist doch wohl von einem Grundwasserdurchfluss durch die Altablagerung auszugehen. Wenn das so ist, so ist die angedachte „Sicherung“ durch Versiegelung nur von sehr geringer Wirksamkeit. Dann müsste entweder die gesamte Altlast entfernt oder der zu

bebauende Bereich wasserdicht eingekapselt werden. Auch hierzu gibt es keine belastbare Aussage im Text.

**Fazit:** es ist nicht ersichtlich, dass das vom Investor vorgesehene Gebiet für die Errichtung eines Supermarkts wirklich geeignet ist bzw. ob die Umweltauswirkungen eine dortige Bebauung zulassen. Vor der Änderung des derzeitigen FNP's sind diese Fragen gründlich zu prüfen und zu klären. Der NABU Ludwigshafen kann der FNP-Änderung derzeit nicht zustimmen.

Mit freundlichen Grüßen



NABU Ludwigshafen

BUND



Bund für Umwelt und  
Naturschutz Deutschland  
Landesverband  
Rheinland-Pfalz e. V.  
Friends of the Earth Germany

BUND Kreisgruppe Ludwigshafen, Ingrid Frühauf,  
Brucknerstr.13, 67061 Ludwigshafen

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
Postfach 21 12 25

67012 Ludwigshafen

Kreisgruppe Ludwigshafen  
Ingrid Frühauf  
Brucknerstr. 13  
67061 Ludwigshafen  
Telefon (0621) 627279  
Telefax (06131) 62706-66

E-Mail: ludwigshafen@bund-rlp.de  
Internet: www.bund-rlp.de

4. 12. 12  
4. Januar 2013

**Stellungnahme der BUND-Kreisgruppe Ludwigshafen zur Teiländerung 25 des FNP  
„Nahversorgung Melm“ in Oppau**

Az.: 4-126 F. Det      Bearbeiterin: Frau Dettweiler

Sehr geehrte Frau Dettweiler,

zu der oben genannten Teiländerung des FNP äußern wir uns wie folgt:

Die Teiländerung wird abgelehnt. Begründung:

1. Der FNP dient der mittelfristigen Planung der Flächennutzung in Ludwigshafen. Änderungen sollten nur in sehr begründeten Ausnahmefällen vorgenommen werden. Diesen können wir in oben genannter Sache nicht erkennen. Im Baugebiet sind für die geplante Nutzung ausreichende Flächen im gültigen FNP vorgesehen.
2. Die im gültigen FNP vorgesehene Flächen haben zudem den Vorteil, dass sie im Wohngebiet liegen und somit fußläufig und mit dem Fahrrad bequem zu erreichen sind, was das in der Melm ohnehin hohe Aufkommen am individuellen PKW-Verkehr reduzieren bzw. zumindest nicht erhöhen würde.
3. Der beigefügte, kurze und unvollständige Umweltbericht besagt, dass in der vorgesehen Baufläche Altlasten vorhanden sind und eine Beeinträchtigung des Grundwassers gegeben ist. Die Grundwasserstände seien zudem sehr hoch, teilweise weniger als 2 m unter Flur. Die vorgesehene Abdeckung der Fläche mit einer Asphaltdecke würde an diesem Zustand nichts ändern, da davon auszugehen ist, dass das Grundwasser in den Bereich der Altlasten hineinreicht. Wenn ein Eingriff in der betroffenen Fläche vorgenommen werden soll, müssen die vorhandenen Altlasten in diesem Bereich zuvor entfernt werden. Eine Überdeckung sehen wir in diesem Fall nicht für ausreichend an.
4. Die Fläche ist derzeit im FNP als Grünfläche, im Regionalen Raumordnungsplan als

|                                                            |                                                                                  |                                                                                  |                                               |                                                                     |                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Landesgeschäftsstelle:<br>Hindenburgplatz 3<br>55118 Mainz | Spendenkonto:<br>Volksbank<br>Worms-<br>Wonnegau<br>BLZ 553 900<br>Kto-Nr. 43430 | Geschäftskonto:<br>Volksbank Worms-<br>Wonnegau<br>BLZ 553 900 00<br>Konto 43430 | Postbank<br>Ludwigshafen<br>BLZ 545 100<br>57 | Vereinsregister:<br>Mainz VR 3220<br>Steuernummer:<br>26/674/0190/0 | Anerkannter<br>Naturschutzverband nach §<br>3 Abs. 3 URBG und § 61<br>Abs. 2 NatSchG.<br>Denkmalpflegeorganisation |
|------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Seite 2 der Stellungnahme der BUND-Kreisgruppe Ludwigshafen zur Teiländerung 25 des FNP „Nahversorgung Melm“

Siedlungsäsur ausgewiesen. Beide Ausweisungen sind sinnvoll und müssen erhalten bleiben. Sie dienen zum Schutz der Wohnbebauung Melm vor Lärm und anderen störenden Umweltauswirkungen.

5. Die betroffene Grünfläche hat sich zu einem tragfähigen Lebensraum für Vögel und Kleinsäugetiere entwickelt. Sollte sie tatsächlich bebaut werden, müsste ein 1:1 Ausgleich in Größe und Wertigkeit geschaffen werden. Eine geeignete Fläche, auf der dieser Ausgleich geschaffen werden könnte in Ludwigshafen zu finden, dürfte nicht leicht sein. Um den Ausgleich zu gewährleisten, muss die entsprechende Fläche vor Aufstellung des B-Planes gesichert werden.
6. Wir erlauben uns anzumerken und zu kritisieren, dass mit dieser vorgesehenen FNP-Änderung in den letzten Jahren nun schon mehrfach (im Widerspruch zum Flächennutzungsplan) eine Reduktion von Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet vorgenommen wird, ohne dass dem eine planerische Neuausweisung von vergleichbaren Grün- und Freiflächen gegenüber steht. Wohl auch aus diesem Grund wird es naturgemäß immer schwieriger geeignete Ausgleichs- und Kompensationsflächen zu finden.

Die vorliegende Stellungnahme wird so von der POLLICHIA-Ortsgruppe mitgetragen.

Mit freundlichen Grüßen



Ingrid Frühauf

Kreisgruppenvorsitzende

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Gewerbeaufsicht

|                      |       |       |       |
|----------------------|-------|-------|-------|
| Bereich Stadtplanung |       |       |       |
| Eng. 18. Jan. 2013   |       |       |       |
| Tgb. Nr.             | 4-12  | 4-121 | 4-122 |
|                      | 4-124 | 4-125 | 4-126 |



Rheinland-Pfalz  
STRUKTUR- UND  
GENEHMIGUNGSDIREKTION  
SÜD

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 05 65 |  
67405 Neustadt a.d. Weinstr.

Stadtverwaltung Ludwigshafen  
- Stadtplanung -  
Rathausplatz 20  
67059 Ludwigshafen am Rhein

REGIONALSTELLE  
GEWERBEAUFSICHT

Karl-Heinrich-Straße 2  
67433 Neustadt an der  
Weinstraße  
Telefon 06321 99-0  
Telefax 06321 33396  
referat23@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

14.01.2013

|                      |                   |                                    |               |
|----------------------|-------------------|------------------------------------|---------------|
| Mein Aktenzeichen    | Ihr Schreiben vom | Ansprechpartner/-in / E-Mail       | Telefon / Fax |
| 23-5/60,0/12/245/Wa  | 19.11.2012        | Martin Wallenberger                | 06321 99-1140 |
| Bitte immer angeben! | 4-121F.Schl       | martin.wallenberger@sgdsued.rlp.de | 06321 33396   |

### Bauleitplanung der Stadt Ludwigshafen am Rhein

|                     |                                      |                                                  |
|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Flächennutzungsplan | <input type="checkbox"/> Aufstellung | <input checked="" type="checkbox"/> 25. Änderung |
| Bebauungsplan       | <input type="checkbox"/> Aufstellung | <input type="checkbox"/> Änderung                |

### Teiländerung „Nahversorgung Melm“

|                                              |                        |
|----------------------------------------------|------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Anhörung | gemäß § 4 Abs. 1 BauGB |
| <input type="checkbox"/> Offenlegung         | gemäß § 3 Abs. 2 BauGB |

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur o. a. Bauleitplanung folgendes:

#### 1. Einwendungen:

Durch die Errichtung eines Lebensmittelmarktes ist mit zusätzlichen Lärmemissionen zu rechnen.

1/2

Konten der Landesoberkasse:  
Deutsche Bundesbank, Filiale LU  
Sparkasse Rhein-Haardt  
Postbank Ludwigshafen

545 015 05 (BLZ 545 000 00)  
20 008 (BLZ 546 512 40)  
926 678 (BLZ 545 100 67)

Besuchszellen:  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr



2. Rechtsgrundlagen: § 50 BImSchG

3. Möglichkeiten der Überwindung:

Mittels eines schalltechnischen Gutachtens sind die Schallemissionen zu quantifizieren und die Ergebnisse bei der nachfolgenden Bebauungsplanebene mit entsprechenden Festsetzungen zu berücksichtigen.

4. Hinweise:

Lärmintensive Bereiche wie Zufahrten, Bodenbeläge, Lüftungsanlagen etc. sind im schalltechnischen Gutachten besonders zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag



Martin Waltenberger

**Flächennutzungsplanentwurf**

