



Aktenzeichen: 612/Kt

Datum: 06.09.2018

Hinweis: XVI/2157  
XVI/2164

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

**Teiländerung Flächennutzungsplan "Nördlich der Dürkheimer Straße West" und Bebauungsplan "Nördlich der Dürkheimer Straße West" in Ludwigshafen-Oggersheim - Stellungnahme der Stadt Frankenthal im Rahmen der Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Die Verwaltung bittet zu beschließen wie folgt:

1. Dem beigefügten Entwurf einer Stellungnahme (Anlage 1) zur Teiländerung des Flächennutzungsplans „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ und zum Bebauungsplan „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ in Ludwigshafen-Oggersheim wird zugestimmt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt die Stellungnahme an die Stadtverwaltung Ludwigshafen zu senden.

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich: <input type="checkbox"/>	Einstimmig: <input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich: <input type="checkbox"/>	Mit <input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
				Stimmenmehrheit: <input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag: <input type="checkbox"/>	Protokollanmerkungen und Änderungen siehe Rückseite: <input type="checkbox"/>	Kenntnisnahme: <input type="checkbox"/>	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt: <input type="checkbox"/>	Unterschrift:		

### **Begründung:**

Die Fa. Krieger Grundstück AG plant auf einer derzeit brachliegenden, zuvor mit einem großflächigen Einzelhandel (Gartenmarkt) bebauten Fläche innerhalb des Gewerbegebietes westlich von Ludwigshafen-Oggersheim die Errichtung eines Mitnahme-Möbelmarktes der Kette Sconto. Da die Planung den im Plangebiet rechtskräftigen Bebauungsplänen in einigen Punkten – insbesondere in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die festgesetzten Flächen zur Eingrünung der Teilflächen – nicht entspricht, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans sowie die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren erforderlich.

Die Stadt Frankenthal wurde dabei mit Schreiben der Stadt Ludwigshafen vom 10. August 2018 zu einer Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert.

Bereits bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB (vgl. DRS XVI/2157) sowie im Rahmen der vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz (vgl. DRS XVI/2164) hat die Stadt Frankenthal bereits Stellungnahmen bezüglich der o.g. Planung abgegeben und dabei Bedenken gegen die geplante Ansiedlung des Möbelmarktes geäußert. Dabei wurden insbesondere die Ergebnisse der Markt- und Auswirkungsanalyse der bulwiengesa AG kritisch hinterfragt.

Nach Ansicht der Stadt Frankenthal ist dieses Gutachten nicht geeignet die voraussichtlich zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf den Möbeleinzelhandel in Frankenthal seriös zu beurteilen. Die Einteilung des Einzugsbereichs ist rein theoretisch, für das Sortiment Möbel wurden keine Auswirkungen ermittelt und die kumulierenden Wirkungen weiterer Ansiedlungsvorhaben im Bereich Möbel in der Metropolregion Rhein-Neckar wurden nicht berücksichtigt. Trotz dieser Bedenken hat die SGD Süd im raumordnerischen Entscheid vom 19.04.2018 festgestellt, dass die geplante Ansiedlung eines Möbelmitnahmemarktes unter Beachtung bestimmter Maßgaben mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist. Zu diesen Maßgaben zählt u.a. die Begrenzung der Verkaufsfläche auf maximal 10.000 m<sup>2</sup> und die Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente auf maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Zwischenzeitlich wurde die Planung konkretisiert und es wurden verschiedene Gutachten vorgelegt. Dennoch wurde auf die Bedenken der Stadt Frankenthal nicht eingegangen, v.a. in Bezug auf die Methodik und Ergebnisse der Markt- und Auswirkungsanalyse. So trifft die Markt- und Auswirkungsanalyse bspw. keine nachvollziehbaren Aussagen zu den möglichen Auswirkungen des geplanten Möbelmarktes auf die Funktionsfähigkeit der Versorgung der Nachbargemeinde Frankenthal mit mittelzentralen Waren, in diesem Fall Möbel. Stattdessen wurden nur mögliche Auswirkungen auf innenstadtrelevante Sortimente untersucht. Daher befürchtet die Verwaltung, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf den Einzelhandel der Stadt Frankenthal unterschätzt wurden.

Darüber hinaus werden die Bedenken der Stadt Frankenthal bezüglich der Verkehrsinfrastruktur durch das vorliegende Gutachten nicht ausgeräumt, die Wechselwirkungen zwischen dem Industriegebiet „Am Römig“ und der Ansiedlung des großflächigen Möbelmarktes werden nicht ausreichend berücksichtigt.

Aus diesen Gründen werden in der beigefügten Stellungnahme der Verwaltung weiterhin Bedenken gegenüber der Planung geäußert.

## STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich  
Oberbürgermeister

### Anlage:

- Anlage 1: Stellungnahme der Stadt Frankenthal
- Anlage 2: Flächennutzungsplan 99, 28. Teiländerung „Nördlich der Dürkheimer Straße West“, Planzeichnung (Stand 26.07.2018)
- Anlage 3: Flächennutzungsplan 99, 28. Teiländerung „Nördlich der Dürkheimer Straße West“, Begründung (Stand 26.07.2018)
- Anlage 4: Bebauungsplan Nr. 542a, „Nördlich der Dürkheimer Straße West“, Planzeichnung (Stand 26.07.2018)
- Anlage 5: Bebauungsplan Nr. 542a, „Nördlich der Dürkheimer Straße West“, textliche Festsetzungen (Stand 26.07.2018)
- Anlage 6: Bebauungsplan Nr. 542a, „Nördlich der Dürkheimer Straße West“, Begründung (Stand 26.07.2018)