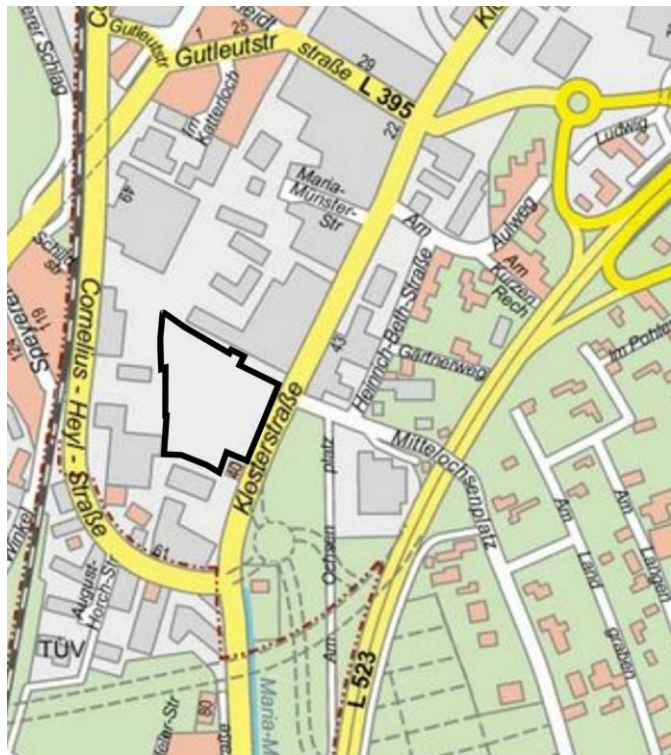


**Flächennutzungsplan  
Worms 2030**

**1. Änderung  
für ein Gebiet  
westlich der Kloster-  
straße**

**Begründung  
zum Entwurf**



Teil I – Städtebau

## Bearbeitung:

**h+t** Hempel + Tacke GmbH  
■ planen ■ beraten ■ bewerten

Am Stadtholz 24-26 • 33609 Bielefeld  
tel 0521 – 55 73 55 50 • fax 0521 – 55 73 55 55  
mail info@hempel-tacke.de

## Begründung

### Flächennutzungsplan Worms 2030 1. Änderung für ein Gebiet westlich der Klosterstraße Fassung für die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

## Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	29.01.2019
Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	29.05.2019
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	07.06.2019
Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	[...]
Beschluss zur Offenlage	[...]
Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	[...]
Beschluss über die Wirksamkeit der 1. Änderung des ‚FNP-Worms-2030‘	[...]
Bekanntmachung der Erteilung der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde im Amtsblatt der Stadt Worms	Datum siehe Planurkunde

## Inhaltsverzeichnis

<b>Teil I – Städtebau.....</b>	<b>5</b>
<b>1 Anlass und Ziele der Planung.....</b>	<b>5</b>
1.1 Lage des Plangebietes .....	5
1.2 Planungserfordernis und Ziele der Planung .....	5
1.3 Planungsalternativen .....	6
1.4 Verfahren .....	7
<b>2 Übergeordnete Planungen .....</b>	<b>7</b>
2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB) .....	7
2.2 Bisherige Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan .....	8
2.3 Geplante FNP-Darstellung.....	8
<b>3 Plangebiet.....</b>	<b>9</b>
3.1 Umgebung des Plangebietes.....	9
3.2 Vorprägung und vorhandene Nutzungen im Plangebiet.....	9
3.3 Bestehende Planungen und fachplanungsrechtliche Bindungen.....	9
<b>4 Städtebauliches Konzept .....</b>	<b>10</b>
<b>5 Wesentliche Auswirkungen der Planung.....</b>	<b>11</b>
5.1 Belange der Landesplanung.....	11
5.2 Auswirkungen auf die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche .....	12
5.3 Auswirkungen auf den Verkehr.....	12
5.4 Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter .....	13
5.5 Auswirkungen durch Altlasten.....	13
<b>6 Planverwirklichung und Kosten .....</b>	<b>14</b>

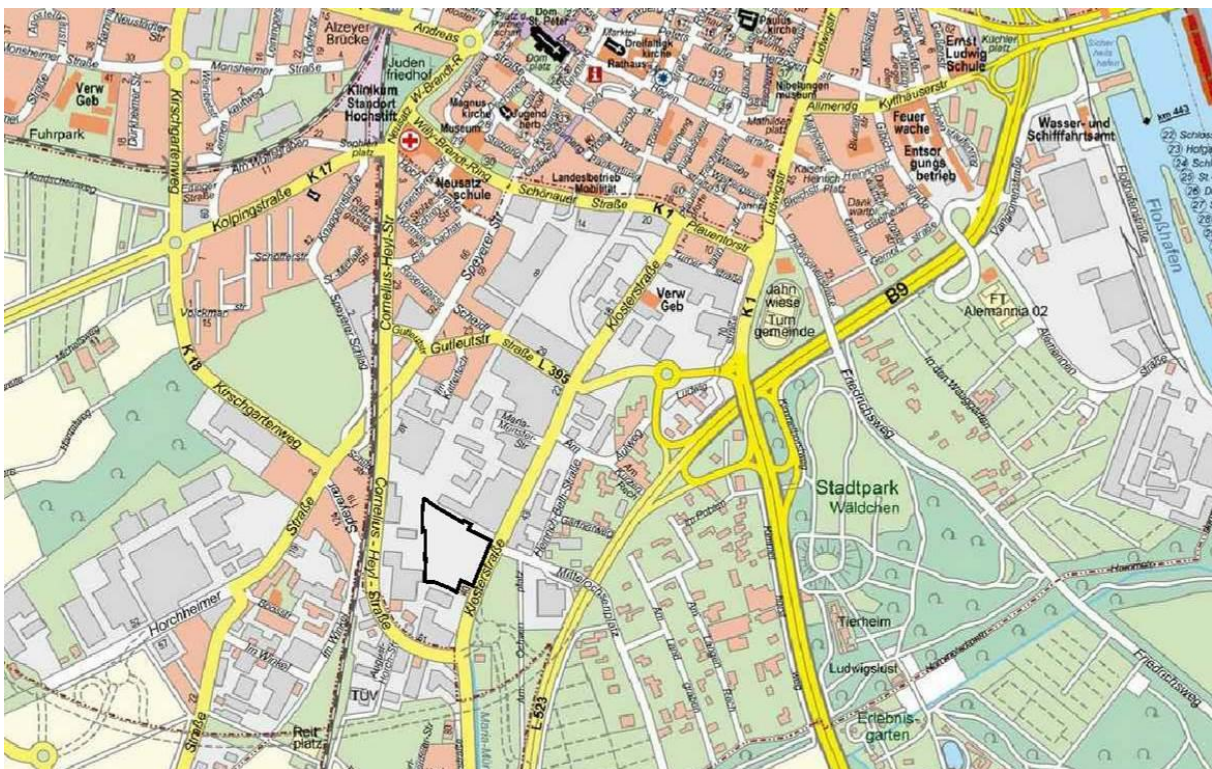


## Teil I – Städtebau (Begründung gem. § 5 Abs. 5 BauGB)

### 1 Anlass und Ziele der Planung

#### 1.1 Lage des Plangebietes

Der Änderungsbereich befindet sich südlich der Innenstadt in einem Gewerbegebiet. Das ca. 2,3 ha große Plangebiet grenzt westlich an die Klosterstraße an. Die Lage des Änderungsbereichs im Stadtgefüge ist dem nachfolgenden Übersichtsplan zu entnehmen.



**Abb. 1: Lage des Änderungsbereichs** (ohne Maßstab)  
Quelle Kartengrundlage: Stadtverwaltung Worms – GeoBasis-DE / BKG 2017

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs der 1. FNP-Änderung ist der Plandarstellung im Maßstab 1:5.000 zu entnehmen.

#### 1.2 Planungserfordernis und Ziele der Planung

An der Klosterstraße ist auf einem brachliegenden Gewerbegrundstück die Neuansiedlung und Vergrößerung eines bisher an der Monsheimer Straße ansässigen Möbelfachmarktes sowie die Ansiedlung eines Gartenfachmarktes geplant. Nach dem Umzug des Möbelmarktes an die Klosterstraße soll der Altstandort an der Monsheimer Straße als innenstadtnahes Wohnquartier entwickelt werden.



Zur Umsetzung dieser städtebaulichen Zielsetzungen ist die Aufstellung zweier Bebauungspläne und eine Änderung des Flächennutzungsplans für ein Gebiet westlich der Klosterstraße erforderlich. Die vorliegende FNP-Änderung, der Vorhabenbezogene Bebauungsplan S 81 für das Gebiet westlich der Klosterstraße und der Vorhabenbezogene Bebauungsplan W 142 für den Bereich an der Monsheimer Straße und dem Leimenkautweg sollen - da beide Vorhaben im Zusammenhang stehen - in enger zeitlicher Abfolge aufgestellt werden.

Beide Standorte sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Worms (FNP-Worms-2030) als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Für das geplante großflächige Einzelhandelsvorhaben westlich der Klosterstraße ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, da hier eine „Sonderbaufläche“ dargestellt werden soll. Sie soll als 1. Änderung des seit 25.10.2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplanes Worms 2030 durchgeführt werden.



**Abb. 2: Lage des Plangebietes Monsheimer Straße** (ohne Maßstab)  
Quelle Kartengrundlage: Stadtverwaltung Worms – GeoBasis-DE / BKG 2017



**Abb. 3: Rechtswirksamer Flächennutzungsplan mit Abgrenzung des Plangebietes Monsheimer Straße** (ohne Maßstab)  
Quelle FNP: Stadtverwaltung Worms – GeoBasis-DE / BKG 2017

### 1.3 Planungsalternativen

Das Planziel der Stadt Worms für den bisherigen Standort des Möbelfachmarktes Monsheimer Straße ist die Entwicklung von Wohnnutzungen. Dieser Standort ist von seiner Lage und den Umgebungsnutzungen nicht für den großflächigen Einzelhandel geeignet. Bei der Suche nach einem adäquaten geeigneten Ersatzstandort ergab sich nun die Möglichkeit zur Verlagerung des Möbelfachmarktes auf eine Gewerbebrache an der Klosterstraße.

Im Flächennutzungsplan Worms 2030 wurden keine geplanten Sonderbauflächen für Handel dargestellt. Die Klosterstraße ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Worms aber als Ergänzungsstandort erfasst. Aus städtebaulicher Sicht eignet sich der Standort Klosterstraße daher grundsätzlich für Handelseinrichtungen.

Die Verlagerung des Möbelfachmarktes an diesen Standort wurde frühzeitig mit der zuständigen Behörde für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt. Alternative Standorte für eine Verlagerung sind im Stadtgebiet von Worms nicht bekannt.

## 1.4 Verfahren

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes Worms 2030 erfolgt gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes S 81 „Möbel- und Gartenfachmarkt an der Klosterstraße“ (Parallelverfahren).

## 2 Übergeordnete Planungen

### 2.1 Anpassung an die Ziele der Raumordnung (§ 1 Abs. 4 BauGB)

Die Ziele der Raumordnung ergeben sich aus den Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms LEP IV von 2008 sowie den Vorgaben des einheitlichen Regionalplans der Metropolregion Rhein-Neckar von 2014 und des Regionalen Raumordnungsplans der Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe von 2014 (Teilfortschreibung 2016). Die Vorgaben des Landesentwicklungsprogramms sind in dem einheitlichen Regionalplan konkretisiert und ausgeformt.

Die Stadt Worms ist im Landesentwicklungsprogramm Rheinland-Pfalz (LEP IV) als Mittelzentrum mit teilweise oberzentralen Einrichtungen ausgewiesen. Damit obliegt der Stadt die Aufgabe, für einen größeren Verflechtungsbereich eine vollständige Versorgung der mittelzentralen Funktionen zu leisten.

Auch in dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar und im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe ist die Stadt Worms als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet ist in beiden Regionalplänen als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt.

Für Einzelhandelsgroßprojekte sind im Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar folgende Ziele benannt:

- Sie sind nur in Mittel- und Oberzentren zulässig (Ziel 1.7.2.2: Zentralitätsgebot).
- Verkaufsfläche, Warensortiment und Einzugsbereich sind abzustimmen auf die Einwohnerzahl der Standortgemeinde, deren Verflechtungsbereich und zentralörtliche Funktionsstufe (Ziel 1.7.2.3: Kongruenzgebot).
- Sie dürfen weder die städtebauliche Entwicklung, Ordnung und Funktionsfähigkeit der Stadt- und Ortskerne der Standortgemeinde oder anderer zentraler Orte wesentlich beeinträchtigen noch die Nahversorgung im Einzugsbereich (Ziel 1.7.2.4: Beeinträchtigerbot).
- Sie sind nur an städtebaulich integrierten Standorten zulässig (Ziel 1.7.2.5: Integrationsgebot).
- Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind auch an den in der Raumnutzungskarte genau umgrenzten Ergänzungsstandorten zulässig (Ziel 1.7.3.2: Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte), wenn in „zentralörtlichen Standortbereichen für Einzelhandelsgroßprojekte“ keine geeigneten Flächen vorhanden sind. Außerhalb der Ergänzungsstandorte sind Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im Einzelfall ausnahmsweise möglich, wenn folgende Bedingungen erfüllt sind:
  - in den Ergänzungsstandorten stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung,
  - die raumordnerische Verträglichkeit kann nachgewiesen werden,
  - das Vorhaben fügt sich in das Einzelhandelskonzept der Standortgemeinde ein.

- Zentrenrelevante Randsortimente sind in den Ergänzungsstandorten sowie in den vorgeannten Ausnahmen zulässig, wenn sie raumordnerisch abgestimmt sind und maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen (Ziel 1.7.3.3: Zentrenrelevante Randsortimente).

Der geplante Standort für das großflächige Einzelhandelsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten liegt weder in einem der „Zentralörtlichen Standortbereiche für Einzelhandelsgroßprojekte“ noch in einem der „Ergänzungsstandorte für Einzelhandelsgroßprojekte“, die in der Raumnutzungskarte des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar dargestellt sind.

Im Regionalen Raumordnungsplan Rheinhessen-Nahe folgende sind bezüglich großflächiger Einzelhandelsprojekte Ziele und Grundsätze verankert:

- Großflächige Einzelhandelsvorhaben sind nur in zentralen Orten zulässig (Ziel 42: Zentralitätsgebot), wobei Betriebe, die mehr als 2.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche umfassen, nur in Mittel- und Oberzentren errichtet werden dürfen.
- Großflächige Einzelhandelsvorhaben mit innenstadtrelevanten Sortimenten sind nur in den in Abstimmung mit der Regionalplanung verbindlich festgelegten städtebaulich integrierten Bereichen – Innenstädten, Stadt- und Stadtteilzentren - zulässig (Ziel 43: städtebauliches Integrationsgebot).
- Die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen darf die Versorgungsfunktion der städtebaulich integrierten Bereiche der Standortgemeinde nicht wesentlich beeinträchtigen. Dies gilt auch für die Versorgungsbereiche (Nah- und Mittelbereiche) benachbarter zentraler Orte (Ziel 44: Nichtbeeinträchtigungsgebot).
- Auf Industrie- und Gewerbeflächen ist die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit innenstadtrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Hierzu sind die planerischen Voraussetzungen (Sondergebiete) zu schaffen (Ziel 45).

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als zuständige Landesplanungsbehörde hat als Ergebnis einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 12.02.2019 mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den raumordnerischen Zielen vereinbar ist (s. Kapitel 5.1).

## **2.2 Bisherige Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan**

In dem seit dem 25.10.2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan Worms 2030 ist das ca. 2,3 ha große Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt.

## **2.3 Geplante FNP-Darstellung**

Ziel der Änderung ist die Darstellung des gesamten Plangebietes als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Möbel- und Gartenfachmarkt“.

Des Weiteren wird das Plangebiet als Altstandort / Altablagerungsfläche gekennzeichnet.



### **3 Plangebiet**

#### **3.1 Umgebung des Plangebietes**

Die Fläche, die mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Worms 2030 überplant werden soll, liegt inmitten von gewerblichen Bauflächen.

Nördlich des Plangebietes befindet sich an der Klosterstraße und der Schönauer Straße der Sonderstandort Wormser Einkaufspark (WEP), eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“. Östlich der Klosterstraße und südlich der Straße Mittelochsenplatz ist eine zweite Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Handel“ dargestellt.

Die das Plangebiet östlich begrenzende Klosterstraße sowie die südöstlich geplante Südumgehung von Worms (B47) sind als sonstige relevante Verkehrsflächen dargestellt.

#### **3.2 Vorprägung und vorhandene Nutzungen im Plangebiet**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Gewerbebrache, auf der alle Aufbauten abgerissen wurden.

Das ca. 2,3 ha große Areal wurde seit langem gewerblich genutzt. Zunächst stand dort ein Lederwerk (Heyl'sche Lederfabrik), das im 2. Weltkrieg vollständig zerstört wurde. Danach siedelte sich ein holzverarbeitender Betrieb an, dessen Gebäude schließlich teilweise auch von anderen Betrieben genutzt wurde. Vor drei Jahren wurden die Gebäude zurückgebaut, seitdem liegt das Gelände brach und stellt sich als vegetationslose Fläche dar.

#### **3.3 Bestehende Planungen und fachplanungsrechtliche Bindungen**

##### Einzelhandelskonzept der Stadt Worms

Im Einzelhandelskonzept der Stadt Worms<sup>1</sup> werden als wesentliche und generelle Zielsetzungen in Bezug auf die Einzelhandelsentwicklung die Erfüllung der zentralörtlichen Versorgungsfunktion der Stadt sowie die Sicherung und Stärkung der Wormser Innenstadt benannt.

Für (großflächigen) nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel sind im Einzelhandelskonzept die Innenstadt sowie ausgewählte Sonderstandorte, sog. Ergänzungsstandorte, dargestellt. Sie werden als wichtige Bausteine der Wormser Einzelhandelsstruktur bewertet, da sie als wesentliche Ergänzung der zentralen Versorgungsbereiche dienen und maßgeblich zur Versorgungsfunktion der Stadt Worms beitragen. Der Standort für die beiden geplanten Einzelhandelsbetriebe verbindet die beiden räumlichen Teilbereiche des im Einzelhandelskonzept aufgeführten Ergänzungsstandortes Klosterstraße.

Im Einzelhandelskonzept sind einzelne Sortimentsgruppen, die Sortimente des geplanten Möbel- und Gartenfachmarktes beinhalten, als zentrenrelevant eingestuft. Da Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Hauptsortimenten oft ergänzend zentrenrelevante Randsortimente führen, sollen zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche laut Einzelhandelskonzept bei Betriebsstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die zentrenre-

<sup>1</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Worms - Fortschreibung Mai 2010. Junker und Kruse. Dortmund. Mai 2010.

levanten Randsortimente begrenzt und nur zugelassen werden, wenn ein direkter Bezug zum Hauptsortiment gegeben ist. Im Einzelhandelskonzept wird dazu auf die landes- und regionalplanerischen Regelungen verwiesen, die allgemein eine Begrenzung auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgeben (siehe Ziel 1.7.3.3 des Einheitlichen Regionalplans).

Im raumordnerischen Entscheid vom 12.02.2019 wurde festgestellt, dass die beantragte Verlagerung des Möbel-Fachmarktes mit den Zielen der Raumordnung unter folgenden Maßgaben vereinbar ist:

- Begrenzung der Verkaufsfläche des Möbel-Fachmarkts auf maximal 6.000 m<sup>2</sup> und des Anteils an innenstadtrelevanten Randsortimenten auf maximal 600 m<sup>2</sup>
- Begrenzung der Verkaufsfläche des Garten-Fachmarktes auf maximal 2.000 m<sup>2</sup> und des Anteils an innenstadtrelevanten Randsortimenten auf von maximal 200 m<sup>2</sup>.
- Beschränkung der innenstadtrelevanten Randsortimente der beiden Fachmärkte zusammen auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch auf 800 m<sup>2</sup>. Zuordnung zu den innenstadtrelevanten oder nicht innenstadtrelevanten Sortimenten entsprechend der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Worms 2010.
- Anpassung der räumlichen Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Klosterstraße im Einzelhandelskonzept.

#### Altlasten

Das Plangebiet der 1. FNP-Änderung befindet sich aufgrund seiner gewerblich-industriellen Vornutzungen im Bereich verschiedene Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen: ehem. Heylsche Lederwerke Werk Maria Münster (Reg.-Nr. 319 00 000 - 5001), ehem. Tankstelle / Lederwerk / Sägewerk (Reg.-Nr. 319 00 000 - 5523), Ablagerungsstelle Worms, Tafelacker, südwestliche Erweiterung (Reg.-Nr. 319 00 000 - 0219 /05), Ablagerungsstelle Worms, Klosterstraße 34 (Reg.- Nr. 319 00 000 - 0330).

## **4 Städtebauliches Konzept**

An der Klosterstraße ist auf einem brachliegenden Gewerbegrundstück die Ansiedlung eines Möbelfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. ca. 6.000 m<sup>2</sup>, eines Gartenfachmarktes mit einer Verkaufsfläche von max. ca. 2.000 m<sup>2</sup> sowie eines kleinen Gastronomiebetriebes geplant.

Die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Worms (FNP-Worms-2030) soll zusammen mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes S 81 „Möbel- und Gartenfachmarkt an der Klosterstraße“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses Vorhaben schaffen.

Da die geplanten Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe die Schwelle zur Großflächigkeit überschreiten, ist im Bebauungsplan gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO die Festsetzung eines „Sonstigen Sondergebiets“ erforderlich. In dem seit dem 25.10.2016 rechtswirksamen Flächennutzungsplan Worms 2030 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Um die Entwicklung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes S 81 aus dem Flächennutzungsplan sicherzustellen, ist eine FNP-Änderung durchzuführen.

Die FNP-Änderung dient insbesondere

- der Entwicklung eines Wohngebietes am bisherigen Standort des Einzelhandelsmarktes in der Monsheimer Straße,
- der Reaktivierung einer gewerblichen Brache westlich der Klosterstraße und
- der Sicherung eines neuen Standortes für einen in der Stadt ansässigen wichtigen Einzelhandelsbetrieb und damit der Sicherung von Arbeitsplätzen.

## 5 Wesentliche Auswirkungen der Planung

### 5.1 Belange der Landesplanung

Das Vorhaben entspricht den Zielen des Landesentwicklungsprogramms LEP IV sowie des Einheitlichen Regionalplans Rhein-Neckar und des Regionalen Raumordnungsplans Rheinhessen-Nahe:

- Der Standort des großflächigen Einzelhandelsvorhabens liegt in einem Mittelzentrum. Dem Zentralitätsgebot wird somit entsprochen.
- Bei beiden Fachmärkten sind innenstadtrelevante Sortimente nur als Randsortimente auf einer untergeordneten Verkaufsfläche (Möbelfachmarkt max. 600 m<sup>2</sup>, Gartenfachmarkt max. 200 m<sup>2</sup>) vorgesehen. Eine Integration des Einzelhandelsvorhabens in den Hauptgeschäftsbereich der Wormser Innenstadt oder das Stadtteilzentrum Pfeddersheim entsprechend des Integrationsgebotes ist somit nicht erforderlich.
- Mit der Auswirkungsanalyse zur Ansiedlung der beiden Fachmärkte konnte nachgewiesen werden, dass die Versorgungsfunktionen der städtebaulich integrierten Bereiche der Stadt Worms und der zentralen Orte im Untersuchungsraum nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Dem Nichtbeeinträchtigungsgebot wird somit entsprochen.
- Der Standort für die beiden Einzelhandelsgroßprojekte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten liegt weder in einem „Zentralörtlichen Standortbereich für Einzelhandelsgroßprojekte“ noch in einem „Ergänzungsstandort für Einzelhandelsgroßprojekte“ gemäß des Einheitlichen Regionalplans. Der Standort verbindet jedoch die im Einzelhandelskonzept der Stadt Worms aufgeführten beiden Teilbereiche des Ergänzungsstandorts „Klosterstraße“.

Im Einheitlichen Regionalplan wird außerdem eine Ausnahmefallregelung eröffnet, die eine Ausweisung von Einzelhandelsgroßprojekten mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Ergänzungsstandorte ermöglicht. Folgende Bedingungen müssen dazu erfüllt sein:

- in den Ergänzungsstandorten stehen keine geeigneten Flächen zur Verfügung,
- die raumordnerische Verträglichkeit kann nachgewiesen werden,
- das Vorhaben fügt sich in das Einzelhandelskonzept der Standortgemeinde ein.

Diese Bedingungen werden im vorliegenden Fall erfüllt.

- In den ausgewiesenen Ergänzungsstandorten stehen keine geeigneten Flächen für eine Ansiedlung der beiden Fachmärkte zur Verfügung (s. Kapitel 1.3).
  - Die raumordnerische Verträglichkeit wurde im Rahmen einer Auswirkungsanalyse nachgewiesen.
  - Laut Auswirkungsanalyse ist eine faktische Lage in dem Ergänzungsstandort „Klosterstraße“ festzustellen, sodass sich das Planvorhaben in das Standortkonzept der Stadt Worms einfügt.
- Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung werden die zentrenrelevanten Randsortimente entsprechend des Einheitlichen Regionalplans auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche, höchstens jedoch 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Möbelmarkt 600 m<sup>2</sup>, Gartenmarkt 200 m<sup>2</sup>) begrenzt.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als zuständige Landesplanungsbehörde hat als Ergebnis einer vereinfachten raumordnerischen Prüfung gemäß § 18 Landesplanungsgesetz mit Schreiben vom 12.02.2019 mitgeteilt, dass das Vorhaben mit den Zielen von Raumordnung und Landesplanung bei Beachtung der folgenden Maßgaben vereinbar ist: Begrenzung der Gesamtverkaufsflächen, der Verkaufsflächen für Randsortimente sowie Anpassung der räumlichen Abgrenzung des Ergänzungsstandortes Klosterstraße im Einzelhandelskonzept der Stadt Worms.

## **5.2 Auswirkungen auf die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche**

Zur Einschätzung der absatzwirtschaftlichen und städtebaulichen Auswirkungen der beiden geplanten Einzelhandelsbetriebe ist eine Auswirkungsanalyse<sup>2</sup> durchgeführt worden.

Laut dieser Auswirkungsanalyse kann ausgeschlossen werden, dass die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des projektierten Vorhabens städtebaulich relevante Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Worms sowie benachbarte Städte und Gemeinde verursachen. Die prognostizierten Wettbewerbswirkungen durch die beiden geplanten Einzelhandelsbetriebe lassen aufgrund der absoluten Höhe der Umverteilungseffekte und des Anteils am derzeitigen Umsatz sowie aufgrund der bestehenden Versorgungsbedeutung und der Entwicklungsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche keine negativen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen des Untersuchungsraums erkennen.

Als Bereich, der hinsichtlich von Auswirkungen des geplanten Einzelhandelsvorhabens relevant ist, wurde in der Auswirkungsanalyse das Stadtgebiet von Worms und als erweitertes Einzugsgebiet die Verbandsgemeinden Monsheim, Wonnegau, Lamsheim-Heßheim, die Gemeinde Bobenheim-Roxheim sowie die hessischen Gemeinden Lampertheim, Bürstadt, Biblis und Groß-Rohrheim ermittelt.

Die Einhaltung der Vorgaben zur Begrenzung des Anteils und der Art der zentrenrelevanten Randsortimente in Abhängigkeit von der Sortimentsliste der Stadt Worms werden durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan S 81 gewährleistet.

## **5.3 Auswirkungen auf den Verkehr**

Die Anbindung des Sondergebietes an das örtliche Straßennetz ist von der Klosterstraße aus in Höhe der Einmündung zur Straße Mittelochsenplatz vorgesehen.

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung<sup>3</sup> wurden das Verkehrsaufkommen des geplanten Einzelhandelsvorhabens berechnet und die Auswirkungen im unmittelbar betroffenen Verkehrsnetz ermittelt. Nach der Verkehrsuntersuchung ist das geplante Vorhaben leistungsfähig zu erschließen; mit Beeinträchtigungen des Verkehrsnetzes im Umfeld des Plangebietes - auch am künftigen Knoten Klosterstraße / Südumgehung Worms – ist nicht zu rechnen.

<sup>2</sup> Auswirkungsanalyse Einzelhandelsentwicklung an der Klosterstraße in Worms. BBE Handelsberatung GmbH. Köln. September / November 2018.

<sup>3</sup> Verkehrsplanerische Begleituntersuchung - Neubau eines Möbel-Boss mit Fachmarkt und Café, Klosterstraße Worms. Aktualisierung 2019. VERTEC Ingenieurbüro für Verkehrsplanung und -technik. Koblenz. September 2019.

## **5.4 Auswirkungen auf die Umwelt, den Menschen, das Landschaftsbild sowie Kultur- und Sachgüter**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Ihre Ergebnisse sind dann gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht als gesonderten Teil der Begründung darzulegen. Da der Geltungsbereich der 1. FNP-Änderung sowie des aufzustellenden Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes S 81 deckungsgleich sind, wird - entsprechend der Absichtungsregelung nach § 2 Abs. 4 BauGB – an dieser Stelle auf den Umweltbericht zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

## **5.5 Auswirkungen durch Altlasten**

Im Bereich des Plangebietes befinden sich verschiedene Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen (s. Kapitel 3.3). Sie sind im Rahmen von drei unterschiedlichen Altlastenuntersuchungen<sup>4</sup> untersucht worden. Diese ergaben, dass das Gelände in der Vergangenheit vollflächig bis zu einer Tiefe von 4 - 5 m mit z. T. deutlich schadstoffbelasteten Materialien aufgefüllt wurde.

Die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd hat im Februar 2019 auf Grundlage der ersten beiden Gutachten die folgende bodenschutzrechtliche Bewertung abgegeben: Durch eine durchgängige Versiegelung kann ein Auswaschen von Schadstoffen in das Grundwasser vermindert werden. Die Fläche wird somit als „gesicherte Altlast“ bewertet. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist auf dem gesamten Gelände nicht möglich. Aufgrund der festgestellten Schadstoffbelastungen ist bei Eingriffen in den Untergrund eine gutachterliche Begleitung / Überwachung erforderlich. Des Weiteren sind die bei der Bebauung anfallenden Aushubmaterialien einer ordnungsgemäßen Verwertung bzw. Beseitigung zuzuführen.

Die Altlastenuntersuchung von 2020 erbrachte das Ergebnis, dass sämtliche Boden- und Bauschuttmaterialien auf dem Gelände verbleiben und Bodenabträge weitestmöglich im Plangebiet wieder eingebaut werden sollten und das Areal großflächig versiegelt werden sollte, um einen Austrag von Schadstoffen in das Grundwasser und den gewachsenen Boden zu vermeiden.

Da die Schadstoffbelastungen im Boden verbleiben, wird gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB Fläche, die mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplans Worms 2030 überplant werden soll, als Altstandort / Altablagerungsfläche gekennzeichnet.

---

<sup>4</sup> Umwelttechnischer Bericht zur orientierenden Altlastenuntersuchung auf dem Gelände Klosterstraße 34 und 34a, 67547 Worms. Clayton Umwelt-Consult. Ludwigshafen. 12.11.2010.  
Ergänzende Altlastenuntersuchungen für eine Teilfläche des ehem. Ettel-Geländes, Klosterstraße 34 in Worms. IBG – Ingenieurbüro für Geotechnik. Worms. 06.04.2018.  
Neubau Möbel Boss, Klosterstr. 34 in D-67547 Worms - Orientierende Altlastenuntersuchung. DEKRA Automobil GmbH. Hannover. 20.03.2020

## **6 Planverwirklichung und Kosten**

Die Flächen im Plangebiet befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Das Plangebiet wird vom Vorhabenträger entwickelt; er übernimmt alle damit verbundenen Kosten. Durch die 1. FNP-Änderung entstehen der Stadt somit voraussichtlich keine Kosten.

Zur Realisierung des beschriebenen Vorhabens wird ein Durchführungsvertrag mit Zeit- und Ablaufplan abgeschlossen.

.....