



Aktenzeichen: 61-S/Kt

Datum: 24.02.2022

Hinweis: XVII/1858

Beratungsfolge: Planungs- und Umweltausschuss

Ansiedlung eines Möbelmarktes in Ludwigshafen-Oggersheim, hier: aktueller Sachstand

Die Verwaltung berichtet:

Im Oktober 2021 wurde der Planungs- und Umweltausschuss über die geänderten Planungsabsichten bei der geplanten Ansiedlung eines Möbelmarktes in Ludwigshafen am Rhein informiert (Drs. XVII/1858). Statt der ursprünglich geplanten Errichtung eines Mitnahme-Möbelmarktes der Ketto Sconto mit einer Verkaufsfläche von 10.000 m² soll nunmehr ein höherwertiges Möbelangebot realisiert werden. Es handelt sich hierbei um einen Möbelmarkt der Firma Höffner mit einer Verkaufsfläche von rund 14.300 m². Die Verkaufsfläche für innenstadtnahe Randsortimente soll dabei auch zukünftig auf maximal 800 m² beschränkt bleiben.

Da die geänderten Planungsabsichten der Firma KGG GmbH & Co. KG nicht mehr vollständig durch den raumordnerischen Entscheid vom 13.04.2018 abgedeckt sind musste der raumordnerische Entscheid aktualisiert werden. In diesem Zusammenhang wurde die Verwaltung seitens der zuständigen SGD Süd angeschrieben und um erneute Stellungnahme gebeten. In der Stellungnahme der Verwaltung vom 27.09.2021, die vom Planungs- und Umweltausschuss rückwirkend gebilligt wurde, wurde das Vorhaben in seiner veränderten Ausrichtung abgelehnt, da die Verwaltung den geplanten Standort im „Gewerbegebiet Einkaufspark Oggersheim“ als nicht geeignet für die Ansiedlung eines großflächigen Möbelmarktes ansieht und negative Auswirkungen auf den Einzelhandel in Frankenthal befürchtet werden. Darüber hinaus wurden methodische Mängel bei der Erarbeitung der Markt- und Wirkungsanalyse, die als wesentliche Grundlage für den raumordnerischen Entscheid dient, geltend gemacht.

Mit Schreiben vom 07.02.2022 wurde die Verwaltung nun über die Entscheidung der SGD Süd hinsichtlich der geänderten Planungsabsichten der Firma KGG GmbH & Co. KG informiert. Der aktualisierte raumordnerische Entscheid der SGD Süd legt dabei folgendes fest:

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:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

„Die veränderten Planungsabsichten der Antragstellerin zur Errichtung eines Möbelvollsortimenters in Ludwigshafen am Rhein sind unter Beachtung der folgenden Maßgaben mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar:

Die Verkaufsfläche des Möbelvollsortimentmarktes ist auf maximal 14.302 m² begrenzt. Innerhalb dieser Gesamtverkaufsfläche sind innenstadtrelevante Randsortimente auf einer Fläche von maximal 800 m² zulässig. Die Zuordnung zu den innenstadtrelevanten oder nicht innenstadtrelevanten Sortimenten richtet sich nach der Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen am Rhein 2011.

Die in den Stellungnahmen geäußerten Bedenken hinsichtlich möglicher Probleme der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur, der Bereitstellung ausreichender Stellplätze und der Lärmimmissionen sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen“

Die SGD Süd folgt damit nicht den in der Stellungnahme der Stadt Frankenthal geäußerten Bedenken im Hinblick auf befürchtete negative Auswirkungen auf den Einzelhandel, sowie in Bezug auf Verkehr und Lärmimmissionen. In der vorliegenden raumordnerischen Bewertung und Abwägung führt die SGD Süd dabei u.a. folgendes aus. „Das Angebot an innenstadtrelevanten Sortimenten wird sich durch das geänderte Planungsvorhaben nicht erhöhen. Die Verkaufsfläche liegt hier weiterhin bei maximal 800 m². Laut dem Gutachterbüro führe dies zu einer Umverteilungsquote unter 1 %, wodurch Beeinträchtigungen des zentralen Versorgungsbereiches der Stadt Frankenthal ausgeschlossen seien. Dieser Argumentation schließt sich die Obere Landesplanungsbehörde an. Die Einhaltung des Nichtbeeinträchtigungsgebotes wurde überdies bereits im raumordnerischen Entscheid vom April 2018 festgestellt. Der oberen Landesplanungsbehörde liegen keine neuen Erkenntnisse vor, die ein andere aktuelle Bewertung rechtfertigen würden.“

Der Kritik der Stadt Frankenthal, dass durch das Vorhaben ausgelöste Kaufkraftumverteilungen unzureichend untersucht worden seien und die Ausweisung der Einzugsbereiche rein theoretisch erfolgt sei, eine Sichtweise, die teilweise auch durch den Verband Region Rhein-Neckar unterstützt wurde, kann die obere Landesplanungsbehörde zwar grundsätzlich nachvollziehen führt aber im Ergebnis aus deren Sicht nicht zu einem Verstoß gegenüber dem Nichtbeeinträchtigungsgebot. Hinzu kommt nach Ansicht der oberen Landesplanungsbehörde, dass „die entstehenden Umsatzumverteilungen im wesentlichen Mitbewerber mit dem Kernsortiment Möbel betreffen werden, die größtenteils ebenfalls an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind und somit aus landesplanerischer Sicht keine schützenswerte Funktion innehaben.“

Darüber hinaus wurden in der Stellungnahme der Stadt Frankenthal neben den befürchteten negativen Auswirkungen auf den Einzelhandel auch Bedenken in Bezug auf die Themen Verkehr und Lärm geäußert. Auch diesen Bedenken konnte die obere Landesplanungsbehörde zunächst nicht vollumfänglich folgen. Die Obere Landesplanungsbehörde stellt jedoch fest: „Die im raumordnerischen Entscheid von April 2018 festgeschriebene Maßgabe, die angesprochenen Probleme im Bereich der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur im Rahmen der Bauleitplanung zu untersuchen und zu klären, bleibt damit bestehen und weiter konkretisiert.“

Auch in Bezug auf Lärmimmissionen stellt die Obere Landesplanung fest, dass dieser Sachverhalt abschließend auf Bauleitplanebene geklärt werden muss.

Die Verwaltung prüft derzeit, ob juristische Mittel gegenüber dem raumordnerischen Entscheid oder im Rahmen der Bauleitplanung möglich bzw. erfolgsversprechend sind. Die Verwaltung wurde seitens der Stadt Ludwigshafen am 21.02. angeschrieben und um Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB zum Entwurf des Bebauungsplan Nr. 542a „Nördlich der Dürkheimer Straße West“ gebeten. Dieser Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Höffner-Möbelmarktes in Ludwigshafen-Oggersheim schaffen.

Aufgrund der Tatsache, dass die umfangreichen Unterlagen erst seit kurzem vorliegen konnte noch keine sachgerechte Prüfung seitens der Verwaltung durchgeführt werden. Die Verwaltung behält sich jedoch vor eine Stellungnahme zu formulieren und dem Stadtrat in seiner nächsten Sitzung am 16.03. zur Beschlussfassung vorzulegen.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Martin Hebich
Oberbürgermeister