

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand Planoffenlage gem. §3(2) BauGB

## **INHALT**

<b>1</b>	<b>VERFAHREN .....</b>	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES.....</b>	<b>4</b>
2.1	Rechtsgrundlagen (Stand 02.09.2016) .....	4
2.2	Geltungsbereich .....	5
2.3	Quellenverzeichnis.....	5
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE .....</b>	<b>6</b>
3.1	Planungsanlass/städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und –grundsätze .....	6
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG.....</b>	<b>7</b>
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplanung .....	7
4.3	Informelle Planungen.....	7
4.4	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN .....</b>	<b>8</b>
5.1	Planungsrechtliche Festsetzungen.....	8
5.2	Örtliche Bauvorschriften .....	9
5.3	Hinweise .....	10
<b>6</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>11</b>
6.1	Einzelhandel .....	11
6.2	Umwelt, Natur und Landschaft .....	11
6.3	Klimaschutz und Klimaanpassung.....	12
<b>7</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>12</b>
<b>8</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE .....</b>	<b>12</b>
<b>9</b>	<b>UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES .....</b>	<b>12</b>
9.1	Bodenordnung .....	12
9.2	Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge .....	12
9.3	Flächen und Kosten .....	12

## 1 VERFAHREN

### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	31.05.16
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	25.04.16
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt 24/2016 am 29.04.16	29.04.16
Information/Anhörung Ortsbeirat Oppau gem. § 75 (2) GemO am	20.09.16
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	
Offenlagebeschluss am	
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt ..... am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	bis
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

### 1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Der Bebauungsplan dient der Nachverdichtung und wird daher als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB i.V. mit § 13 BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (ca. 4.200 m<sup>2</sup>) wird sich die zulässige Grundfläche unterhalb der in § 13a (1) Nr. 1 definierten Schwelle von 20.000 m<sup>2</sup> bewegen.

Von der Durchführung einer frühzeitigen Behördenbeteiligung wird gem. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen. § 13 Abs. 3 BauGB findet Anwendung.

Auf die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, auf die Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB, auf die Angabe nach § 3 Abs. 2 S. 2 welche Arten umweltbezogenen Informationen verfügbar sind sowie auf die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 S. 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird verzichtet. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Aufgrund der spezifischen Anforderungen und Auswirkungen des konkret geplanten Vorhabens der Errichtung eines Lebensmittel-Discounters wird der Bebauungsplan als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt. Wie in § 12 Abs. 1 BauGB vorgegeben, wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger geschlossen. Dieser Vertrag enthält insbesondere die Durchführungsfristen für das Vorhaben sowie gestalterische und/oder sonstige Vorgaben. Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der konkreten Darstellung des Vorhabens in Lageplan, Grundriss und Ansichten ist Bestandteil dieses Vertrages.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen (Stand 02.09.2016)

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013  
(BGBl. I S. 1548)

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011  
(BGBl. I S. 1509)

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt geändert durch Art. 101 der Verordnung vom 31.08.2015  
(BGBl. I S. 1474)

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung**

(BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 102 der Verordnung vom 31.08.2015  
(BGBl. I S. 1474)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.08.2016  
(BGBl. I S. 1972)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.  
1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom  
26.07.2016 (BGBl. I S. 1839)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015  
(BGBl. I S. 1722)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung**

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom  
21.12.2015 (BGBl. I S. 2490)

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 1  
des Gesetzes vom 04.08.2016 (BGBl. I S. 1972)

#### **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirt- schaftung von Abfällen**

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 4 des  
Gesetzes vom 04.04.2016 (BGBl. I S. 569)

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des  
Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§§ 67 und 94 geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.12.2015  
(GVBl. S. 472), §§ 17, 17a, 35, 46, 80 und 97 geändert durch Art.  
1 des Gesetzes vom 22.12.2015 (GVBl. S. 477)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),  
§§ 12 und 17 geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.12.2015  
(GVBl. S. 471)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.06.2015  
(GVBl. S. 77)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),  
§§ 85 und 88 geändert durch § 28 des Gesetzes vom 27.11.2015  
(GVBl. S. 383)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),  
§§ 9, 11 und 13 geändert durch § 50 des Gesetzes vom  
06.10.2015 (GVBl. S. 283, 295)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283)

### 2.2 Geltungsbereich

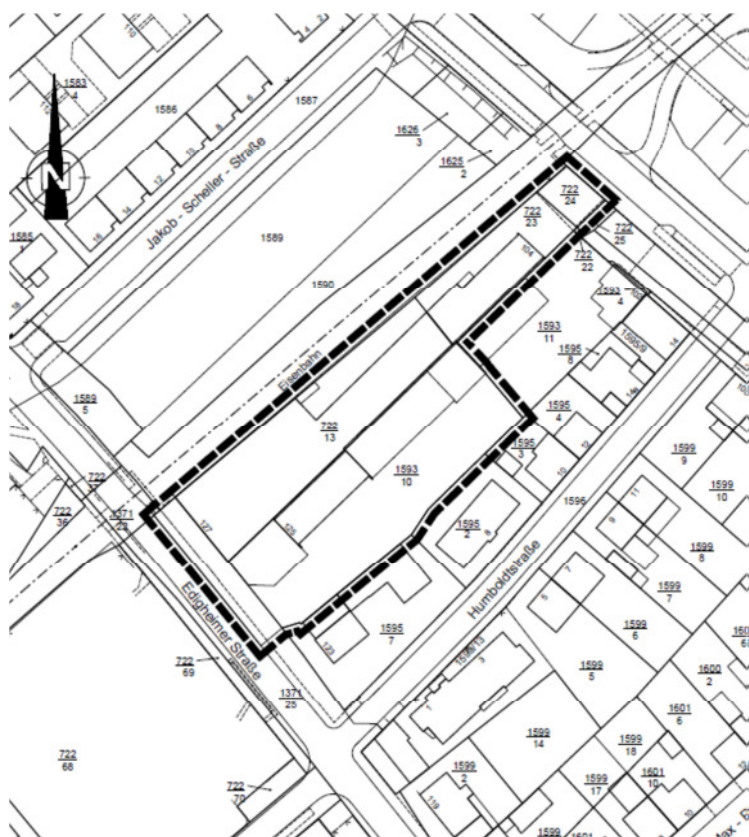
Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan mit Datum vom 15.03.16 und umfasst die Flurstücke 1593/10, 722/13, 722/23, 722/24 und 1371/25 (teilweise). Das Plangebiet mit ca. 4.200 qm wird begrenzt:

im Nordosten: durch die direkt angrenzende Bahnlinie (Güterverkehr zur BASF SE) und den Ostring

im Nordwesten: durch die direkt angrenzende Bahnlinie (Güterverkehr zur BASF SE)

im Südosten: durch die Wohnbebauung

im Südwesten: durch die Edigheimer Straße und die Bahnlinie



Geltungsbereich

### 2.3 Quellenverzeichnis

Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Ingenieurbüro für Bau, Verkehr und Umwelt, Klaus Fischer, Karlsruhe, 25.07.16

Anlage 2: Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, Stadtentwicklung 2012, Heft 02/2012

### **3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND –GRUNDSÄTZE**

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

Der Vorhabenträger ist vor geraumer Zeit an die Stadt Ludwigshafen heran getreten und hat Interesse an dem ehemaligen GeBeGe-Gelände Edigheimer Straße 125/127 zur Errichtung eines neuen Discountermarktes gezeigt. Hintergrund des Interesses ist, dass der bestehende Discounter in der Kurt-Schumacher-Straße für seine repräsentativen Zwecke zu klein und zu wenig attraktiv ist. Das städtische Grundstück ist daher sehr gut geeignet, um die Anforderungen an eine zeit- und wettbewerbsgemäße Warenpräsentation zu verbessern und logistische Abläufe des Marktes zu optimieren.

Nach Abschluss eines Bieterverfahrens im Jahr 2013 hat die Stadt Ludwigshafen dem Vorhabenträger das städtische Grundstück mit ca. 4.200 qm zum Verkauf angeboten. Der Grundstückskaufvertrag wurde am 16.02.16 notariell beurkundet.

Für das Grundstück besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Derzeit wird als Planungsgrundlage § 34 BauGB angewandt. Um die städtebaulichen Zielvorstellung sowie die Planungsbedürfnisse des Vorhabenträgers steuern und umsetzen zu können, wurde vom Vorhabenträger, REWE Märkte 13 GmbH, die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt, woraufhin ein entsprechender Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist.

#### **Beschreibung der Bestandssituation**

Das Planungsgebiet liegt zwischen den beiden Stadtteilen Oppau und Edigheim, das durch die Bahnlinie der BASF SE und unmittelbar in der Nachbarschaft liegende Wohnbebauung begrenzt wird. Die Fläche wurde von ehemaligen Gewerbeeinheiten, die in den vergangenen 20 Jahren bis Ende 2011 von der GeBeGe unterschiedlich betrieben wurden (als Schreinerei, Metallwerkstatt, Lager, Wäscherei, Büro/Verwaltung...) baulich genutzt. Bis Juni 2013 wurde das gesamte Gebäude geräumt und die Gewerbenutzung aufgegeben.

Die derzeitige Anbindung und Erschließung der Fläche erfolgt über die Edigheimer Straße und dem Ostring.

#### **3.2 Planungsziele und –grundsätze**

- Städtebauliche Konzeption

Auf dem derzeit bebauten Gewerbegrundstück soll ein Lebensmitteldiscounter mit maximal 800 qm Verkaufsfläche entstehen. Das Gebäude mit einer Höhe von ca. 6,30 bis max. ca. 9,10 m ist als Flachdach konzipiert. Südwestlich des Gebäudes zur Edigheimer Straße wird die Parkplatzanlage angeordnet, mit zwei Zu- und Abfahrten (Edigheimer Straße und Ostring). Die Anlieferung mittels LKW erfolgt über die Edigheimer Straße, die LKW-Ausfahrt über den Ostring.

Die aus städtischer Sicht zu favorisierende Ansiedlung eines Verbrauchermarktes im Ortskernbereich scheidet an den fehlenden verfügbaren Flächen. Demgegenüber begünstigt die Lage des Standortes am unmittelbaren Nordrand von Oppau die Erreichbarkeit und Mitversorgung von Edigheim. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans soll somit die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an diesem Standort getroffen werden.

- Verkehrliche Erschließung

Der Standort des Discountmarktes liegt an der Edigheimer Straße (K1) und dem Ostring. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Bushaltestelle, welche beispielsweise von den Linien 86, 87 und 97 des RNV bedient wird. Auf diesem Weg ist der Einzelhan-

delsbetrieb auch für Haushalte ohne eigenes Automobil erreichbar. Auch mit dem Fahrrad bzw. zu Fuß ist der Standort sehr gut zu erreichen.

- Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie gegebenenfalls Gas erfolgt über die vorhandenen Leitungen in den öffentlichen Straßen. Ausbauerfordernisse an den bestehenden Netzen sind möglich.

- Immissionsschutz

Zur Überprüfung der schalltechnischen Auswirkungen des Vorhabens auf die benachbarten Wohngebäude wurde durch den Vorhabenträger eine Untersuchung/Gutachten beauftragt. In die Untersuchung einbezogen wurden die durch Anlieferung, den Parkplatzverkehr, betriebsbedingter Verkehr auf öffentlichen Straßen sowie betriebliche Einrichtungen (Haustechnik u.ä.) hervorgerufenen Schallemissionen. Hinsichtlich des Parkplatzes wurden die Öffnungszeiten des Marktes zugrunde gelegt. Gemäß dem schalltechnischen Gutachten des Ingenieurbüros Fischer vom 25.07.16 ergeben sich keine Überschreitungen der Richtwerte nach TA Lärm. Im Nachtzeitraum findet keine Lkw-Anlieferung statt (Nachtanlieferungsverbot für den Zeitraum zwischen 22:00 und 6:00 Uhr wird im Durchführungsvertrag festgeschrieben). Die wenigen betriebsbedingten Pkw-Fahrten auf dem Kundenparkplatz im Nachtzeitraum führen zu keinen Überschreitungen der Nachtrichtwerte.

Sofern die Richtwerte der TA Lärm eingehalten werden, sind schallmindernde Maßnahmen nicht erforderlich. Sollte es dennoch zu schalltechnischen Auswirkungen durch das Vorhaben kommen und die TA-Lärmwerte überschritten werden, sind entsprechende schallmindernde Maßnahmen auszuführen.

## **4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG**

### **4.1 Regional- und Landesplanung**

Im einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar 2020 vom 15.12.14 ist der Planbereich als Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit nach den Vorschriften des § 1 (4) Baugesetzbuch an die Ziele der Raumordnung angepasst.

### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der Bereich ist im Flächennutzungsplan`99 der Stadt Ludwigshafen als Gewerbefläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit gemäß § 8 (2) Baugesetzbuch aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

### **4.3 Informelle Planungen**

Der Standort des neuen Lebensmittelmarktes am nördlichen Rand des Stadtteiles Oppau deckt sich mit den Zielsetzungen des **Einzelhandels- und Zentrenkonzepts Ludwigshafen 2011**, das bereits auf den Nahversorgungsschwerpunkt mit drei Discountern hinweist, welcher die Zentren zu einer Achse entlang der Hauptstraßen (Oppauer- bzw. Edigheimer Straße) verbinden sollen. Durch die Planung sind keine relevanten Auswirkungen auf die Nahversorgungsstrukturen in Oppau und Edigheim sowie in den sonstigen benachbarten Stadtteilen zu erwarten. Vielmehr wird der zentrale Versorgungsbereich gestärkt und die örtliche Nahversorgung in Oppau weiterhin gesichert.

### **4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne**

Im Planbereich wird das Baurecht bisher auf Grundlage des § 34 BauGB beurteilt. Es liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor.

## **5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Da es sich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sind entsprechend § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dem entsprechend wird ein entsprechender Satz in den Festsetzungen ergänzt. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

Entsprechend der Planungskonzeption des Vorhabenträgers wird geregelt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die Errichtung eines Einzelhandelsgeschäftes für den Verkauf von Lebensmitteln mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 800 m<sup>2</sup> zulässig ist. Als Verkaufsfläche gilt der gesamte Teil der Geschäftsfläche, auf welcher der Verkauf abgewickelt wird und der dem Kunden zugänglich ist (einschließlich Kassenzonen, Standflächen für Warenträger, Gänge, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Backzone, Pfandraum). Nicht zu den Verkaufsflächen zählen WC-Anlagen für die Kunden.

Zusätzlich sind die der festgeschriebenen Nutzung dienenden baulichen Anlagen wie z.B. Sozialräume, Lager- u. sonstige Betriebsflächen und Stellplatzanlagen zulässig.

Auf eine Gebietsausweisung gemäß BauNVO wird verzichtet, da in einem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan die möglichen Festsetzungen nicht auf die Regelungsmöglichkeiten nach § 9 BauGB beschränkt sind. Sonstige Nutzungen werden somit planungsrechtlich definitiv ausgeschlossen.

#### **5.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe festgesetzt. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung entsprechen den konkreten Anforderungen des geplanten Vorhabens. Die festgesetzten maximalen Wandhöhen von 6,30 m und 9,10 m liegen im Rahmen der angrenzenden Wohnbebauung und entsprechen der Gebäudehöhe der ehemaligen Gewerbehallen. Das Vorhaben fügt sich damit optisch in die umliegende Bestandsbebauung ein.

Auf eine Regelung der Grundflächenzahl gemäß BauNVO wird verzichtet. Bei einer Grundstücksgröße von ca. 4.200 m<sup>2</sup> werden ca. 31 % des Baugrundstückes überbaut und ca. 52% für Stellplätze und deren Zufahrten in Anspruch genommen. Das im Rahmen des in der BauNVO definierten Höchstmaßes von 0,8 wird dabei überschritten. Ein geringerer Überbauungs- und Versiegelungsgrad ist angesichts der verfügbaren Grundstücksfläche jedoch nicht möglich. Auch stellt der Neubau gegenüber der ehemaligen fast vollständig versiegelten Ge-Be-Ge-Fläche keine größere Grundstücksversiegelung dar, sondern wird durch anteilige Begründungsmaßnahmen eher verbessert bzw. reduziert.

#### **5.1.3 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen und Baulinien nach § 23 BauNVO festgesetzt.

Die Festsetzung der Baugrenzen orientiert sich in erster Linie an dem neu geplanten Lebensmittelmarkt-Gebäude. Dabei sind die Baugrenzen so gewählt, dass zwischen dem Gebäude und der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. den Bahngleisen ein großzügiger Stellplatz-, Durchfahrts- und Eingangsbereich verbleibt.

Entlang der angrenzenden Wohnbaugrundstücke wird die Bebauung durch seitliche und hintere Baulinien beschränkt, so dass der zulässige Umriss und die Lage des Gebäudes auf dem Baugrundstück genau bestimmt werden. Da auf der Baulinie gebaut werden muss, liegen die Abmessungen des festzusetzenden Lebensmittelmarktes genau fest (Typenplanung). Diese erge-



ben sich durch die Grundrissplanung des neuen Lebensmittelmarktes - Eingangsbereich, Sozial- und Lagerräume, Anordnung der Stellplätze -, die auf neue Anforderungen an funktionale Abläufen, brandschutztechnische Auflagen, aber auch auf die Grundstücksgröße und -zuschnitt reagieren muss.

Das Grundstück wird daher so ausgenutzt, um das erforderliche Raumprogramm für den Lebensmittelmarkt unterbringen zu können. Ein Heranrücken an die Nachbargrenzen (Reduzierung der Mindestabstandsflächen von 3 m nach der LBauO) ist unumgänglich und über Baulinien zu sichern.

Somit ist eine Festsetzung von geringen Tiefen der Abstandsflächen aus städtebaulichen Gründen zwingend erforderlich. Denn der vorhandene Betrieb, der seinen alten Standort aufgeben will, soll innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches gehalten werden und den Nahversorgungsschwerpunkt zusätzlich stärken.

Darüber hinaus wurden verschiedene Planungsvarianten, darunter auch der Zukauf weiterer Grundstücke, überprüft. Letztendlich wurde das dem Grundstückszuschnitt optimal angepasste Baukonzept weiter entwickelt.

### **5.1.4 Flächen für Stellplätze und deren Zufahrten**

Die Festsetzung der Stellplatzfläche berücksichtigt die Zufahrtsbereiche sowie die Lkw-Anlieferung und ist auf die Gesamtkonzeption abgestimmt. In der Stellplatzabgrenzung sind Parkplätze für Behinderte, "Mutter-Kind-Parkplätze" und Fahrradabstellplätze im unmittelbaren Eingangsbereich berücksichtigt.

Die festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiche berücksichtigen den erforderlichen Sicherheitsabstand zu den Bahnübergängen in der Edigheimer Straße und Ostring und sind zur Verkehrssicherheit notwendig.

### **5.1.5 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Die allgemeinen grünordnerischen Festsetzungen dienen der fachgerechten Umsetzung der Maßnahmen und sollen eine Randeingrünung im Plangebiet gewährleisten.

### **5.1.6 Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern**

Durch die Flächen mit Pflanzbindungen entlang der Grundstücksgrenzen und der Edigheimer Straße wird sowohl eine Eingrünung und Gestaltung des Vorhabens nach "außen" als auch zu der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erreicht. Insgesamt wird durch die Festsetzung gewährleistet, dass die Pflanzflächen des Grundstücks durchgehend als Vegetationsflächen hergestellt und vor allem zu den Nachbargrundstücken gärtnerisch angelegt werden.

Die Begrünung der Gebäudefassade (Berankung) trägt zu einer anspruchsvollen und intensiven Bepflanzung zu den angrenzenden Gartenflächen bei.

Zusätzlich werden Anpflanzungsmaßnahmen im Durchführungsvertrag aufgenommen.

## **5.2 Örtliche Bauvorschriften**

### **5.2.1 Werbeanlagen**

Mit den Festsetzungen zur Zulässigkeit von Werbeanlagen soll dem Gestaltungsanspruch sowohl gegenüber der vorhandenen Wohnbebauung als auch der Baustruktur entlang der Edigheimer Straße Rechnung getragen und visuelle Störungen vermieden werden.

### **5.2.2 Einfriedungen**

Mit den Festsetzungen zur Gestaltung und Höhe von Einfriedungen und Stützmauern soll zum einen eine abriegelnde Wirkung vermieden und zum anderen eine qualitätsvolle Eingrünung entlang der Edigheimer Straße erreicht werden. Zum Schutz des Kundenverkehrs sind entlang

der Bahnlinie höhere Einfriedungen und Schutzmauern zulässig. Um eine Fremdnutzung und damit verbundene Störungen außerhalb der Geschäftszeiten zu vermeiden sind Schranken im Bereich der Grundstückszufahrten zulässig.

### **5.2.3 Zahl der notwendigen Stellplätze**

Dem notwendigen Stellplatzbedarf wird gemäß dem maßgebenden Mittelwert der Verwaltungsvorschrift „Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge“ vom 24.07.2000 ausreichend Rechnung getragen. Bei 800 qm Verkaufsfläche ergibt sich bei einem Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz/20 qm Verkaufsfläche ein rechnerischer Bedarf von 40 Stellplätzen. Der Mindestbedarf von 40 Stellplätzen kann je nach Bedarf erhöht werden. Regelungen zum Nachweis der Stellplätze werden darüber hinaus im Durchführungsvertrag getroffen.

## **5.3 Hinweise**

Zur Sicherstellung der Beachtung im Baugenehmigungsverfahren sowie zur Information des Vorhabenträgers und Bauherren werden ergänzend zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Hinweise aufgenommen.

### **Bodenschutz / Altlasten**

Sollten sich bei späteren Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen Anhaltspunkte für organoleptische Auffälligkeiten ergeben, so sind dort entsprechende Untersuchungen über das aktuelle Belastungs- und Gefährdungspotenzial anzustellen und gegebenenfalls geeignete Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Es wird zu diesem Zweck ein Hinweis zum Umgang mit altlastverdächtigen Flächen bei Bauvorhaben in den Bebauungsplan aufgenommen.

### **Telekommunikationsanlagen**

Im Plangebiet befinden sich stellenweise Telekommunikationsanlagen der Kabel Deutschland Vertrieb und Service GmbH. Bei Baumaßnahmen, die ggfs. eine Umverlegung bzw. Sicherung der Anlagen erforderlich machen, sind diese rechtzeitig (in der Regel 3 Monate) vor Baubeginn bei den Unternehmen zu beauftragen.

Sollte eine Änderung der Telekommunikationsinfrastruktur der Deutschen Telekom Technik GmbH erforderlich werden, hat sich der Bauherr / Bauträger mit dem Bauherrenberatungsbüro in Verbindung zu setzen.

### **Hochwasserschutz**

Durch den Hinweis wird klargestellt, dass trotz der vorhandenen Vorkehrungen zum Hochwasserschutz entlang des Rheins eine Überflutung des Plangebietes nicht ausgeschlossen ist. Es lässt sich daraus kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten.

### **Wasserrechtliche Belange**

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass es im Bebauungsplanbereich zu höher anstehendem Grundwasser kommen kann, wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen, damit durch entsprechende Planungen/Maßnahmen Nässe- und Vernässungsschäden vermieden werden können.

Zur Klarstellung, dass die Entnahme von Grundwasser generell nur nach einer Erlaubnis bzw. Genehmigung des Bereichs Umwelt der Stadtverwaltung Ludwigshafen zulässig ist, wird dies als eigener Hinweis aufgenommen.

### **Archäologische Funde**

Zur Klarstellung, dass bei durchzuführenden Tiefbauarbeiten die Regelungen des Denkmalschutz- und Pflegegesetzes zu beachten sind, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **Natürliches Radonpotenzial**

In Bereich des Oberrheingrabens kann das natürliche Radonpotenzial lokal erhöht sein. Es wird daher empfohlen, bei Neubauten darauf zu achten, dass eine durchgängige Betonfundamentplatte erstellt wird und der DIN-gerechte Schutz gegen Bodenfeuchte gewährleistet ist. In Kellerräumen oder Räumen mit erdberührten Wänden, die dauerhaft durch Personen als Wohn- oder Arbeitsbereich genutzt werden, sollte auf ausreichende (Fenster) – Lüftung (Stoßlüften) vor allem während der Heizperiode geachtet werden.

Zur Feststellung der konkreten Radonkonzentration im Bereich des einzelnen Bauplatzes können orientierende Radonmessungen in der Bodenluft sinnvoll sein.

Zur weiteren Erläuterung des Hinweises wird auf die Ausführungen im Radon-Handbuch des Bundesamtes für Strahlenschutz hingewiesen sowie auf die Radon-Informationsstelle im Landesamt für Umwelt, Wasserwirtschaft und Gewerbeaufsicht und das Landesamt für Geologie und Bergbau.

### **Verdacht auf Kampfmittel**

Da aufgrund des Ergebnisses der Luftbildauswertung nicht ausgeschlossen ist, dass sich infolge von Kriegseinwirkungen im Plangebiet noch Kampfmittel im Boden befinden, wird ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

### **Barrierefreies Bauen**

Um den Belangen behinderter Menschen gerecht zu werden, wird ein entsprechender Hinweis bezüglich des barrierefreien Bauens aufgenommen.

Sofern in den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes auf DIN-Regelwerke Bezug genommen wird, sind diese während der üblichen Bürozeiten bei der Geschäftsstelle der Stadtplanung Ludwigshafen im Rathaus, Rathausplatz 20, einsehbar.

## **6 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Einzelhandel**

Der aktuelle Standort des Lebensmittelmarktes ist nicht mehr zeitgemäß und lässt keinen Gestaltungsspielraum für geänderte Warenpräsentationen und Raumprogrammen. So ist der Wunsch entstanden, auf einen attraktiveren Standort, nämlich in die Nähe zur Edigheimer Straße, umzusiedeln. Der neue Standort des Lebensmittelmarktes an der Edigheimer Straße, der sich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches befindet, bietet somit die Sicherung des vorhandenen Betriebes und deckt sich zugleich mit den Zielsetzungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011, das bereits auf den Nahversorgungsschwerpunkt mit drei Discountern hinweist.

### **6.2 Umwelt, Natur und Landschaft**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB ist im Rahmen der Abwägung die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft zu berücksichtigen. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Da der Standort des Lebensmittelmarktes fast vollständig versiegelt gewesen und das Vorhaben auch nach § 34 BauGB zulässig ist, begründet der Bebauungsplan nicht erstmalig die Zulässigkeit von Vorhaben, sondern war bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig. Damit ist ein Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 13a Abs.2 Nr. 4 BauGB nicht erforderlich.

Der Lebensmittelmarkt fügt sich mit seiner Konzeption in das Ortsbild ein; Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind daher unerheblich.

Die von dem Vorhaben ausgehenden Geräusche wurden schalltechnisch untersucht; die Schallimmissionen an den nächstgelegenen Wohngebäuden wurden gutachterlich überprüft. Die erforderlichen Richtwerte werden eingehalten.

### **6.3 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Der Standort des Lebensmittelmarktes ist fast vollständig versiegelt; der Parkplatz wird mit einem gepflanzten Grünstreifen eingegrünt. Da der Neubau gegenüber den ehemaligen Gewerbegebäuden keine größere Grundstücksversiegelung darstellt und sogar zusätzlich Begrünungsmaßnahmen festgesetzt sind, sind keine klimatischen Beeinträchtigungen zu erwarten.

## **7 UMWELTBERICHT**

(vgl. Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB)

Durch den Bebauungsplan sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da er sich auf ein bereits bebautes und fast vollständig versiegeltes Plangebiet bezieht und der Zulässigkeitsmaßstab nicht erweitert wird. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht, die nicht schon vor der Aufstellung des Bebauungsplans zulässig gewesen wären. Da der Bebauungsplan als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im beschleunigten Verfahren erstellt wird, entfällt gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 BauGB die Umweltverträglichkeitsprüfung.

## **8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

## **9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

### **9.1 Bodenordnung**

Eine gesetzliche Bodenordnung ist nicht erforderlich.

### **9.2 Durchführungsvertrag/städtebauliche Verträge**

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird entsprechend den Vorgaben des § 12 BauGB ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Ludwigshafen am Rhein und dem Vorhabenträger geschlossen. Als wesentlicher Inhalt des Vertrages ist die Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Durchführung des Vorhabens innerhalb bestimmter Fristen.

### **9.3 Flächen und Kosten**

Der Stadt Ludwigshafen entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten.

Ludwigshafen am Rhein, den

