

## **BEGRÜNDUNG**

Verfahrensstand Planaufstellung gem. §2(1) 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 .....   | 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>6</b> |
| 4.1      | Regional- und Landesplanung.....                                   | 6        |
| 4.2      | Flächennutzungsplanung .....                                       | 6        |
| 4.3      | Informelle Planungen .....   | 6        |
| 4.4      | Rechtskräftige Bebauungspläne.....                                 | 7        |

# 1 VERFAHREN

## 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

| Verfahrensschritt   | Datum      |
|---|------------|
| Information/Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am  | 08.06.2017 |
| Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am   | 26.06.2017 |
| Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt ??? am  |            |
| Beschluss der Veränderungssperre (gem. §§ 14 + 16 BauGB) am   |            |
| Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom   | bis        |
| Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am  |            |
| Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom |            |
| 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

Es handelt sich bei dem Verfahren um eine Teil-Überplanung der bestehenden Bebauungspläne 542 „Nördlich der Dürkheimer Straße“ und 491 „Gewerbegebiet Oggersheim West“, sowie eines Grundstücks von ca. 450 m<sup>2</sup> im ungeplanten Innenbereich.

Da der Bebauungsplan nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden kann, bedarf es einer Teiländerung des Flächennutzungsplans. Angestrebt wird ein Parallelverfahren.

Ein beschleunigtes oder vereinfachtes Verfahren ist für Parallelverfahren nicht vorgesehen. Der Bebauungsplan und die Flächennutzungsplan-Teiländerung werden darum im Vollverfahren aufgestellt.

Zu den Bauleitplanverfahren wird aufgrund der Größe der angestrebten Einzelhandelsfläche ein Raumordnungsverfahren erforderlich. Zu beantragen ist dies vom Bauherrn bei der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd. Auch dieses Verfahren soll parallel in das Bauleitplanverfahren eingebunden werden.

## 2 ALLGEMEINES

### 2.1 Rechtsgrundlagen

# RECHTSGRUNDLAGEN

Stand: 15.05.2017

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),  
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2017  
(BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)) (textl. Nachgewiesen, dokumentarisch  
noch nicht abschließend bearbeitet)

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017  
(BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)) (textl. Nachgewiesen, dokumentarisch  
noch nicht abschließend bearbeitet)

#### **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. 19 des Gesetzes vom 13.10.2016  
(BGBl. I S. 2258)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S.  
1274), zuletzt geändert durch Art. 55 des Gesetzes vom  
29.03.2017 (BGBl. I S. 626 (Nr. 16)) (textl. Nachgewiesen,  
dokumentarisch noch nicht abschließend bearbeitet).

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),  
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2017  
(BGBl. I S. 1057 (Nr. 25)) (textl. Nachgewiesen, dokumentarisch  
noch nicht abschließend bearbeitet)

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

(UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom  
30.11.2016 (BGBl. I S. 2749).

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

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 122  
des Gesetzes vom 29.03.2017 (BGBl. I S. 626)

#### **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. 1 des  
Gesetzes vom 27.03.2017 (BGBl. I S. 567 (Nr. 15)) (textl.  
Nachgewiesen, dokumentarisch noch nicht abschließend  
bearbeitet).

#### **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),  
§§ 12 und 67 geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 02.03.2017  
(GVBl. S. 21)

#### **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**

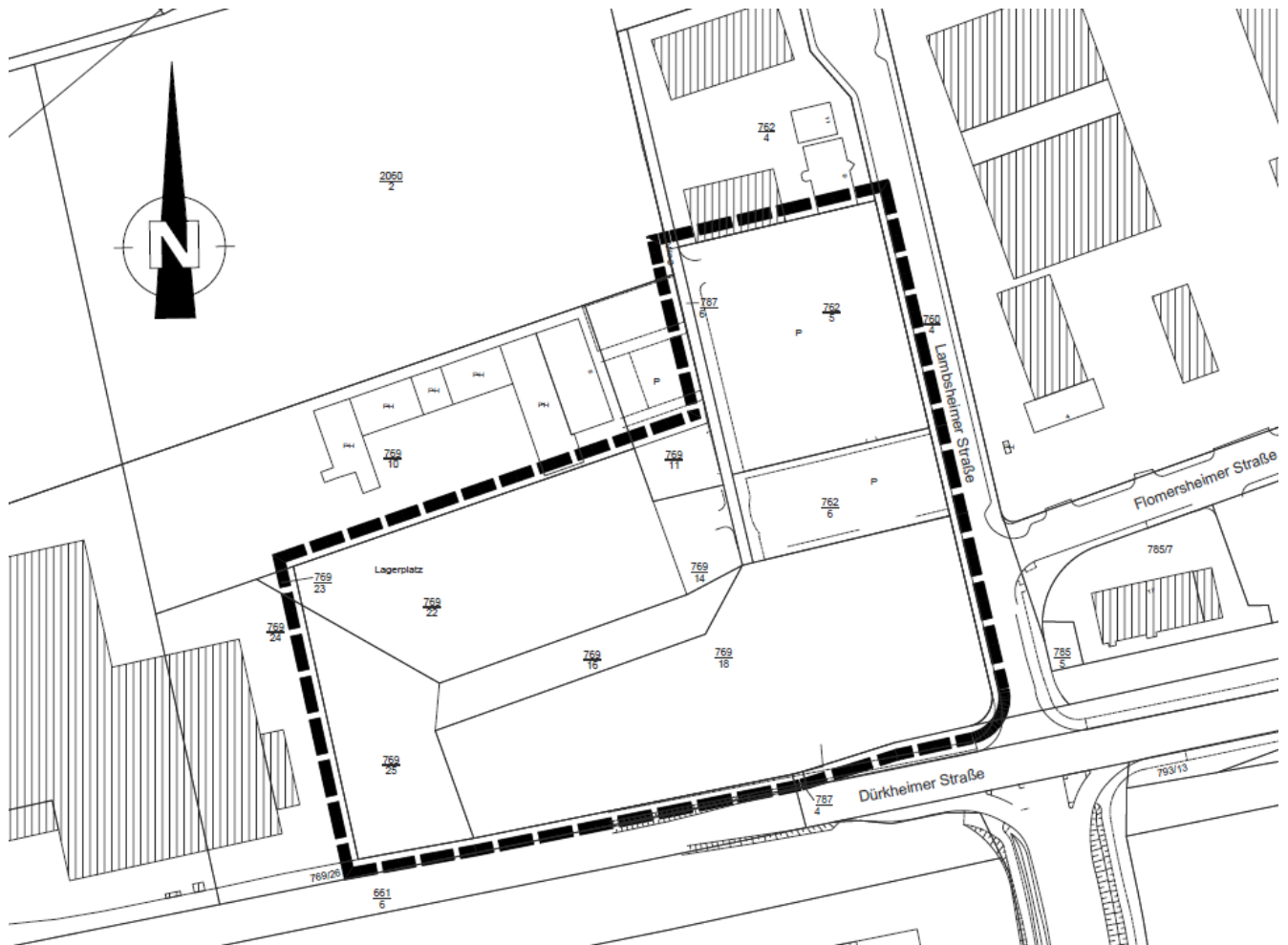
(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),  
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016  
(GVBl. S. 583)

## 2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan und wird begrenzt:

- im Norden: An die Flurstücksgrenze des Schützenvereins Flurstück Nr. 700/10, sowie an die Flurstücksgrenze Flurstück Nr. 702/4
- im Osten: An die westliche Begrenzungslinie der Lambsheimer Straße
- im Süden: An die nördliche Begrenzungslinie der Dürkheimer Straße
- im Westen: An das Firmengelände der Firma Roma KG Flurstück Nrn. 700/23 und 700/24



## 2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplans Rhein-Neckar 2020, (Metropolregion Verband Rhein-Neckar, 2014)
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein (Stadt Ludwigshafen am Rhein März 1999)
- [3] Einzelhandel- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 (Stadt Ludwigshafen am Rhein, 02/2012)

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

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

Das Plangebiet umfasst mehrere Grundstücke in unterschiedlichen Bebauungsplan-Geltungsbereichen und im unbeplanten Innenbereich. Der Flächennutzungsplan stellt es als Gewerbliche Baufläche dar, in den Bebauungsplänen sind die Flächen als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Die Grundstücke liegen zurzeit brach, die Wiedernutzung ist sinnvoll und wünschenswert. Angestrebt wird die Errichtung eines großflächigen Möbeleinzelhandels durch die Krieger Grundstücks GmbH. Dies ist auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts nicht möglich. Das Planungsrecht muss daher angepasst werden.

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

Auf der Fläche befand sich früher ein Bau- und Gartenmarkt, der aber inzwischen abgebrochen wurde. Teile der Flächen werden als Stellplatzanlage genutzt. Außerdem dient die Fläche als Zufahrt für den dahinter liegenden Schützenverein. Teilweise ist Baumbestand vorhanden.

Ziel der Planung ist die Festsetzung eines Sondergebietes für großflächigen nicht zentrenrelevanten Möbeleinzelhandel bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 10.000m<sup>2</sup>, einschließlich zentrenrelevanter Randsortimente bis zu maximal 10%, bzw. 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Dabei ist sicherzustellen, dass auf dem Grundstück ausreichend Stellplätze für die Nutzung nachgewiesen werden, und dass durch die Zu- und Abfahrtsituation der PKW und LKW keine zusätzlichen Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses in der Dürkheimer Straße und der Lambsheimer Straße entstehen.

Eine Zufahrt zu dem Schützenverein ist zu gewährleisten. Ebenso ist Sorge zu tragen, dass der Vereinsbetrieb durch die Planung nicht beeinträchtigt wird.

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

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

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 formuliert für die Fläche als Ziel (Z) „Ergänzungsstandort für großflächige Einzelhandelsprojekte“. Das geplante Sondergebiet beschränkt sich auf den großflächigen Möbeleinzelhandel. Dieser ist nach Einstufung des Regionalplans nicht zentrenrelevant. Für die zentrenrelevanten Randsortimente legt der Regionalplan eine Obergrenze von 10% bzw. 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche fest (Z). Dieses Ziel wird mit den Festsetzungen eingehalten.

Ob von der Planung aufgrund seiner Größenordnung Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche oder anderer Standorte in Nachbarkommunen betroffen sein können wird im Rahmen eines Raumordnungsverfahrens geprüft.

#### **4.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan'99 stellt die Fläche Gewerbefläche dar. Die Planung ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit der Teiländerung Nr.28 im Parallelverfahren wird eine Anpassung des Flächennutzungsplans zur Sonderbaufläche vorgenommen.

#### **4.3 Informelle Planungen**

Gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Ludwigshafen 2011 ist der Bereich um den ehemaligen Bau- und Gartenmarkt als Ergänzungsstandort für großflächigen Einzelhandel mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgewiesen.

Die Planung entspricht den Zielen des Konzepts.

#### 4.4 Rechtskräftige Bebauungspläne

Es handelt sich bei dem Verfahren um eine Teil-Überplanung der bestehenden Bebauungspläne 542 „Nördlich der Dürkheimer Straße“ und 491 „Gewerbegebiet Oggersheim West“, sowie eines Grundstücks von ca. 450 m<sup>2</sup> im ungeplanten Innenbereich.

