

BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Planaufstellung gem. § 2 (1) BauGB

INHALT

1	VERFAHREN	3
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	3
2	ALLGEMEINES	4
2.1	Rechtsgrundlagen	4
2.2	Geltungsbereich	5
2.3	Quellenverzeichnis	5
3	PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE	6
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gem. § 1 (3) BauGB.....	6
3.2	Planungsziele und -grundsätze	6
4	VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG	7
4.1	Regional- und Landesplanung.....	7
4.2	Flächennutzungsplanung	7
4.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	7
9	UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES	7
9.1	Bodenordnung.....	7
9.2	Flächen und Kosten	7
9.3	Durchführungsvertrag.....	7

1 VERFAHREN

1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information / Anhörung Ortsbeirat Oggersheim gem. § 75 (2) GemO am	21.02.2019
Aufstellungs-/Offenlagebeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungs-/Offenlagebeschlusses im Amtsblatt Nr. 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 Nr. am	
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss (gem. § 10 (1) BauGB) am	

1.2 Anmerkungen zum Verfahren

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528f „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ handelt es sich um eine Teiländerung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528b „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“ aus dem Jahr 2005. Die teilbereichsbezogene Änderung dient der geplanten städtebaulichen Entwicklung und Ordnung und wird im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 528b wurde in zwei Teilbereiche gegliedert. Die Änderung des Bebauungsplanes betrifft nur den Teilbereich 1 und umfasst eine Gesamtfläche von rund 4.080 m².

Durch die Planung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter.

Entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen werden die Verfahrenserleichterungen nach § 13 Abs. 2 und 3 BauGB in Anspruch genommen. Somit wird von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen. Es wird keine förmliche Umweltprüfung durchgeführt, weshalb die Begründung zum Bebauungsplan keinen Umweltbericht enthält. Weiterhin ist § 4c BauGB nicht anzuwenden.

2 ALLGEMEINES

2.1 Rechtsgrundlagen

Stand: 05.02.2019

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

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)).

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502), zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554), zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom 27.09.2017 (BGBl. I S. 3465).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434 (Nr. 64)).

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771 (Nr. 52)).

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG)

Neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254).

Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

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); § 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).

Landeskreislaufwirtschaftsgesetz (LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459); §§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Art. 3 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469).

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), §§ 43, 85 und 119 geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 27.03.2018 (GVBl. S. 55, 57).

Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302); § 12 geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 448).

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)

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

2.2 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 4.080 m² und ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan. Er wird begrenzt:

Im Norden: durch den Hedwig-Laudien-Ring,
im Osten: durch die Stellplatzanlage am Hedwig-Laudien-Ring sowie durch die westliche Grenze des Flurstückes Nr. 3498/8,
im Süden: die nördliche Grenze der Flurstücke Nr. 1203/2, 1206/14 und 1186/15 sowie
im Westen: durch die östliche Grenze des Flurstückes Nr. 3495.

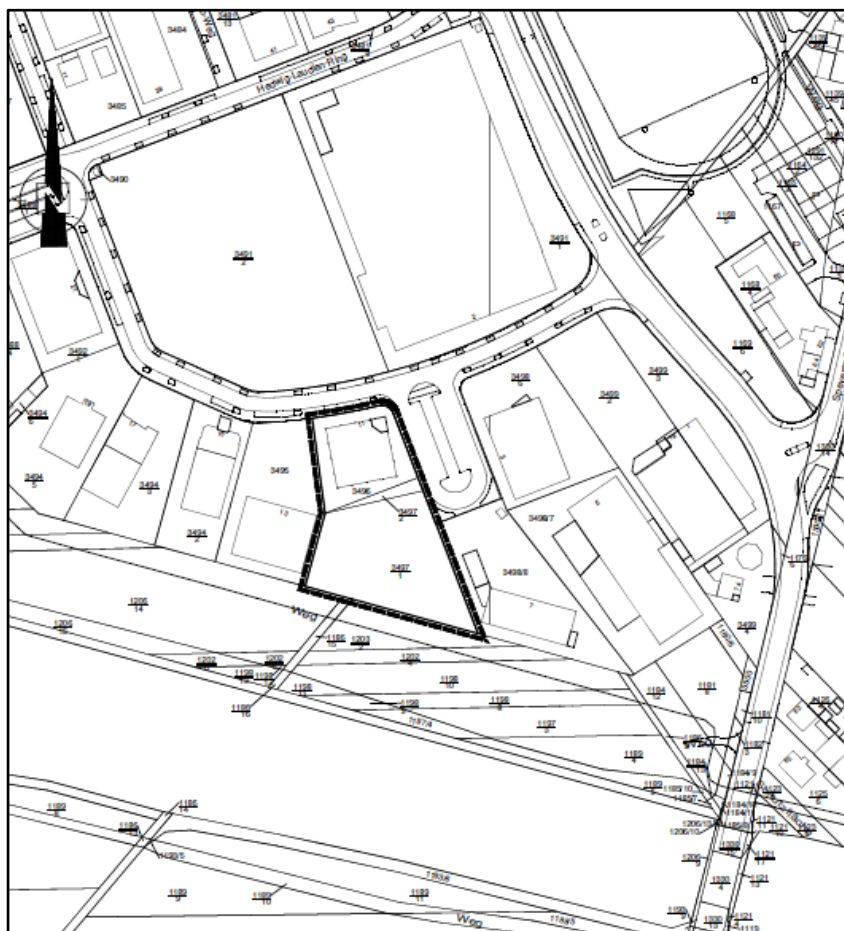


Abb. 1: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 528f „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“, ohne Maßstab.

2.3 Quellenverzeichnis

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar 2020, 2014
- [2] Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadt Ludwigshafen, 1999

3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE

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

In dem Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“ in Oggersheim hat die Firma Hirsch + Ille im Jahr 1999 einen Elektrofachmarkt eröffnet. Einige Jahre später wurde der Betrieb durch zusätzliche Büro- und Lagergebäude erweitert.

Nun ist der Vorhabenträger vor geraumer Zeit an die Stadt Ludwigshafen heran getreten und hat Interesse eine erneute Lagerhalle zur Unterbringung bzw. längerfristiger Lagerung von Elektrofachgeräten auf dem Grundstück zu errichten. Aus betriebswirtschaftlichen Gründen und als Investition in die Zukunft ist ein Ausbau des Großhandels geplant, um flexibel auf dem Verbrauchermarkt reagieren zu können.

Da die neue Lagerhalle auf der bestehenden Stellplatzfläche errichtet werden soll, ist es beabsichtigt, im Wesentlichen nur die Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Zahl notwendiger Stellplätze neu zu definieren und im Durchführungsvertrag entsprechend anzupassen. Die sonstigen Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 528b sollen weitgehend übernommen werden. Eine Stellplatzerhebung durch das Planungsbüro Piske zur Überprüfung der Auslastung ergab, dass die verfügbaren Stellplätze selbst in den Spitzenzeiten nur gerade mal zu 50% ausgelastet waren.

Im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist es daher sinnvoll, die vorhandenen Flächenreserven baulich zu nutzen anstatt sie für ungenutzte Stellplätze vorzuhalten. Zugleich wird der Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“ durch die Teiländerung an den neuen Bebauungsplan 528f angepasst.

3.2 Planungsziele und -grundsätze

Städtebauliche Konzeption

Innerhalb des Geltungsbereiches im Teilbereich 1 (Hedwig-Laudien-Ring 11) soll auf der derzeit als Parkplatz genutzten Fläche eine Lagerhalle zur Unterbringung / Lagerung von Unterhaltungselektronik oder sogenannte weiße Ware gebaut werden. Dafür sind die für das Sondergebiet notwendigen Stellplätze zu reduzieren und die Stellplatzfläche neu zu ordnen. Insgesamt bleibt die Verkaufsfläche für beide Betriebsstandorte (Hedwig-Laudien-Ring 11 und 21) unverändert auf maximal 2.200 m² gemäß Bebauungsplan Nr. 528b beschränkt.

Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den Hedwig-Laudien-Ring. Die Notwendigkeit weiterer öffentlicher Erschließungsanlagen besteht nicht.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Planungsgebietes mit Strom, Wasser und Telekommunikation sowie gegebenenfalls Gas erfolgt über die vorhandenen Leitungen im Gewerbegebiet „In den Wingertsgewannen“. Anschlussmöglichkeiten an die vorhandenen Trassen sind in dem Hedwig-Laudien-Ring vorhanden.

Umweltschutz und -verträglichkeit

Durch die Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten, da der Zulässigkeitsmaßstab gegenüber der Bestandssituation nicht erweitert wird. Es werden keine neuen baulichen oder sonstigen Nutzungen oder Eingriffe in Natur und Umwelt ermöglicht,

die nicht schon auf Grundlage des § 34 BauGB zulässig gewesen wären. Der Bebauungsplan ermöglicht auch keine erstmalige Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sondern dient der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Aufgrund der Durchführung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB ist keine Umweltprüfung notwendig.

4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar 2020 stellt den Geltungsbereich als bestehende Siedlungsfläche für Gewerbe dar. Der Bebauungsplan gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst; die Planung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

4.2 Flächennutzungsplanung

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ludwigshafen aus dem Jahr 1999 stellt den Geltungsbereich als „Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung“ dar. Der Bebauungsplan ist daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Für das Plangebiet liegt ein rechtskräftiger vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 528b „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“ vor. Der Bebauungsplan 528f „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ ersetzt in Teilen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 528b „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“.

9 UMSETZUNG DES BEBAUUNGSPLANES

9.1 Bodenordnung

Die Grundstücke befinden sich im Eigentum von Hirsch + Ille. Bodenordnerische Maßnahmen nach den §§ 45 ff. BauGB sind daher nicht erforderlich.

9.2 Flächen und Kosten

Der Stadt Ludwigshafen am Rhein entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 528f „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ keine Kosten.

9.3 Durchführungsvertrag

Der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 528b „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille“ wird durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan 528f „Wingertsgewanne – Elektrofachmarkt Hirsch und Ille, 1. Änderung“ entsprechend geändert bzw. angepasst.